

# Boletín

SERVICIO DE ESTUDIOS  
REGISTRALES DE CATALUÑA



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

*Servicio de Estudios Registrales de Cataluña.*

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

**EDICIÓN Y MAQUETACIÓN**

*ELISABETH PURSALS PÉREZ*

*SARA CÁCERES GARCÍA*

*CARMEN MARTELL BOSCH*

**© 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 responsabili-  
za del contenido de los artículos ni de las opiniones de sus  
colaboradores.

# Boletín

SERVICIO DE ESTUDIOS REGISTRALES DE CATALUÑA

---

**DIRECTORA**

MARÍA TENZA LLORENTE

**CODIRECTOR**

ANTONIO J. MUÑOZ NAVARRO

**CONSEJO DE REDACCION**

PEDRO AVILA NAVARRO

ANTONIO GINER GARGALLO

FERNANDO DE LA PUENTE ALFARO

ANTONIO CUMELLA DE GAMINDE

JUAN MARIA DÍAZ FRAILE

LUIS A. SUAREZ ARIAS

TERESA BEATRIZ SÁNCHEZ HERNÁNDEZ

MARIA ISABEL DE LA IGLESIA MONJE

LUZ SUNYER DE LA PUENTE

**DIRECTORES HONORARIOS**

D. JOSÉ MANUEL GARCÍA GARCÍA

D. PEDRO ÁVILA NAVARRO

D. FCO. JAVIER GÓMEZ GÁLLIGO

D. JOAQUÍN MARÍA LARRONDO LIZARRAGA

D<sup>a</sup> MERCEDES TORMO SANTONJA

D. ANTONIO GINER GARGALLO

D. JOSÉ LUIS VALLE MUÑOZ

D. RAFAEL ARNAIZ RAMOS

D. ANTONIO J. MUÑOZ NAVARRO

---

**Núm. 227**

MARZO-ABRIL 2024

---



<b>I.</b>	<b>RESOLUCIONES DE LA DGSJFP EN MATERIA CIVIL E HIPOTECARIA</b>	
<b>A.</b>	<b>BASILIO AGUIRRE FERNÁNDEZ</b>	
<b>I.A.1.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE ENERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>2</b>
	<a href="#">Registro de San Lorenzo de El Escorial nº 2.</a> RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL: DETERMINACIÓN.	
<b>I.A.2.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE ENERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>3</b>
	<a href="#">Registro de Elche nº 4.</a> MONTES PÚBLICOS: DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO.	
<b>I.A.3.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE ENERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>4</b>
	<a href="#">Registro de Sevilla nº 7.</a> PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: VALOR DE TASACIÓN.	
<b>I.A.4.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE ENERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>5</b>
	<a href="#">Registro de Madrid nº 55.</a> HERENCIA: DERECHO DE TRANSMISIÓN Y PROTECCIÓN DE LEGITIMARIOS.	
<b>I.A.5.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE ENERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>6</b>
	<a href="#">Registro de A Coruña nº 6.</a> TITULARIDAD OB REM: REQUISITOS.	
<b>I.A.6.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE ENERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>7</b>
	<a href="#">Registro de San Vicente de Raspeig.</a> SEGREGACIÓN: LICENCIA.	
<b>I.A.7.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE ENERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>8</b>
	<a href="#">Registro de Sevilla nº 10.</a> DERECHO DE USO SOBRE LA VIVIENDA FAMILIAR EN PROCEDIMIENTOS DE SEPARACIÓN Y DIVORCIO: REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN.	
<b>I.A.8.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE ENERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>9</b>
	<a href="#">Registro de Cieza nº 1.</a> TÍTULO INSCRIBIBLE: RECTIFICACIÓN.	
<b>I.A.9.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE ENERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>10</b>
	<a href="#">Registro de La Rinconada.</a> VIVIENDA FAMILIAR: ART. 1320 CC Y NOVACIÓN DE HIPOTECA.	

<b>I.A.10.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE ENERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>11</b>
	<a href="#">Registro de Vigo nº 2.</a> PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA .	
<b>I.A.11.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE ENERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>12</b>
	<a href="#">Registro de Guadarrama-Alpedrete.</a> HIPOTECA: MODIFICACIÓN DEL VALOR DE TASACIÓN.	
<b>I.A.12.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE ENERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>14</b>
	<a href="#">Registro de Órgiva-Ujívar.</a> PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
<b>I.A.13.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE ENERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>15</b>
	<a href="#">Registro de Tías.</a> HERENCIA: TÍTULO SUCESORIO.....	
<b>I.A.14.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE ENERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>16</b>
	<a href="#">Registro de Gérgal.</a> INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
<b>I.A.15.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE ENERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>16</b>
	<a href="#">Registro de Monóvar.</a> PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
<b>I.A.16.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE ENERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>17</b>
	<a href="#">Registro de Eivissa nº 4.</a> PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: LEGITIMACIÓN PARA INCIARLO.	
<b>I.A.17.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE ENERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>17</b>
	<a href="#">Registro de Alicante nº 4.</a> FINCA REGISTRAL: FINCA INSUFICIENTEMENTE DESCRITA.	
<b>I.A.18.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE ENERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>19</b>
	<a href="#">Registro de Alcalá de Guadaíra nº 2.</a> SENTENCIAS DICTADAS EN REBELDÍA: FIRMEZA.	
<b>I.A.19.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>19</b>
	<a href="#">Registro de Orgaz.</a> VÍAS PECUARIAS: NOTA MARGINAL DE POSIBLE DESLINDE FUTURO.	

<b>I.A.20.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>21</b>
	<a href="#">Registro de Orgaz.</a> VÍAS PECUARIAS: NOTA MARGINAL DE POSIBLE DESLINDE FUTURO.	
<b>I.A.21.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>23</b>
	<a href="#">Registro de Illescas nº 2.</a> VÍAS PECUARIAS: NOTA MARGINAL DE POSIBLE DESLINDE FUTURO.	
<b>I.A.22.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>24</b>
	<a href="#">Registro de Illescas nº 2.</a> VÍAS PECUARIAS: NOTA MARGINAL DE POSIBLE DESLINDE FUTURO.	
<b>I.A.23.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>26</b>
	<a href="#">Registro de Valencia nº 1.</a> HIPOTECA: APLICACIÓN DE LA LEY 5/2019.	
<b>I.A.24.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>26</b>
	<a href="#">Registro de Nules nº 3.</a> RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: ERRORES EN LA INSCRIPCIÓN DE LOS ESTATUTOS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.	
<b>I.A.25.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>28</b>
	<a href="#">Registro de Almoradí.</a> HERENCIA: TÍTULO SUCESORIO EN UNA HERENCIA SUEJTA A LA LEY RUSA. NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN FISCAL: SU EXIGENCIA RESPECTO DEL HEREDERO RENUNCIANTE.	
<b>I.A.26.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>29</b>
	<a href="#">Registro de Tías.</a> SOCIEDAD DE GANANCIAS: TRASLACIÓN AL PATRIMONIO PRIVATIVO DE ALGÚN BIEN.	
<b>I.A.27.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>30</b>
	<a href="#">Registro de Barcelona nº 1.</a> HERENCIA: IDENTIFICACIÓN DEL CAUSANTE Y SU COINCIDENCIA CON EL TITULAR REGISTRAL.	
<b>I.A.28.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>31</b>
	<a href="#">Registro de Fuenlabrada nº 4.</a> HERENCIA: SUCESIÓN INTESTADA A FAVOR DEL ESTADO.	

<b>I.A.29.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE ENERO DE 2024. (BOE DE 11 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>31</b>
	<a href="#">Registro de Madrid nº 19.</a> DOBLE INMATRICULACIÓN: FINCAS INCLUIDAS EN PROCEDIMIENTO DE REPARCELACIÓN URBANÍSTICA.	
<b>I.A.30.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 11 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>32</b>
	<a href="#">Registro de Illescas nº 2.</a> VÍAS PECUARIAS: NOTA MARGINAL DE POSIBLE DESLINDE FUTURO.	
<b>I.A.31.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 13 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>34</b>
	<a href="#">Registro de Sahagún.</a> PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: CONCRECIÓN DE LA TITULARIDAD.	
<b>I.A.32.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 13 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>35</b>
	<a href="#">Registro de Barcelona nº 22.</a> DOCUMENTOS PRIVADOS: EFECTOS. CONTROL DE LOS MEDIOS DE PAGO: CALIFICACIÓN REGISTRAL.	
<b>I.A.33.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 13 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>36</b>
	<a href="#">Registro de Cieza nº 1.</a> REFERENCIA CATASTRAL: REQUISITOS DE SU CONSTANCIA.	
<b>I.A.34.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 14 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>37</b>
	<a href="#">Registro de Balaguer.</a> TÍTULO INSCRIBIBLE: ART. 708 LEC.	
<b>I.A.35.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 14 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>38</b>
	<a href="#">Registro de Palma de Mallorca nº 3.</a> CONCURSO DE ACREEDORES: VENTA EN FASE DE LIQUIDACIÓN.	
<b>I.A.36.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 14 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>39</b>
	<a href="#">Registro de Valladolid nº 2.</a> AUTOCONTRATACIÓN: ELEVACIÓN A PÚBLICO DE UN CONTRATO PRIVADO. HERENCIA: REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN.	
<b>I.A.37.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 14 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>40</b>
	<a href="#">Registro de Miranda de Ebro.</a> INTERPRETACIÓN DE LOS CONTRATOS: REGLAS.	
<b>I.A.38.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 14 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>40</b>

	Registro de Vigo nº 6. BIENES GANANCIAS: EJECUCIÓN CONCURSAL.	
<b>I.A.39.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 14 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>42</b>
	Registro de Tías. INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
<b>I.A.40.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 14 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>42</b>
	Registro de Granada nº 2. CONDICIÓN RESOLUTORIA: EJECUCIÓN.	
<b>I.A.41.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 14 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>44</b>
	Registro de Elche nº 4. PARCELACIONES DE FINCAS: INSCRIPCIÓN POR ANTIGÜEDAD.	
<b>I.A.42.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 14 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>45</b>
	Registro de Sariñena. PARCELACIONES DE FINCAS: INSCRIPCIÓN POR ANTIGÜEDAD.	
<b>I.A.43.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 14 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>46</b>
	Registro de Colmenar Viejo nº 2. PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO.	
<b>I.A.44.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 14 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>47</b>
	Registro de Madrid nº 19. DERECHO DE REVERSIÓN: CANCELACIÓN.	
<b>I.A.45.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 19 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>47</b>
	Registro de Álora. DONACIÓN: ACEPTACIÓN DE LA DONACIÓN HECHA EN FAVOR DE UN MENOR DE TRECE AÑOS.	
<b>I.A.46.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 19 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>48</b>
	Registro de Badalona nº 2. PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: VALOR DE TASACIÓN.	
<b>I.A.47.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 19 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>50</b>
	Registro de Güimar. PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	

<b>I.A.48.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 19 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>51</b>
	<a href="#">Registro de Baeza.</a> PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
<b>I.A.49.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 19 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>52</b>
	<a href="#">Registro de Almería nº 3.</a> PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
<b>I.A.50.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 19 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>52</b>
	<a href="#">Registro de Málaga nº 10.</a> REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ART. 98 LEY 24/2001.	
<b>I.A.51.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 19 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>53</b>
	<a href="#">Registro de Inca nº 1.</a> ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: OBJETO.	
<b>I.A.52.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 19 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>54</b>
	<a href="#">Registro de Almería nº 1.</a> CALIFICACIÓN REGISTRAL: MOTIVACIÓN.	
<b>I.A.53.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 19 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>54</b>
	<a href="#">Registro de Madrid nº 18.</a> PRINCIPIO DE ROGACIÓN: INSCRIPCIÓN PARCIAL.	
<b>I.A.54.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 20 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>56</b>
	<a href="#">Registro de Mancha Real.</a> RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.	
<b>I.A.55.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 20 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>56</b>
	<a href="#">Registro de Valencia nº 10.</a> PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: CALIFICACIÓN DE LA DISTRIBUCIÓN DEL SOBRENTE.	
<b>I.A.56.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 20 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>58</b>
	<a href="#">Registro de Zafra.</a> PROPIEDAD HORIZONTAL: CONSTITUCIÓN DE UN USUFRUCTO SOBRE UN ANEJO.	
<b>I.A.57.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE FEBRERO DE 2024. (BOE</b>	

	<b>DE 20 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>59</b>
	Registro de San Vicente de la Barquera-Potes. PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
<b>I.A.58.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 20 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>60</b>
	Registro de Córdoba nº 3. HERENCIA: SUCESIÓN INTESTADA A FAVOR DEL ESTADO.	
<b>I.A.59.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 20 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>61</b>
	Registro de Chiclana de la Frontera nº 1. PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
<b>I.A.60.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 20 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>62</b>
	Registro de Illescas nº 1. HIPOTECA: CALIFICACIÓN DE LAS CLÁUSULAS DEL PRÉSTAMO.	
<b>I.A.61.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 26 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>63</b>
	Registro de Ontinyent. SEGREGACIÓN DE FINCA: INSCRIPCIÓN DE LA SEGREGACIÓN RETARDADA.	
<b>I.A.62.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 26 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>64</b>
	Registro de Armilla. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PREVIA INSCRIPCIÓN A FAVOR DEL TRANSMITENTE.	
<b>I.A.63.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 26 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>64</b>
	Registro de Madrid nº 29. BIENES PRIVATIVOS POR CONFESIÓN: EFECTOS DE LA MUERTE DEL CONFESANTE.	
<b>I.A.64.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 26 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>65</b>
	Registro de Madrid nº 53. REQUISITOS FISCALES: CUMPLIMIENTO.	
<b>I.A.65.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 26 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>66</b>
	Registro de Motril nº 2. PERSONAS CON DISCAPACIDAD: EFECTOS DE LA SENTENCIA JUDICIAL QUE DECLARÓ SU INCAPACIDAD.	
<b>I.A.66.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE MARZO DE 2024. (BOE DE</b>	

	<b>26 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>67</b>
	Registro de Caravaca de la Cruz. INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: POSIBILIDAD DE UTILIZAR UNA GEORREFERENCIACIÓN ALTERNATIVA A LA CATASTRAL.	
<b>I.A.67.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 27 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>68</b>
	Registro de Murcia nº 6. HERENCIA: PARTICIÓN POR CONTADOR PARTIDOR.	
<b>I.A.68.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 27 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>69</b>
	Registro de Gandía nº 2. CONCURSO DE ACREEDORES: BENEFICIO DE EXONERACIÓN DE PASIVO INSATISFECHO.	
<b>I.A.69.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 27 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>71</b>
	Registro de El Puerto De Santa María nº 1. REQUISITOS FISCALES: CUMPLIMIENTO. RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.	
<b>I.A.70.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 11 DE ABRIL DE 2024).</b> .....	<b>72</b>
	Registro de Madrid nº 2. EXPEDIENTE DE DOMINIO DE REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO: REQUISITOS.	
<b>I.A.71.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 11 DE ABRIL DE 2024).</b> .....	<b>73</b>
	Registro de Vitoria nº 5. DERECHO DE USO DE LA VIVIENDA FAMILIAR EN LOS PROCEDIMIENTOS DE SEPARACIÓN O DIVORCIO: EFECTOS.	
<b>I.A.72.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 11 DE ABRIL DE 2024).</b> .....	<b>75</b>
	Registro de Pozuelo de Alarcón nº 2. DERECHO DE USO DE LA VIVIENDA FAMILIAR EN LOS PROCEDIMIENTOS DE SEPARACIÓN O DIVORCIO: TRACTO SUCESIVO.	
<b>I.A.73.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 11 DE ABRIL DE 2024).</b> .....	<b>76</b>
	Registro de Castro del Río. HERENCIA: PARTICIÓN REALIZADA POR CONTADOR PARTIDOR DATIVO CON CAPITALIZACIÓN DE LOS DERECHOS LEGITIMARIOS DE LA VIUDA.	
<b>I.A.74.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 11 DE ABRIL DE 2024).</b> .....	<b>79</b>
	Registro de Ciudad Real nº 1.	

	PARCELACIÓN URBANÍSTICA: ACTOS EQUIPARABLES.	
<b>I.A.75.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 11 DE ABRIL DE 2024).</b> .....	<b>80</b>
	<a href="#">Registro de Tui.</a>	
	CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y EL DIVORCIO: ÁMBITO.	
<b>I.A.76.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 11 DE ABRIL DE 2024).</b> .....	<b>81</b>
	<a href="#">Registro de Bilbao nº 10.</a>	
	PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE. ARRENDAMIENTOS URBANOS: DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO.	
<b>I.A.77.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 11 DE ABRIL DE 2024).</b> .....	<b>82</b>
	<a href="#">Registro de Mojácar.</a>	
	FINCA REGISTRAL: IDENTIFICACIÓN.	
<b>I.A.78.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 11 DE ABRIL DE 2024).</b> .....	<b>83</b>
	<a href="#">Registro de San Sebastián de los Reyes nº 2.</a>	
	PROPIEDAD HORIZONTAL: SUBCOMUNIDADES DE HECHO.	
<b>I.A.79.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 11 DE ABRIL DE 2024).</b> .....	<b>84</b>
	<a href="#">Registro de Madrid nº 16.</a>	
	HERENCIA: TÍTULO SUCESORIO.	
<b>I.A.80.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 11 DE ABRIL DE 2024).</b> .....	<b>85</b>
	<a href="#">Registro de Badajoz nº 3.</a>	
	DOCUMENTOS JUDICIALES: FIRMEZA.	
<b>I.A.81.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 11 DE ABRIL DE 2024).</b> .....	<b>85</b>
	<a href="#">Registro de Marbella nº 1.</a>	
	ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: OBJETO.	
<b>I.A.82.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 11 DE ABRIL DE 2024).</b> .....	<b>86</b>
	<a href="#">Registro de Colmenar Viejo nº 2.</a>	
	OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: SUELO PROTEGIDO.	
<b>I.A.83.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 11 DE ABRIL DE 2024).</b> .....	<b>87</b>
	<a href="#">Registro de Vigo nº 3.</a>	
	CONJUNTO INMOBILIARIO: LICENCIA MUNICIPAL.	
<b>I.A.84.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 11 DE ABRIL DE 2024).</b> .....	<b>88</b>

	<a href="#">Registro de Tías.</a>	
	UNIÓN TEMPORAL DE EMPRESAS: DISOLUCIÓN DEL CONDOMINIO DE BIENES DEL FONDO COMÚN.	
<b>I.A.85.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 11 DE ABRIL DE 2024).</b>	<b>89</b>
	<a href="#">Registro de Olivenza.</a>	
	CURATELA REPRESENTATIVA: DISOLUCIÓN DE CONDOMINIO.	
<b>I.A.86.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 11 DE ABRIL DE 2024).</b>	<b>91</b>
	<a href="#">Registro de Madrid nº 4.</a>	
	PROHIBICIONES DE DISPONER: EFECTOS.	
<b>I.A.87.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 16 DE ABRIL DE 2024).</b>	<b>91</b>
	<a href="#">Registro de Molina de Segura nº 2.</a>	
	PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
<b>I.A.88.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 16 DE ABRIL DE 2024).</b>	<b>92</b>
	<a href="#">Registro de Las Palmas de Gran Canaria nº 4.</a>	
	PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PREVIA INSCRIPCIÓN DEL DERECHO A FAVOR DEL TRANSMITENTE.	
<b>I.A.89.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 16 DE ABRIL DE 2024).</b>	<b>92</b>
	<a href="#">Registro de Caravaca de la Cruz.</a>	
	INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: USO DE UNA BASE GRÁFICA ALTERNATIVA.	
<b>I.A.90.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 16 DE ABRIL DE 2024).</b>	<b>93</b>
	<a href="#">Registro de Alicante nº 1.</a>	
	ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.	
<b>I.A.91.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 16 DE ABRIL DE 2024).</b>	<b>94</b>
	<a href="#">Registro de Castellón de la Plana nº 3.</a>	
	INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: INVASIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO.	
<b>I.A.92.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 16 DE ABRIL DE 2024).</b>	<b>95</b>
	<a href="#">Registro de Montefrío.</a>	
	PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
<b>I.A.93.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 16 DE ABRIL DE 2024).</b>	<b>96</b>
	<a href="#">Registro de Órgiva-Ugíjar.</a>	

	PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
<b>I.A.94.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 16 DE ABRIL DE 2024).</b> .....	<b>96</b>
	<a href="#">Registro de Murcia nº 6.</a>	
	PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
<b>I.A.95.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 16 DE ABRIL DE 2024).</b> .....	<b>97</b>
	<a href="#">Registro de Paterna nº 1.</a>	
	PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
<b>I.A.96.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 17 DE ABRIL DE 2024).</b> .....	<b>98</b>
	<a href="#">Registro de Dos Hermanas nº 2.</a>	
	CURATELA REPRESENTATIVA: APROBACIÓN JUDICIAL DE LA PARTICIÓN DE HERENCIA.	
<b>I.A.97.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 17 DE ABRIL DE 2024).</b> .....	<b>99</b>
	<a href="#">Registro de Getafe nº 2.</a>	
	CAMBIO DE USO: APLICACIÓN DEL ART. 28 LEY DEL SUELO.	
<b>I.A.98.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 17 DE ABRIL DE 2024).</b> .....	<b>101</b>
	<a href="#">Registro de Sepúlveda-Riaza.</a>	
	DOCUMENTOS JUDICIALES: REQUISITOS DE INSCRIPCIÓN.	
<b>I.A.99.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 17 DE ABRIL DE 2024).</b> .....	<b>102</b>
	<a href="#">Registro de Madrid nº 16.</a>	
	CAMBIO DE USO: APLICACIÓN DEL ART. 28 LEY DEL SUELO.OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: ACREDITACIÓN DE LA TERMINACIÓN DE LA OBRA.	
<b>I.A.100.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 17 DE ABRIL DE 2024).</b> .....	<b>105</b>
	<a href="#">Registro de Baza.</a>	
	RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.	
<b>I.A.101.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 17 DE ABRIL DE 2024).</b> .....	<b>106</b>
	<a href="#">Registro de Algeciras nº 1.</a>	
	PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
<b>I.A.102.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 17 DE ABRIL DE 2024).</b> .....	<b>106</b>
	<a href="#">Registro de Palma de Mallorca nº 1.</a>	
	PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
<b>I.A.103.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE MARZO DE 2024. (BOE DE</b>	

	<b>17 DE ABRIL DE 2024).</b> .....	<b>107</b>
	Registro de Vera. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL: PRESUNCIÓN DE EXACTITUD DE LOS ASIENTOS.	
<b>I.A.104.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 17 DE ABRIL DE 2024).</b> .....	<b>108</b>
	Registro de Santiago de Compostela nº 1. REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ART. 98 LEY 24/2001.	
<b>I.A.105.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 17 DE ABRIL DE 2024).</b> .....	<b>109</b>
	Registro de Huete. RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.	
<b>I.A.106.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 17 DE ABRIL DE 2024).</b> .....	<b>109</b>
	Registro de Mahón. AGUAS: FORMAS DE CONSTATAción REGISTRAL.	
<b>I.A.107.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 26 DE ABRIL DE 2024).</b> .....	<b>110</b>
	Registro de Manacor nº 1. HERENCIA: ALBACEA TESTAMENTARIO DEL DERECHO ALEMÁN.	
<b>I.A.108.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 26 DE ABRIL DE 2024).</b> .....	<b>111</b>
	Registro de Las Palmas de Gran Canaria nº 1. CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y EL DIVORCIO: ÁMBITO.	
<b>I.A.109.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 26 DE ABRIL DE 2024).</b> .....	<b>112</b>
	Registro de Markina-Xemein. CAMBIO DE USO: APLICACIÓN DEL ART. 28 LEY DEL SUELO.	
<b>I.A.110.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 26 DE ABRIL DE 2024).</b> .....	<b>114</b>
	Registro de Tamarite de Litera. RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.	
<b>I.A.111.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 26 DE ABRIL DE 2024).</b> .....	<b>114</b>
	Registro de Sevilla nº 7. INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
<b>I.A.112.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 26 DE ABRIL DE 2024).</b> .....	<b>115</b>
	Registro de San Martín de Valdeiglesias. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PREVIA INSCRIPCIÓN A FAVOR	

- DEL TRANSMITENTE.
- I.A.113. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 26 DE ABRIL DE 2024). ..... 116**  
 Registro de San Martín de Valdeiglesias.  
 PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PREVIA INSCRIPCIÓN A FAVOR DEL TRANSMITENTE.
- I.A.114. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 26 DE ABRIL DE 2024). ..... 117**  
 Registro de Talavera de la Reina nº 3.  
 VÍAS PECUARIAS: NOTA MARGINAL DE POSIBLE DESLINDE FUTURO.
- I.A.115. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 26 DE ABRIL DE 2024). ..... 118**  
 Registro de Valverde del Camino.  
 PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.
- I.A.116. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 26 DE ABRIL DE 2024). ..... 118**  
 Registro de Barcelona nº 11.  
 ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD.
- I.A.117. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 26 DE ABRIL DE 2024). ..... 120**  
 Registro de Móstoles nº 1.  
 PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: DEMANDA DIRIGIDA CONTRA HEREDEROS DEL TITULAR REGISTRAL. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: REANUDACIÓN DEL TRACTO POR SENTENCIA JUDICIAL.
- I.A.118. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 26 DE ABRIL DE 2024). ..... 121**  
 Registro de Valdepeñas.  
 INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.
- I.A.119. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 26 DE ABRIL DE 2024). ..... 122**  
 Registro de Alicante nº 1.  
 PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.
- I.A.120. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 26 DE ABRIL DE 2024). ..... 123**  
 Registro de Sevilla nº 2.  
 PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.
- I.A.121. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 26 DE ABRIL DE 2024). ..... 124**  
 Registro de Écija.  
 OBRA NUEVA: CERTIFICADO TÉCNICO.

<b>I.A.122.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 26 DE ABRIL DE 2024).</b> .....	<b>125</b>
	<a href="#">Registro de Cazorla.</a> REQUISITOS FISCALES: ACREDITACIÓN.	
<b>B.</b>	<b>PEDRO ÁVILA NAVARRO</b>	
<b>I.B.1.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE ENERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>126</b>
	RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL: PRUEBA SUFICIENTE DEL LEGAL EXTRANJERO CON LA ASEVERACIÓN NOTARIAL	
<b>I.B.2.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE ENERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>126</b>
	Montes: DERECHO DE PREFERENTE ADQUISICIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN Y OBLIGACIÓN DE NOTIFICAR	
<b>I.B.3.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE ENERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>127</b>
	HIPOTECA: EJECUCIÓN: IMPOSIBILIDAD DE MODIFICAR LA TASACIÓN PARA SUBASTA EN PERJUICIO DE TERCEROS	
<b>I.B.4.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE ENERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>127</b>
	HERENCIA: DERECHO DE TRANSMISIÓN: LOS LEGITIMARIOS DEL SEGUNDO CAUSANTE HAN DE INTERVENIR EN LA PARTICIÓN DE LA HERENCIA DEL PRIMERO	
<b>I.B.5.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE ENERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>127</b>
	PROPIEDAD HORIZONTAL: VINCULACIÓN «OB REM»: NO EXISTE TAL SI ES UN MERO PACTO OBLIGACIONAL	
<b>I.B.6.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE ENERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>128</b>
	DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: FALTA DE COINCIDENCIA ENTRE LA IMPRECISA LICENCIA Y LA OPERACIÓN REALIZADA	
<b>I.B.7.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE ENERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>128</b>
	SEPARACIÓN Y DIVORCIO: LA ATRIBUCIÓN DEL USO DE LA VIVIENDA FAMILIAR NO PUEDE HACERSE POR TIEMPO INDEFINIDO	
<b>I.B.8.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE ENERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>129</b>
	DERECHO NOTARIAL: ALCANCE DE LA SUBSANACIÓN DE ERRORES CONFORME AL ART. 153 RN DERECHO NOTARIAL: RECTIFICACIÓN DE LA COMPRAVENTA POR EL NOTARIO Y EL COMPRADOR	

	DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: COMPRAVENTA DE FINCA SIN TENER EN CUENTA ANTERIOR SEGREGACIÓN	
<b>I.B.9.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE ENERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>129</b>
	HIPOTECA: MODIFICACIÓN: LA DE VIVIENDA HABITUAL PRIVATIVA NO NECESITA CONSENTIMIENTO DEL CÓNYUGE SI NO AUMENTA LA RESPONSABILIDAD	
	VIVIENDA FAMILIAR: MODIFICACIÓN DE HIPOTECA QUE NO IMPLICA AUMENTO DE RESPONSABILIDAD	
<b>I.B.10.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE ENERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>130</b>
	GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS EN EL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH	
<b>I.B.11.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE ENERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>130</b>
	HIPOTECA: EJECUCIÓN: IMPOSIBILIDAD DE MODIFICAR LA TASACIÓN PARA SUBASTA EN PERJUICIO DE TERCEROS	
<b>I.B.12.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE ENERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>131</b>
	GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN EL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH	
<b>I.B.13.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE ENERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>131</b>
	HERENCIA: EL CERTIFICADO SUCESORIO EUROPEO DEBE ACREDITAR A TODOS LOS HEREDEROS	
<b>I.B.14.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE ENERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>132</b>
	INMATRICULACIÓN: DUDAS SOBRE IDENTIDAD DE LA FINCA QUE PUEDEN RESOLVERSE EN EL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH	
<b>I.B.15.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE ENERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>132</b>
	GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS EN EL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH	
<b>I.B.16.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE ENERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>132</b>
	GEORREFERENCIACIÓN: EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH INSTADO POR UNO SOLO DE LOS COTITULARES	
<b>I.B.17.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE ENERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>132</b>
	DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: ES NECESARIA LA GEORREFERENCIACIÓN DE LA FINCA RESTO	

- GEORREFERENCIACIÓN: ES NECESARIA LA GEORREFERENCIACIÓN DE LA FINCA RESTO DE UNA SEGREGACIÓN
- I.B.18. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE ENERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024). ..... 133**
- DOCUMENTO JUDICIAL: ES ANOTABLE, NO INSCRIBIBLE, LA SENTENCIA DICTADA EN REBELDÍA
- I.B.19. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 01 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024). ..... 133**
- VÍAS PECUARIAS: LA NOTA MARGINAL REQUIERE INICIACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE DESLINDE
- I.B.20. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024). ..... 134**
- HIPOTECA: CONSTITUCIÓN: MANIFESTACIÓN SOBRE EL CARÁCTER DE CONSUMIDOR DE PRESTATARIO Y FIADOR
- I.B.21. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024). ..... 134**
- RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: LA DE ERROR DE CONCEPTO NECESITA CONSENTIMIENTO DE LOS TITULARES O RESOLUCIÓN JUDICIAL  
PROPIEDAD HORIZONTAL: LA RECTIFICACIÓN NECESITA CONSENTIMIENTO DE LOS TITULARES O RESOLUCIÓN JUDICIAL
- I.B.22. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024). ..... 135**
- HERENCIA: VALIDEZ EN ESPAÑA DE CERTIFICADO SUCESORIO EXPEDIDO POR NOTARIO RUSO  
IMPUESTOS: ES NECESARIO EL NIE DE LOS PARTICIPANTES EN LA HERENCIA  
HERENCIA: ES NECESARIO EL NIE DE LOS PARTICIPANTES EN LA HERENCIA
- I.B.23. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024). ..... 136**
- BIENES GANANCIALES: NO PUEDE HACERSE LA LIQUIDACIÓN PARCIAL SIN DISOLUCIÓN
- I.B.24. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024). ..... 136**
- HERENCIA: NECESIDAD DE IDENTIFICACIÓN DEL CAUSANTE CON EL TITULAR REGISTRAL  
HERENCIA: EXIGENCIA DEL CERTIFICADO DEL RGAUV EN LA DE EXTRANJERO CON DOBLE NACIONALIDAD Y ARRAIGO EN ESPAÑA
- I.B.25. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024). ..... 137**
- HERENCIA: DECLARACIÓN DE HEREDERO EN FAVOR DEL ESTADO
- I.B.26. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE ENERO DE 2024. (BOE DE**

	<b>11 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>137</b>
	DOBLE INMATRICULACIÓN: PUEDE TRAMITARSE EL EXPEDIENTE DEL ART. 209 LH EN FINCAS INCLUIDAS EN PROYECTO DE REPARCELACIÓN	
<b>I.B.27.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 11 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>138</b>
	VÍAS PECUARIAS: LA NOTA MARGINAL REQUIERE INICIACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE DESLINDE	
<b>I.B.28.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 13 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>138</b>
	DISOLUCIÓN DE COMUNIDAD: COINCIDENCIA ENTRE EL OBJETO REPARTIDO Y LA SUMA DE ADJUDICACIONES	
	DISOLUCIÓN DE COMUNIDAD: DEBE RESPETARSE LA TITULARIDAD GANANCIAL DE LOS COMUNEROS	
	SOCIEDAD DE GANANCIALES: LA ATRIBUCIÓN DE CARÁCTER PRIVATIVO REQUIERE CAUSALIZACIÓN	
<b>I.B.29.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 13 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>139</b>
	ELEVACIÓN DE PÚBLICO DE DOCUMENTO PRIVADO: ES NECESARIA LA INTERVENCIÓN DE TERCEROS INTERESADOS EN LA AUTORÍA Y VALIDEZ	
	SUSTITUCIÓN FIDEICOMISARIA DE RESIDUO: EL FIDEICOMISARIO DEBE INTERVENIR EN LA ELEVACIÓN DE PÚBLICO DE DOCUMENTO PRIVADO OTORGADO POR EL FIDUCIARIO	
	COMRAVENTA: LA ACREDITACIÓN DE LOS MEDIOS DE PAGO SE EXTIENDE A LOS RECONOCIMIENTOS DE DEUDA	
<b>I.B.30.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 13 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>139</b>
	REFERENCIA CATASTRAL: DUDAS FUNDADAS DE IDENTIDAD DE LA FINCA CON LA REFERENCIA APORTADA	
<b>I.B.31.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 14 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>140</b>
	TÍTULO INSCRIBIBLE: DEBE EXPRESAR LA CAUSA DE LA TRANSMISIÓN	
	DOCUMENTO JUDICIAL: TRAS EL ACUERDO DE DAR POR EMITIDA LA DECLARACIÓN DE VOLUNTAD DEBE OTORGARSE ESCRITURA PÚBLICA	
	TÍTULO INSCRIBIBLE: TRAS EL ACUERDO JUDICIAL DE DAR POR EMITIDA LA DECLARACIÓN DE VOLUNTAD DEBE OTORGARSE ESCRITURA PÚBLICA	
<b>I.B.32.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 14 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>140</b>
	CONCURSO DE ACREEDORES: REQUISITOS PARA LA VENTA DIRECTA EN FASE DE LIQUIDACIÓN	
<b>I.B.33.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 14 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>141</b>

	REPRESENTACIÓN: JUICIO NOTARIAL DE SUFICIENCIA EN LA ELEVACIÓN A PÚBLICO DE DOCUMENTO PRIVADO CON AUTOCONTRATACIÓN	
	ELEVACIÓN A PÚBLICO DE DOCUMENTO PRIVADO: JUICIO NOTARIAL DE SUFICIENCIA EN LA ELEVACIÓN CON AUTOCONTRATACIÓN	
	ACTOS INSCRIBIBLES: NO LO SON LOS NO PREVISTOS EN EL ART. 2 LH	
<b>I.B.34.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 14 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>141</b>
	COMPRAVENTA: DE FINCA SUJETA A USUFRUCTO VIDUAL CON RENUNCIA DE LA TITULAR DE ESTE	
<b>I.B.35.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 14 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>142</b>
	CONCURSO DE ACREEDORES: VENTA POR EL ADMINISTRADOR CONCURSAL DE UN CÓNYUGE EN GANANCIALES	
	BIENES GANANCIALES: VENTA POR EL ADMINISTRADOR CONCURSAL DE UN CÓNYUGE	
<b>I.B.36.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 14 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>142</b>
	INMATRICULACIÓN: DUDAS FUNDADAS SOBRE INVASIÓN DE OTRAS FINCAS YA INMATRICULADAS	
<b>I.B.37.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 14 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>142</b>
	CONDICIÓN RESOLUTORIA: POSIBILIDAD DE CLÁUSULA PENAL DE PÉRDIDA DEL PRECIO PAGADO	
<b>I.B.38.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 14 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>143</b>
	DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: JUSTIFICACIÓN DE LA ANTIGÜEDAD	
<b>I.B.39.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 14 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>143</b>
	MENORES E INCAPACITADOS: LA PRUEBA DE LA CURATELA EXIGE EXHORTO PARA SU INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO CIVIL	
	PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA TRANSMISIÓN OTORGADA POR PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL	
<b>I.B.40.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 14 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>144</b>
	GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS EN EL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH POR POSIBLE INVASIÓN DE DOMINIO PÚBLICO	
<b>I.B.41.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 14 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>144</b>
	URBANISMO: CANCELACIÓN DE LOS DERECHOS DE REVERSIÓN DERIVADOS DE EXPROPIACIÓN	

<b>I.B.42.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 19 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>145</b>
	MENORES E INCAPACITADOS: EL MENOR PUEDE ACEPTAR DONACIÓN REPRESENTADO POR SUS PADRES	
<b>I.B.43.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 19 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>145</b>
	HIPOTECA: EJECUCIÓN: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA BASADA EN UN TIPO DE SUBASTA ERRÓNEO	
<b>I.B.44.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 19 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>146</b>
	GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS EN EL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH	
<b>I.B.45.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 19 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>146</b>
	GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS NO FUNDADAS EN EL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH	
<b>I.B.46.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 19 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>146</b>
	GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS EN EL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH	
<b>I.B.47.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 19 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>147</b>
	DERECHO NOTARIAL: REQUISITOS DEL JUICIO NOTARIAL DE SUFICIENCIA REPRESENTACIÓN: JUICIO NOTARIAL DE SUFICIENCIA DE UN PODER INGLÉS	
<b>I.B.48.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 19 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>148</b>
	ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: NO ES ANOTABLE LA DEMANDA EN QUE NO SE EJERCITA UNA ACCIÓN REAL	
<b>I.B.49.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 19 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>148</b>
	GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS NO FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH CALIFICACIÓN REGISTRAL: DEBE SER GLOBAL Y UNITARIA EN LA NOTA Y NO EN EL INFORME POSTERIOR RECURSO GUBERNATIVO: DEBE BASARSE EN LA NOTA DE CALIFICACIÓN Y NO EN EL INFORME POSTERIOR	
<b>I.B.50.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 19 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>149</b>
	CALIFICACIÓN REGISTRAL: CASOS DE INSCRIPCIÓN PARCIAL DEL DOCUMENTO DERECHO DE USO: POSIBILIDAD DE INSCRIPCIÓN PARCIAL, DEL	

	DOMINIO SIN EL DERECHO DE USO	
<b>I.B.51.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 20 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>149</b>
	BIENES GANANCIALES: EL POSIBLE CARÁCTER PRIVATIVO DEL PRECIO HA DE ACREDITARSE POR PRUEBA DOCUMENTAL PÚBLICA	
<b>I.B.52.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 20 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>150</b>
	HIPOTECA: EJECUCIÓN: EL SOBRENTE DEBE DESTINARSE A ACREEDORES POSTERIORES Y NO AL DEL MISMO RANGO	
<b>I.B.53.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 20 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>150</b>
	PROPIEDAD HORIZONTAL: POSIBILIDAD DE USUFRUCTO SOBRE PARTE DETERMINADA DE UN ELEMENTO	
<b>I.B.54.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 20 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>151</b>
	GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH	
<b>I.B.55.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 20 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>151</b>
	HERENCIA: DECLARACIÓN DE HEREDERO EN FAVOR DEL ESTADO	
<b>I.B.56.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 20 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>151</b>
	GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS NO FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH	
<b>I.B.57.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 20 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>152</b>
	HIPOTECA: NOVACIÓN: DIFERENCIAL PARA EL CÁLCULO DE LA PÉRDIDA FINANCIERA EN REEMBOLSO ANTICIPADO	
<b>I.B.58.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 26 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>152</b>
	PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA DISPOSICIÓN OTORGADA POR PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL	
	DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: ES NECESARIA LA GEORREFERENCIACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES	
	GEORREFERENCIACIÓN: ES NECESARIA LA GEORREFERENCIACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES DE SEGREGACIÓN	
<b>I.B.59.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 26 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>153</b>
	PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA HERENCIA DE FINCA NO INSCRITA A NOMBRE DEL CAUSANTE	

<b>I.B.60.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 26 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>153</b>
	USUFRUCTO: ES CANCELABLE POR MUERTE DEL USUFRUCTUARIO EL INSCRITO COMO PRIVATIVO POR CONFESIÓN BIENES GANANCIALES: ES CANCELABLE POR MUERTE DEL USUFRUCTUARIO EL USUFRUCTO INSCRITO COMO PRIVATIVO POR CONFESIÓN	
<b>I.B.61.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 26 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>154</b>
	IMPUESTOS: EL REGISTRADOR PUEDE APRECIAR LA NO SUJECCIÓN DE LA CANCELACIÓN DE UN EMBARGO ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: EL REGISTRADOR PUEDE APRECIAR LA NO SUJECCIÓN A IMPUESTOS	
<b>I.B.62.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 26 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>154</b>
	MENORES E INCAPACITADOS: LA DECLARACIÓN DE INCAPACIDAD NO IMPIDE LA INSCRIPCIÓN DE ACTOS ANTERIORES	
<b>I.B.63.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 26 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>155</b>
	INMATRICULACIÓN: LA INCONSISTENCIA DE LA BASE GRÁFICA CATASTRAL PUEDE SUPLIRSE POR REPRESENTACIÓN GRÁFICA ALTERNATIVA	
<b>I.B.64.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 27 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>155</b>
	HERENCIA: EXTRALIMITACIÓN DE CONTADORES PARTIDORES QUE NO SE LIMITAN A LA PARTICIÓN HERENCIA: VALIDEZ DE LA ADJUDICACIÓN A LA HERENCIA YACENTE DEL HEREDERO FALLECIDO	
<b>I.B.65.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 27 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>156</b>
	HIPOTECA: ALCANCE SOBRE ELLA DE LA EXONERACIÓN DEL PASIVO INSATISFECHO EN CONCURSO DE ACREEDORES CONCURSO DE ACREEDORES: ALCANCE DE LA EXONERACIÓN DEL PASIVO INSATISFECHO SOBRE LA HIPOTECA	
<b>I.B.66.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 27 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>156</b>
	RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUIERE CONSENTIMIENTO DE TODOS LOS INTERESADOS IMPUESTOS: NECESARIA JUSTIFICACIÓN DEL PAGO O EXENCIÓN PARA CAMBIO DE PRIVATIVO A GANANCIAL	
<b>I.B.67.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 11 DE ABRIL DE 2024).</b> .....	<b>157</b>

	REANUDACIÓN DEL TRACTO: CONCEPTO DE RUPTURA DEL TRACTO CON EL TITULAR REGISTRAL	
	REANUDACIÓN DEL TRACTO: JUSTIFICACIÓN DE LOS TÍTULOS INTERMEDIOS	
	REANUDACIÓN DEL TRACTO: CITACIÓN POR EDICTO A LOS HEREDEROS DEL TITULAR REGISTRAL	
<b>I.B.68.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 11 DE ABRIL DE 2024).</b> .....	<b>158</b>
	SEPARACIÓN Y DIVORCIO: VENTA POSTERIOR DE LA FINCA CON DERECHO DE USO ATRIBUIDO A LOS HIJOS	
<b>I.B.69.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 11 DE ABRIL DE 2024).</b> .....	<b>158</b>
	PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA TRANSMISIÓN OTORGADA POR PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL	
<b>I.B.70.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 11 DE ABRIL DE 2024).</b> .....	<b>159</b>
	HERENCIA: LA PARTICIÓN POR CONTADOR PARTIDOR APROBADA POR EL NOTARIO NO NECESITA INTERVENCIÓN DE LOS LEGITIMARIOS	
	HERENCIA: CONMUTACIÓN DEL USUFRUCTO VIDUAL	
<b>I.B.71.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 11 DE ABRIL DE 2024).</b> .....	<b>159</b>
	COMUNIDAD: VENTA DE CUOTA COMO INDICIO DE PARCELACIÓN ILEGAL	
<b>I.B.72.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 11 DE ABRIL DE 2024).</b> .....	<b>160</b>
	SEPARACIÓN Y DIVORCIO: LA ADJUDICACIÓN DE FINCA INDIVISA EN RÉGIMEN DE SEPARACIÓN PUEDE HACERSE EN EL CONVENIO REGULADOR	
<b>I.B.73.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 11 DE ABRIL DE 2024).</b> .....	<b>160</b>
	HIPOTECA: EJECUCIÓN: CORRECTA LEGITIMACIÓN PASIVA UNA VEZ FALLECIDA LA TITULAR REGISTRAL	
	HIPOTECA: EJECUCIÓN: ES NECESARIO NOTIFICAR AL ARRENDATARIO URBANO	
<b>I.B.74.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 11 DE ABRIL DE 2024).</b> .....	<b>161</b>
	DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: ES NECESARIA LA GEORREFERENCIACIÓN DE LA FINCA RESTO	
	GEORREFERENCIACIÓN: ES NECESARIA LA GEORREFERENCIACIÓN DE LA FINCA RESTO DE UNA SEGREGACIÓN	
<b>I.B.75.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 11 DE ABRIL DE 2024).</b> .....	<b>161</b>

	PUBLICIDAD REGISTRAL: DE CENTRARSE EN EL CONTENIDO INSCRITO EN EL REGISTRO	
<b>I.B.76.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 11 DE ABRIL DE 2024).</b> .....	<b>161</b>
	HERENCIA: ES NECESARIO EL AUTO DE DECLARACIÓN DE HEREDEROS O SU TRANSCRIPCIÓN O TESTIMONIO	
<b>I.B.77.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 11 DE ABRIL DE 2024).</b> .....	<b>162</b>
	DOCUMENTO JUDICIAL: ES ANOTABLE, NO INSCRIBIBLE, LA SENTENCIA DICTADA EN REBELDÍA	
<b>I.B.78.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 11 DE ABRIL DE 2024).</b> .....	<b>162</b>
	ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: NO ES ANOTABLE LA DEMANDA EN QUE NO SE EJERCITA UNA ACCIÓN REAL	
<b>I.B.79.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 11 DE ABRIL DE 2024).</b> .....	<b>162</b>
	OBRA NUEVA: LOS REQUISITOS PARA SU INSCRIPCIÓN SON LOS EXIGIDOS EN LA LEGISLACIÓN APLICABLE EN ESE MOMENTO OBRA NUEVA: NO ES INSCRIBIBLE LA DECLARACIÓN POR ANTIGÜEDAD EN ZONAS VERDES	
<b>I.B.80.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 11 DE ABRIL DE 2024).</b> .....	<b>163</b>
	PROPIEDAD HORIZONTAL: COMPLEJO INMOBILIARIO CONTRARIO A LA LICENCIA QUE EXIGE INDIVISIBILIDAD DE LA PARCELA	
<b>I.B.81.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 11 DE ABRIL DE 2024).</b> .....	<b>163</b>
	COMUNIDAD: PARA DISOLVER LA DE UNA UNIÓN TEMPORAL DE EMPRESAS HAN DE CUMPLIRSE LAS NORMAS DE LIQUIDACIÓN UNIÓN TEMPORAL DE EMPRESAS: LA LIQUIDACIÓN DE SUS BIENES NO PUEDE HACERSE COMO DISOLUCIÓN DE COMUNIDAD	
<b>I.B.82.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 11 DE ABRIL DE 2024).</b> .....	<b>164</b>
	MENORES E INCAPACITADOS: POSIBLE ACTUACIÓN DEL CURADOR CON INCOMPATIBILIDAD SIN DEFENSOR JUDICIAL	
<b>I.B.83.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 11 DE ABRIL DE 2024).</b> .....	<b>164</b>
	PROHIBICIÓN DE DISPONER: LA IMPUESTA SOBRE LA PROPIEDAD COMPRENDE EL USUFRUCTO	
<b>I.B.84.</b>	<b>RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 21, 22 y 25 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 16 DE ABRIL DE 2024).</b> .....	<b>165</b>
	GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS EN LA TRAMITACIÓN DEL	

	EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH GEORREFERENCIACIÓN: SU DENEGACIÓN ES POSIBLE AUNQUE SE REDUZCA LA SUPERFICIE	
<b>I.B.85.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 16 DE ABRIL DE 2024).</b> .....	<b>166</b>
	PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA TRANSMISIÓN OTORGADA POR PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUIERE CONSENTIMIENTO DE LOS INTERESADOS O RESOLUCIÓN JUDICIAL	
<b>I.B.86.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 16 DE ABRIL DE 2024).</b> .....	<b>166</b>
	ASIENTO DE PRESENTACIÓN: NO PUEDEN PRESENTARSE DOCUMENTOS QUE NO PODRÍAN CAUSAR UNA INSCRIPCIÓN	
<b>I.B.87.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 16 DE ABRIL DE 2024).</b> .....	<b>167</b>
	INMATRICULACIÓN: PROCEDENCIA COMO FACILITADORA DEL DESLINDE DE VÍA PECUARIA	
<b>I.B.88.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 17 DE ABRIL DE 2024).</b> .....	<b>167</b>
	MENORES E INCAPACITADOS: LA PARTICIÓN DE HERENCIA POR EL CURADOR NECESITA APROBACIÓN JUDICIAL	
<b>I.B.89.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 17 DE ABRIL DE 2024).</b> .....	<b>168</b>
	PROPIEDAD HORIZONTAL: REQUISITOS DE DIVISIÓN Y CAMBIO DE USO DE LOCAL COMERCIAL	
<b>I.B.90.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 17 DE ABRIL DE 2024).</b> .....	<b>168</b>
	DOCUMENTO JUDICIAL: DEFECTOS VARIOS QUE SE CONFIRMAN	
<b>I.B.91.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 17 DE ABRIL DE 2024).</b> .....	<b>169</b>
	PROPIEDAD HORIZONTAL: REQUISITOS DEL CAMBIO DE USO DE LOCAL COMERCIAL OBRA NUEVA: MEDIOS DE ACREDITAR LA ANTIGÜEDAD EN LA DECLARACIÓN	
<b>I.B.92.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 17 DE ABRIL DE 2024).</b> .....	<b>169</b>
	RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: RECTIFICACIÓN POR EL REGISTRADOR Y RECTIFICACIÓN CON CONSENTIMIENTO DE LOS INTERESADOS	
<b>I.B.93.</b>	<b>RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 26 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 17 DE ABRIL DE 2024).</b> .....	<b>170</b>

	GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH	
<b>I.B.94.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 17 DE ABRIL DE 2024).</b> .....	<b>170</b>
	PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: FALTA DE PREVIA INSCRIPCIÓN DE CUOTA O DE SUPERFICIE	
<b>I.B.95.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 17 DE ABRIL DE 2024).</b> .....	<b>171</b>
	REPRESENTACIÓN: DEBE JUSTIFICARSE LA DE QUIEN OTORGA UN PODER NO INSCRITO EN NOMBRE DE UNA SOCIEDAD	
<b>I.B.96.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 17 DE ABRIL DE 2024).</b> .....	<b>171</b>
	RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS PARA CANCELACIÓN DE UNA INSCRIPCIÓN EXTENDIDA ERRÓNEAMENTE	
<b>I.B.97.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 17 DE ABRIL DE 2024).</b> .....	<b>171</b>
	AGUAS: INSCRIPCIÓN DE LA TRANSMISIÓN DE UN APROVECHAMIENTO	
<b>I.B.98.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 26 DE ABRIL DE 2024).</b> .....	<b>172</b>
	HERENCIA: DESPUÉS DE LA PARTICIÓN EL ALBACEA (ALEMÁN) NO PUEDE DISPONER DE LOS BIENES	
<b>I.B.99.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 26 DE ABRIL DE 2024).</b> .....	<b>172</b>
	PAREJA DE HECHO: LA DISOLUCIÓN DE COMUNIDAD ENTRE LOS INTEGRANTES REQUIERE ESCRITURA PÚBLICA	
<b>I.B.100.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 26 DE ABRIL DE 2024).</b> .....	<b>172</b>
	URBANISMO: MODIFICACIÓN DEL CAMBIO DE USO EN AUTONOMÍA QUE NO ADMITE LA PRESCRIPCIÓN	
<b>I.B.101.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 26 DE ABRIL DE 2024).</b> .....	<b>173</b>
	RECURSO GUBERNATIVO: SOLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CUANDO SE PRACTICA EL ASIEN TO	
<b>I.B.102.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 26 DE ABRIL DE 2024).</b> .....	<b>173</b>
	INMATRICULACIÓN: DUDAS NO FUNDADAS SOBRE PREVIA INSCRIPCIÓN DE LA FINCA	
<b>I.B.103.</b>	<b>RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 10 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 26 DE ABRIL DE 2024).</b> .....	<b>173</b>
	PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA	

- TRANSMISIÓN OTORGADA POR PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL
- I.B.104. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 26 DE ABRIL DE 2024). ..... 174**
- VÍAS PECUARIAS: LA NOTA MARGINAL REQUIERE INICIACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE DESLINDE
- I.B.105. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 10 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 26 DE ABRIL DE 2024). ..... 174**
- GEORREFERENCIACIÓN: DENEGACIÓN DE LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH
- I.B.106. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 26 DE ABRIL DE 2024). ..... 175**
- ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: LA CADUCIDAD DE LA ANOTACIÓN TIENE EFECTOS ABSOLUTOS Y HACE PERDER EL RANGO REGISTRAL
- I.B.107. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 26 DE ABRIL DE 2024). ..... 175**
- DOCUMENTO JUDICIAL: DEBE ACREDITARSE LA DEFUNCIÓN DE UNO DE LOS TITULARES DEMANDADOS  
DOCUMENTO JUDICIAL: IMPRECISIÓN SOBRE LOS ASIENTOS QUE DEBEN PRACTICARSE
- I.B.108. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 26 DE ABRIL DE 2024). ..... 176**
- INMATRICULACIÓN: ES NECESARIA LA CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
- I.B.109. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 26 DE ABRIL DE 2024). ..... 176**
- GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH
- I.B.110. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 26 DE ABRIL DE 2024). ..... 177**
- OBRA NUEVA: NO PUEDE INSCRIBIRSE CON ERROR EN LA SUPERFICIE CONSIGNADA EN EL CERTIFICADO TÉCNICO
- I.B.111. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 26 DE ABRIL DE 2024). ..... 177**
- IMPUESTOS: EN LAS HERENCIAS DEBE ACREDITARSE LA PRESENTACIÓN EN LA OFICINA LIQUIDADORA COMPETENTE  
IMPUESTOS: DEBE ACREDITAR EL PAGO DEL ISD POR EL DOCUMENTO QUE SE VA A INSCRIBIR Y NO POR OTRO

<b>II.</b>	<b>RESOLUCIONES DE LA DGSJFP EN MATERIA MERCANTIL</b>	
	<b>PEDRO ÁVILA NAVARRO</b>	
<b>II.1.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE DICIEMBRE DE 2023. (BOE DE 01 DE MARZO DE 2024).</b>	<b>179</b>
	SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: LA PRESENTACIÓN TELEMÁTICA EXIGE VALIDACIÓN DE LAS FIRMAS ELECTRÓNICAS	
<b>II.2.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE ENERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).</b>	<b>179</b>
	SOCIEDAD LIMITADA: CONCILIACIÓN: LA FALTA DE APROBACIÓN DE CUENTAS NO ES POR SÍ CAUSA PARA LA CONCILIACIÓN	
	SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: LA FALTA DE APROBACIÓN DE CUENTAS NO ES POR SÍ CAUSA PARA LA CONCILIACIÓN	
<b>II.3.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE ENERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).</b>	<b>179</b>
	SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: NO PUEDEN DEPOSITARSE SI NO COINCIDEN CON LA SITUACIÓN INSCRITA	
	SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: NO PUEDEN DEPOSITARSE SI NO ESTÁN DEPOSITADAS LAS DE EJERCICIOS ANTERIORES	
<b>II.4.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).</b>	<b>180</b>
	SOCIEDAD LIMITADA: DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN: SE PUEDE INSCRIBIR SIN CONCURSO LA EXTINCIÓN DE LA SOCIEDAD EN SITUACIÓN DE INSOLVENCIA	
	CONCURSO DE ACREEDORES: SE PUEDE INSCRIBIR SIN CONCURSO LA EXTINCIÓN DE LA SOCIEDAD EN SITUACIÓN DE INSOLVENCIA	
<b>II.5.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).</b>	<b>180</b>
	SOCIEDAD LIMITADA: DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN: NOMBRAMIENTO DE LIQUIDADOR EN EXPEDIENTE JUDICIAL	
<b>II.6.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).</b>	<b>180</b>
	ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: NO PUEDE TOMARSE SIN MANDAMIENTO JUDICIAL	
<b>II.7.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 12 DE MARZO DE 2024).</b>	<b>181</b>
	SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: NO PUEDEN DEPOSITARSE SI NO ESTÁN DEPOSITADAS LAS DE EJERCICIOS ANTERIORES	
<b>II.8.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 13 DE MARZO DE 2024).</b>	<b>181</b>
	SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: NO PUEDEN DEPOSITARSE SI NO ESTÁN DEPOSITADAS LAS DE EJERCICIOS ANTERIORES	

<b>II.9.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 14 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>181</b>
	RECURSO GUBERNATIVO: NO PROCEDE SOBRE CUESTIONES YA RESUELTAS EN ANTERIOR RESOLUCIÓN	
<b>II.10.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 19 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>182</b>
	SOCIEDAD LIMITADA: DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN: LA SOCIEDAD EN LIQUIDACIÓN NO PUEDE NOMBRAR ADMINISTRADORES	
<b>II.11.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 27 DE MARZO DE 2024).</b> .....	<b>182</b>
	SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: LA CANCELACIÓN DE SU DEPÓSITO REQUIERE CERTIFICACIÓN Y CANCELACIÓN DE ASIENTOS INCOMPATIBLES	
<b>II.12.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 11 DE ABRIL DE 2024).</b> .....	<b>182</b>
	SOCIEDAD LIMITADA: MODIFICACIÓN DE ESTATUTOS: NECESARIA PUBLICACIÓN O COMUNICACIÓN DEL ACUERDO	
<b>II.13.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 11 DE ABRIL DE 2024).</b> .....	<b>183</b>
	DERECHO NOTARIAL: NOTIFICACIÓN A RESIDENTES EN OTRO ESTADO DE LA UNIÓN EUROPEA SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: NOTIFICACIÓN AL EXTRANJERO DE CAMBIO DE ADMINISTRADOR ÚNICO	
<b>II.14.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 16 DE ABRIL DE 2024).</b> .....	<b>183</b>
	SOCIEDAD LIMITADA: DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN: DEBEN CONSIGNARSE LAS DEUDAS PENDIENTES	
<b>II.15.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 16 DE ABRIL DE 2024).</b> .....	<b>184</b>
	SOCIEDAD LIMITADA: CONVOCATORIA DE LA JUNTA GENERAL: NO OBSTA A LA VALIDEZ QUE EL ENVÍO SE HAYA GESTIONADO POR UN TERCERO SOCIEDAD LIMITADA: CONVOCATORIA DE LA JUNTA GENERAL: NO SE PUEDE ADOPTAR ACUERDOS NO PREVISTOS EN EL ORDEN DEL DÍA SOCIEDAD LIMITADA: DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN: LA JUNTA CONVOCADA SOLO PARA DISOLUCIÓN NO PUEDE ACORDAR SOBRE LIQUIDACIÓN	
<b>II.16.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 26 DE ABRIL DE 2024).</b> .....	<b>184</b>
	REGISTRO MERCANTIL: EL CIERRE DEL REGISTRO MERCANTIL POR REVOCACIÓN DEL NIF NO PERMITE EL DEPÓSITO DE CUENTAS	

**II.17. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 26 DE ABRIL DE 2024). ..... 185**

REGISTRO MERCANTIL: DENEGACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN POR LA PRESENTACIÓN DE DOS TÍTULOS INCOMPATIBLES

**III. SEMINARIOS DE CATALUÑA**

MARÍA TENZA LLORENTE

**III.1. CUESTIONES PLANTEADAS EN EL SEMINARIO DE 12 DE MARZO DE 2024. POR PALOMA TORRES AMATE..... 187**

1.- Finca adquirida por CV con pacto de sobrevivencia, y posterior declaración de obra nueva inscrita en iguales términos hace casi 30 años. Ahora es voluntad de los titulares establecer un pacto sucesorio de atribución particular en favor de la hija.

¿Sería necesaria la renuncia expresa al pacto de sobrevivencia, art. 231-15 del CCC? o ¿podría haber una renuncia tácita al pacto de sobrevivencia? Ver Resolución de la DGDEJ de 3 de octubre de 2021 o ¿no es necesario ni cuestionarse la renuncia?

2.- Cuestión de hipoteca a empleado de Banco en la que el interés ordinario si deja de ser empleado es Euribor más un margen máximo de 3 puntos, sin indicar ese máximo de que depende.

3.- Duda tema CONCURSAL:

3.1.- Folios Registrales: Tengo en el Registro una finca sujeta a una hipoteca, cedida en el 2020 a favor de una sociedad, G. SV. NO consta del Registro la nota marginal que refleje la ejecución de la indicada hipoteca. En mayo de 2023, se anota la declaración de concurso sin masa.

3.2.- Título inscribible: Ahora me llega una escritura otorgada el 2 de febrero de 2024, en que se vende la finca, con subrogación de la carga hipotecaria por parte de la compradora, en que el precio equivale al importe del préstamo pendiente de amortización, que se retiene por la compradora para cancelar la hipoteca. En la escritura comparece la entidad acreedora, consiente la subrogación y cancela la hipoteca.

El Notario advierte que ambas partes conocen que se trata de un concurso sin masa, sin nombramiento de administrador concursal, en que no están limitadas las facultades dispositivas del concursado, y que el concurso ha concluido con anterioridad al otorgamiento de la escritura (el 14 de enero de 2024), que está pendiente de notificación el auto de conclusión, según ha confirmado el juzgado. Y que en la ejecución hipotecaria se procederá a solicitar la cancelación de la anotación.

3.3.- Consultado el Registro Público Concursal: Resulta que: Efectivamente en enero de 2024 se dicta el auto de conclusión, en que resulta concedida la exoneración del pasivo insatisfecho del deudor-persona física. Respecto al préstamo hipotecario, indica que sólo se exonera si se trata del remanente de una ejecución hipotecaria.

Consta en el indicado auto que la citada hipoteca está en ejecución (procedimiento de 2021), ejecución que NO se trasladó al folio Registral. Nada se ordena por el juez sobre la cancelación de la carga hipotecaria.

4.- Se trata de una división horizontal antigua en cuya planta destinada a garaje (elemento privativo dividido en cuotas con derecho a uso exclusivo de una plaza determinada) aún quedan dos "cuotas-plazas" inscritas a nombre de la promotora, liquidada y extinta en el año 1981. Preguntan desde la comunidad qué pueden hacer para regularizar la situación de las mismas, ya que "no pertenecen a nadie".

Parece (aunque está sin confirmar) que sólo se han vendido plazas de garaje a los propietarios de los pisos o locales del edificio.

En principio, había descartado la posibilidad de liquidación de activo sobrevenido (artículo 400 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital), dado el tiempo transcurrido desde la extinción de la titular registral y la consiguiente improbabilidad de localizar al liquidador o liquidadores.

Por ello, la solución que me pareció más viable (aunque también más compleja e incómoda) fue la de proponer a los propietarios del garaje (en principio, según lo dicho más arriba, todos los titulares de pisos o locales del edificio) presentar una demanda de usucapión contra la promotora extinta, alegando la posesión continuada de todos los que sucesivamente hubiesen tenido dicha condición (artículo 534-24.4 del CCC) para inscribir su derecho, por cuotas indivisas, en caso de sentencia estimatoria (y transcurridos los plazos del artículo 502 LEC).

### **III.2. CUESTIONES PLANTEADAS EN EL SEMINARIO DE 09 DE ABRIL DE 2024 SOBRE LOS DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO Y DOMINIO PÚBLICO. POR MAITE FERNÁNDEZ DE ALARCÓN ..... 189**

I.- DOMINIO PÚBLICO

II.- TANTEOS Y RETRACTOS

### **III.3. CUESTIONES PLANTEADAS EN EL SEMINARIO DE 24 DE ABRIL DE 2024 ..... 193**

1.- DOCUMENTOS NOTARIALES Y PROTOCOLIZACIÓN DE DOCUMENTOS JUDICIALES

2.- EJECUCIÓN JUDICIAL: CANCELACIÓN DE CARGAS POSTERIORES

3.- OPCIÓN DE COMPRA SUJETA A CONDICIÓN SUSPENSIVA

### **III.1. QÜESTIONS PLANTEJADES AL SEMINARI DE 12 DE MARÇ DE 2024. PER PALOMA TORRES AMATE ..... 196**

1- Finca adquirida per CV amb pacte de supervivència, i posterior declaració d'obra nova inscrita en els mateixos termes des de fa gairebé 30 anys.

Ara és voluntat dels titulars establir un pacte successori d'atribució particular a favor de la filla.

Caldria la renúncia expressa al pacte de supervivència, art. 231-15 del CCC? o hi podria haver una renúncia tàcita al pacte de supervivència? Vegeu Resolució de la DGDEJ de 3 d'octubre de 2021, o, no cal ni qüestionar-se la renúncia?

2- Qüestió d'hipoteca a empleat de Banc on l'interès ordinari si deixa de ser empleat és Euríbor més un marge màxim de 3 punts, sense

indicar aquell màxim que depèn.

3- Dubte tema CONCURSAL:

3.1.- Folis Registrals: Tinc al Registre una finca subjecta a una hipoteca, cedida el 2020 a favor d'una societat, G. SV. NO consta del Registre la nota marginal que reflecteixi l'execució de la hipoteca indicada. El maig del 2023, s'anota la declaració de concurs sense massa.

3.2.- Títol inscribable: Ara m'arriba una escriptura atorgada el 2 de febrer de 2024, en què es ven la finca, amb subrogació de la càrrega hipotecària per part de la compradora, en què el preu equival a l'import del préstec pendent d'amortització, que es reté per la compradora per cancel·lar la hipoteca. A l'escriptura compareix l'entitat creditora, consent la subrogació i cancel·la la hipoteca.

El Notari adverteix que ambdues parts coneixen que es tracta d'un concurs sense massa, sense nomenament d'administrador concursal, en què no estan limitades les facultats dispositives del concursat, i que el concurs ha conclòs amb anterioritat a l'atorgament de l'escriptura (el 14 de gener de 2024), que està pendent de notificació la interlocutòria de conclusió, segons ha confirmat el jutjat. I que en l'execució hipotecària es sol·licitarà la cancel·lació de l'anotació.

3.3.- Consultat el Registre Públic Concursal: Resulta que: Efectivament al gener de 2024 es dicta la interlocutòria de conclusió, en què resulta concedida l'exoneració del passiu insatisfet del deutor-persona física. Pel que fa al préstec hipotecari, indica que només s'exonera si es tracta del romanent d'una execució hipotecària.

Consta en la indicada interlocutòria que la hipoteca esmentada està en execució (procediment de 2021), execució que NO es va traslladar al foli Registral.

El jutge no ordena res sobre la cancel·lació de la càrrega hipotecària.

4- Es tracta d'una divisió horitzontal antiga i a la planta que està destinada a garatge (element privatiu dividit en quotes amb dret a ús exclusiu d'una plaça determinada) encara queden dues "quotes-places" inscrites a nom de la promotora, liquidada i extinta a l'any 1981. Pregunten des de la comunitat què poden fer per regularitzar-ne la situació, ja que "no pertanyen a ningú".

Sembla (encara que no està confirmada) que només s'han venut places de garatge als propietaris dels pisos o locals de l'edifici.

En principi, havia descartat la possibilitat de liquidació d'actiu sobrevingut (article 400 del text refós de la Llei de societats de capital), atès el temps transcorregut des de l'extinció de la titular registral i la consegüent improbabilitat de localitzar el liquidador o els liquidadors.

Per això, la solució que em va semblar més viable (encara que també més complexa i incòmoda) va ser la de proposar als propietaris del garatge (en principi, segons el que s'ha dit més amunt, tots els titulars de pisos o locals de l'edifici) presentar una demanda d'usucapió contra la promotora extinta, al·legant la possessió continuada de tots els que successivament hagin tingut aquesta condició (article 534-24.4 del CCC) per inscriure el seu dret, per quotes indivises, en cas de sentència estimatòria (i transcorreguts els terminis de l'article 502 LEC).

<b>III.2.</b>	<b>QÜESTIONS PLANTEJADES AL SEMINARI DE 09 D'ABRIL DE 2024 SOBRE ELS DRETS DE TEMPTEIG I RETRACTE I DOMINI PÚBLIC. PER MAITE FERNÁNDEZ DE ALARCÓN.....</b>	<b>198</b>
	I.- DOMINI PÚBLIC II.- TEMPTEJOS I RETRACTES	
<b>III.3.</b>	<b>QÜESTIONS PLANTEJADES AL SEMINARI DE 24 D'ABRIL DE 2024 ....</b>	<b>202</b>
	1.- DOCUMENTS NOTARIALS I PROTOCOLITZACIÓ DE DOCUMENTS JUDICIALS 2.- EXECUCIÓ JUDICIAL: CANCEL·LACIÓ DE CÀRREGUES POSTERIORS 3.- OPCIÓ DE COMPRA SUBJETA A CONDICIÓ SUSPENSIVA	
<b>IV.</b>	<b>NOVEDADES LEGISLATIVAS</b>	
<b>IV.1.</b>	<b>DECRETO LEY 6/2024, DE 24 DE ABRIL, DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA. (DOGC 25/04/2024).....</b>	<b>205</b>
<b>IV.1.</b>	<b>DECRET LLEI 6/2024, DE 24 D'ABRIL, DE MESURES URGENTS EN MATÈRIA D'HABITATGE. (DOGC 25/04/2024).....</b>	<b>205</b>
<b>IV.2.</b>	<b>RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD N.º 798-2024, CONTRA ARTÍCULOS 1, 2 Y 3, DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA 1.A), DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA, DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA Y ANEXO DEL DECRETO-LEY DEL GOBIERNO DE LA GENERALITAT DE CATALUÑA 3/2023, DE 7 DE NOVIEMBRE, DE MEDIDAS URGENTES SOBRE EL RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO. (BOE 04/03/24).....</b>	<b>205</b>
<b>IV.3.</b>	<b>RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD NÚM. 798-2024 CONTRA LOS ARTÍCULOS 1, 2 Y 3, LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA 1.A), LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA, LA DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA Y EL ANEXO DEL DECRETO LEY DEL GOBIERNO DE LA GENERALIDAD DE CATALUÑA 3/2023, DE 7 DE NOVIEMBRE, DE MEDIDAS URGENTES SOBRE EL RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO. (DOGC 04/03/24) .....</b>	<b>205</b>
<b>IV.3.</b>	<b>RECURS D'INCONSTITUCIONALITAT NÚM. 798-2024 CONTRA ELS ARTICLES 1, 2 I 3, LA DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA PRIMERA 1.A), LA DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA SEGONA, LA DISPOSICIÓ FINAL PRIMERA I L'ANNEX DEL DECRET LLEI DEL GOVERN DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA 3/2023, DE 7 DE NOVEMBRE, DE MESURES URGENTS SOBRE EL RÈGIM URBANÍSTIC DELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC. (DOGC 04/03/24) .....</b>	<b>205</b>
<b>IV.4.</b>	<b>RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD N.º 1301-2024, CONTRA LOS ARTÍCULOS 3, 10.2, 15.1.D), 15.1.E), 16, 17 Y 18; DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA; DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA.1; DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA,</b>	

	<b>APARTADOS UNO, TRES Y SEIS, Y DISPOSICIÓN FINAL CUARTA DE LA LEY 12/2023, DE 24 DE MAYO, POR EL DERECHO A LA VIVIENDA. (BOE 19/03/2024) .....</b>	<b>205</b>
<b>IV.5.</b>	<b>RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD N.º 1278-2024, CONTRA LOS ARTÍCULOS 2, LETRAS C), D), E), F), G), H), I), J), M), N), O), P), Q), R) Y S); 12; 15, APARTADOS 1 D) Y 4; 16; 17; 18, APARTADOS 1, 4, 5 Y 6; 23; 24; 27, APARTADOS 1, PÁRRAFO TERCERO, 2 Y 3; 28 Y 29; DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA, PÁRRAFO SEGUNDO; DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA Y DISPOSICIÓN FINAL SÉPTIMA, APARTADO 1, DE LA LEY 12/2023, DE 24 DE MAYO, POR EL DERECHO A LA VIVIENDA. (BOE 12/04/2024).....</b>	<b>205</b>
<b>IV.6.</b>	<b>RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD N.º 1306-2024, CONTRA LOS ARTÍCULOS 3; 11.2; 16; 18.2, 3 Y 4; 19.2 Y 3; 27.3; DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA; DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA.1; DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA; DISPOSICIÓN FINAL QUINTA, Y DISPOSICIÓN FINAL SÉPTIMA DE LA LEY 12/2023, DE 24 DE MAYO, POR EL DERECHO A LA VIVIENDA. (BOE 12/04/2024).....</b>	<b>206</b>
<b>IV.7.</b>	<b>RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD N.º 1863-2024, CONTRA EL REAL DECRETO-LEY 6/2023, DE 19 DE DICIEMBRE, POR EL QUE SE APRUEBAN MEDIDAS URGENTES PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA EN MATERIA DE SERVICIO PÚBLICO DE JUSTICIA, FUNCIÓN PÚBLICA, RÉGIMEN LOCAL Y MECENAZGO. (BOE 27/04/2024).....</b>	<b>206</b>
<b>IV.8.</b>	<b>ORDEN TDF/379/2024, DE 26 DE ABRIL, PARA LA REGULACIÓN DE ESPECIALIDADES DE LOS PROCEDIMIENTOS DE PROVISIÓN DE PUESTOS DEL PERSONAL DIRECTIVO PÚBLICO PROFESIONAL Y LAS HERRAMIENTAS PARA SU GESTIÓN EN EL MARCO DE LO DISPUESTO EN EL REAL DECRETO-LEY 6/2023, DE 19 DE DICIEMBRE, POR EL QUE SE APRUEBAN MEDIDAS URGENTES PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA EN MATERIA DE SERVICIO PÚBLICO DE JUSTICIA, FUNCIÓN PÚBLICA, RÉGIMEN LOCAL Y MECENAZGO. (BOE 30/04/2024).....</b>	<b>206</b>
<b>IV.9.</b>	<b>ORDEN TDF/380/2024, DE 26 DE ABRIL, SOBRE PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA DE LOS RECURSOS HUMANOS DE LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO. (BOE 30/04/2024). .....</b>	<b>206</b>
<b>IV.10.</b>	<b>RESOLUCIÓN TER/800/2024, DE 13 DE MARZO, POR LA QUE SE MODIFICA LA RESOLUCIÓN TER/2940/2023, DE 11 DE AGOSTO, POR LA QUE SE DECLARAN ZONA DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO VARIOS MUNICIPIOS, DE ACUERDO CON LA LEY ESTATAL 12/2023, DE 14 DE MAYO,</b>	

	<b>POR EL DERECHO A LA VIVIENDA. (DOGC 14/03/2024).....</b>	<b>206</b>
<b>IV.10.</b>	<b>RESOLUCIÓ TER/800/2024, DE 13 DE MARÇ, PER LA QUAL ES MODIFICA LA RESOLUCIÓ TER/2940/2023, D'11 D'AGOST, PER LA QUAL ES DECLAREN ZONA DE MERCAT RESIDENCIAL TENSIONAT DIVERSOS MUNICIPIS, D'ACORD AMB LA LLEI ESTATAL 12/2023, DE 14 DE MAIG, PEL DRET A L'HABITATGE. (DOGC 14/03/2024).....</b>	<b>206</b>
<b>IV.11.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE 14 DE MARZO DE 2024, DE LA SECRETARÍA DE ESTADO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA, POR LA QUE SE PUBLICA LA RELACIÓN DE ZONAS DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO QUE HAN SIDO DECLARADAS EN VIRTUD DEL PROCEDIMIENTO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 18 DE LA LEY 12/2023, DE 24 DE MAYO, POR EL DERECHO A LA VIVIENDA, EN EL PRIMER TRIMESTRE DE 2024. (BOE 15/03/2024) .....</b>	<b>207</b>
<b>IV.12.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE 4 DE ABRIL DE 2024, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE SEGURIDAD JURÍDICA Y FE PÚBLICA, POR LA QUE SE DETERMINAN LAS REGLAS DE ACTUACIÓN DE LOS REGISTROS DE BIENES MUEBLES Y SE APRUEBAN LOS DATOS DE LOS FORMULARIOS DE ACCESO AL REGISTRO INTERNACIONAL DE GARANTÍAS SOBRE MATERIAL RODANTE FERROVIARIO Y AL REGISTRO INTERNACIONAL DE GARANTÍAS SOBRE EQUIPO AERONÁUTICO. (BOE 10/04/2024) ...</b>	<b>207</b>
<b>IV.13.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE 12 DE ABRIL DE 2024, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE SEGURIDAD JURÍDICA Y FE PÚBLICA, POR LA QUE SE CONVOCA CONCURSO ORDINARIO N.º 318, PARA LA PROVISIÓN DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES. (BOE 22/04/2024) .....</b>	<b>207</b>
<b>IV.14.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE 12 DE ABRIL DE 2024, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE DERECHO, ENTIDADES JURÍDICAS Y MEDIACIÓN, DEL DEPARTAMENTO DE JUSTICIA, DERECHOS Y MEMORIA, POR LA QUE SE CONVOCA CONCURSO ORDINARIO N.º 318 PARA PROVEER REGISTROS DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES. (BOE 22/04/2024).....</b>	<b>207</b>
<b>IV.15.</b>	<b>RESOLUCIÓN JUS/1301/2024, DE 12 DE ABRIL, POR LA QUE SE CONVOCA EL CONCURSO ORDINARIO NÚM. 318 PARA PROVEER REGISTROS DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES VACANTES. (DOGC 22/04/2024).....</b>	<b>207</b>
<b>IV.15.</b>	<b>RESOLUCIÓ JUS/1301/2024, DE 12 D'ABRIL, PER LA QUAL ES CONVOCA EL CONCURS ORDINARI NÚM. 318 PER PROVEIR REGISTRES DE LA PROPIETAT, MERCANTILS I DE BÉNS MOBLES VACANTS. (DOGC 22/04/2024) .....</b>	<b>207</b>

V.

**ACTIVIDAD DEL DECANATO**

**Newsletter. Enero - Marzo 2024.....209**

***I.***

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

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

---

## I.A. BASILIO AGUIRRE FERNÁNDEZ

### I.A.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE ENERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).

#### Registro de San Lorenzo de El Escorial nº 2.

#### **RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL: DETERMINACIÓN.**

Una vez realizada por el notario autorizante la labor de precisión del carácter legal del régimen económico-matrimonial, desvaneciendo así toda posible duda sobre origen legal o convencional de dicho régimen, no puede el registrador exigir más especificaciones.

Respecto del estado civil de los otorgantes de escrituras públicas que hayan de acceder al Registro de la Propiedad, debe distinguirse claramente entre aquellos casos en los que, por resultar afectada la titularidad previamente inscrita o la legitimación del otorgante, es necesario acreditar documentalmente dicho estado, y aquellos otros en los cuales, por no darse tales circunstancias y tratarse sólo de completar la identificación de la persona ha de bastar la manifestación del interesado. Además, debe tenerse presente que la entrada en juego de un ordenamiento extranjero no supone la renuncia a la determinación de la situación jurídica publicada ni que el notario español pueda adoptar una actitud pasiva.

Si bien es cierto que en muchos casos no es tarea sencilla el determinar cuál es el régimen legal supletorio, es necesario que el Notario, en cumplimiento de su deber genérico de control de legalidad de los actos y negocios que autoriza, a la hora de redactar el instrumento público conforme a la voluntad común de los otorgantes –que deberá indagar, interpretar y adecuar al ordenamiento jurídico–, despliegue la mayor diligencia al reflejar en el documento autorizado cuál es el régimen económico matrimonial que rige entre los esposos. En tal sentido, establece el artículo 159 del Reglamento Notarial que si dicho régimen fuere el legal bastará la declaración del otorgante, lo cual ha de entenderse en el sentido de que el Notario, tras haber informado y asesorado en Derecho a los otorgantes, y con base en las manifestaciones de éstos (que primordialmente versan sobre datos fácticos como su nacionalidad o vecindad civil al tiempo de contraer matrimonio, su lugar de celebración o el de la residencia habitual y la ausencia de capítulos –cfr. artículos 9.2 y 16.3 del Código Civil–), concluirá que su régimen económico matrimonial, en defecto de capítulos, será el legal supletorio que corresponda, debiendo por tanto hacer referencia expresa a tal circunstancia –el carácter legal de dicho régimen– al recoger la manifestación de los otorgantes en el instrumento público de que se trate.

Como puso de relieve este Centro Directivo en Resolución de 20 de diciembre de 2011, una vez realizada por el notario autorizante la labor de precisión del carácter legal del régimen económico-matrimonial, desvaneciendo así toda posible duda sobre origen legal o convencional de dicho régimen, no puede el registrador exigir más especificaciones, pues según el artículo 159 del Reglamento Notarial, «bastará la declaración del otorgante», entendiendo este Centro Directivo, como ha quedado expuesto, que dicha manifestación se recogerá por el notario, bajo su responsabilidad, tras haber informado y asesorado en Derecho a dicho otorgante.

Entre los hechos que afectan al régimen económico a que se refiere el art. 266 RRC no está la compra de un bien porque ni este hecho se refleja en el Registro Civil ni por sí afecta al régimen o estatuto a que están sujetas las relaciones económicas conyugales (vid., por todas, las Resoluciones de este Centro Directivo de 16 de noviembre de 1994 y 5 de julio de 1995).

**I.A.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE ENERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).**

**Registro de Elche nº 4.**

**MONTES PÚBLICOS: DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO.**

Se produce el derecho de tanteo y retracto en caso de transmisión de finca enclavada en monte público.

Los derechos de tanteo y retracto a favor de la Administración que recoge la Ley de Montes y reconocen y en algunos supuestos amplían las legislaciones de las distintas Comunidades Autónomas no hacen sino incidir en la función social de dicha propiedad. En línea con lo anterior, corresponde a los propietarios de los montes o fincas enclavadas o colindantes con un monte público la obligación de comunicar la transmisión que se pretende efectuar a fin de facilitar el ejercicio de tal derecho.

Para el estudio de esta cuestión en particular hay que partir del análisis del citado artículo 25.2 de la Ley de Montes. No se puede entender limitado el derecho de adquisición preferente al caso de transmisión de montes enclavados en un monte público o colindantes con él, con exclusión de los restantes tipos de fincas, cuando el legislador ha incluido expresamente a las fincas enclavadas en un monte público o colindantes con él. Se trata de una fórmula disyuntiva, fincas o montes, no fincas que sean montes o solo montes, obviando el término fincas. De hecho, no se puede interpretar una norma de manera que quede excluido un término comprendido en ella, sino que será necesario buscar la interpretación que dote de sentido a la norma entera (artículos 3 y 1284 del Código Civil) que, en este caso, además, no ofrece oscuridad ni ambigüedad, pues habla de fincas o montes. A la misma conclusión se llega si se aplica el criterio gramatical en la interpretación del artículo 40.2 de la citada Ley Forestal de la Comunidad Valenciana. Esta ha sido de hecho la interpretación que también ha hecho la jurisprudencia. Debe considerarse por tanto correcta la actuación de la registradora al exigir la acreditación de la notificación fehaciente prevista en el apartado 4 del artículo 25 de la Ley de Montes a las Administraciones titulares de los montes públicos colindantes o que contienen al enclavado para poder practicar la inscripción, de conformidad con el apartado 5 del mismo artículo.

De manera subsidiaria, aun cuando se llegase a la conclusión de que solo procede el derecho de adquisición preferente en caso de transmisión onerosa de montes enclavados en montes públicos o colindantes con él, en este caso las fincas transmitidas colindantes se describen según el Registro como terrenos y resulta imposible para el registrador valorar si las fincas transmitidas tienen la condición de monte (es necesario recordar que según el artículo 5.1 de la Ley de Montes «tienen también la consideración de monte: (...) c) Los terrenos agrícolas abandonados que cumplan las condiciones y plazos que determine la comunidad autónoma, y siem-

pre que hayan adquirido signos inequívocos de su estado forestal. d) Todo terreno que, sin reunir las características descritas anteriormente, se adscriba a la finalidad de ser repoblado o transformado al uso forestal, de conformidad con la normativa aplicable»; en parecidos términos, el artículo 2 de la Ley 3/1993, de 9 de diciembre, Forestal de la Comunidad Valenciana). Su control se limita a exigir la acreditación de la correspondiente notificación a la Administración titular del monte colindante.

### **I.A.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE ENERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).**

#### **Registro de Sevilla nº 7.**

#### **PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: VALOR DE TASACIÓN.**

No es inscribible el decreto de adjudicación de una ejecución hipotecaria que se ha basado en un valor de tasación distinto del que aparece inscrito.

Durante la «fase de seguridad» de la hipoteca, es decir, antes de interponerse la demanda ejecutiva, es innecesario el consentimiento para la modificación del tipo de subasta por parte de los titulares registrales de cargas posteriores, ya que la inscripción del valor de tasación no atribuye por sí misma derecho alguno a esos titulares posteriores hasta la utilización de los correspondientes procedimientos ejecutivos hipotecarios, pues, hasta ese momento, el ejecutante puede desvirtuar la expectativa que tienen a un posible sobrante acudiendo a otros procedimientos distintos a la ejecución hipotecaria para llevar a cabo la ejecución (la ejecución ordinaria o el procedimiento declarativo). No resulta permitido la inscripción de un pacto que por su naturaleza se refiere a una subasta futura, cuando en realidad la subasta ya ha tenido lugar o se está desarrollando, y con el que sólo se pretende subsanar, a posteriori, las deficiencias en las que incurrió el procedimiento de ejecución al no respetar el artículo 130 de la Ley Hipotecaria, o favorecer los intereses del acreedor en la adjudicación, ya que con ello se vulneran los derechos que del citado artículo se infieren a favor del deudor, del dueño de la finca hipotecada y de los titulares de cargas posteriores.

No procede analizar en este recurso las razones por las que una cifra, que señala únicamente el importe del principal garantizado con la hipoteca, se ha tenido en cuenta en la ejecución como tipo de tasación para la subasta, pues lo cierto es que, registralmente, el precio pactado como tipo para la subasta era distinto y se encontraba inalterado en el momento de interposición de la demanda ejecutiva, y ese concreto dato registral y no otro distinto fue el que se consignó en la certificación registral de dominio y cargas expedida a efectos de la ejecución.

En el procedimiento de ejecución hipotecario directo, sólo podrán salir las fincas a subasta por el tipo o valor que a efectos de subasta pactaron las partes, y figuraba en el cuerpo de la inscripción en el Registro, y no otro valor distinto, aunque se basase en el certificado de tasación que se incorporó a la escritura y que, a su vez, sirvió de base para pactar dicho valor de tasación. Debe prevalecer, a efectos de la inscripción registral del testimonio del decreto de adjudicación, el principio expuesto de que la ejecución hipotecaria deben ajustarse estrictamente a los requisitos y trámites procedimentales legalmente establecidos; especialmente si tenemos en cuenta

que la circunstancia de que las fincas salieran a subasta por una valoración superior a la legal sí puede perjudicar al deudor y a los acreedores posteriores inscritos, en la medida en que un tipo alto de la finca subastada puede desincentivar la concurrencia de postores, como así ocurrió finalmente, propiciando un valor de adjudicación inferior por aplicación de las normas procesales.

Por otra, frente a la afirmación de la parte recurrente de falta de competencia de la registradora de la Propiedad para calificar el testimonio del decreto de adjudicación hipotecaria, debe señalarse que entre los requisitos de cumplimiento imperativo en las ejecuciones hipotecarias a que se ha hecho alusión anteriormente se encuentra el tipo de tasación para subasta, que debe ser el que conste inscrito en el Registro de la Propiedad respecto de la finca que se va a ejecutar, en el momento de presentación de la demanda ejecutiva, el cual, por tanto, constituye una circunstancia calificable por el registrador al amparo de los artículos 132.4 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario, como el obstáculo que es que surge del Registro.

#### **I.A.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE ENERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).**

**Registro de Madrid nº 55.**

**HERENCIA: DERECHO DE TRANSMISIÓN Y PROTECCIÓN DE LEGITIMARIOS.**

Se confirma la doctrina del Centro Directivo relativa a la protección de los legitimarios del transmisario.

Históricamente, doctrina y jurisprudencia han debatido sobre la existencia de una o varias delaciones hereditarias al fallecer con posterioridad a los causantes el transmitente, debiendo ser en definitiva los transmisarios los que lleven a cabo la emisión de la correspondiente declaración de voluntad en torno a la aceptación o repudiación de la herencia de los causantes. En el año 2013, fue el Tribunal Supremo el que zanjó 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 transmisario. 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». Esta misma tesis ha seguido la doctrina de este Centro Directivo.

No obstante, más que en la doble transmisión de bienes, que la sentencia del Pleno excluye, sería mejor profundizar en que los transmisarios adquieren la herencia del primer causante porque son herederos del transmitente y sólo en cuanto

lo son y en la forma y proporción en que lo son, para lo cual es inevitable considerar en qué términos los ha llamado el transmitente por vía de testamento o la ley en caso de vocación abintestato o forzosa, según los supuestos.

Este Centro Directivo estima que la obligada protección de los herederos forzosos exige entender que, a efectos de determinar el importe de la legítima, el ius delationis también se computa, porque en sí es susceptible de valoración económica por lo mismo que es susceptible de venta (artículo 1000.1.º del Código Civil). Desde que el transmitente muere –aunque su herencia abierta aún no haya sido aceptada–, se defiende la legítima, por lo que no puede quedar menoscabada. Así se asegura la mejor protección de las legítimas, sin que haya necesidad de contradecir el indudable carácter personalísimo de la opción que implica el ius delationis. Aunque el transmisor que ejercita positivamente el ius delationis adquiere la condición de heredero directamente del primer causante, su contenido viene delimitado por la vocación al transmitente; al formar tal derecho parte de la herencia del transmitente, con ese derecho –y, por ende, con la herencia del primer causante– debe satisfacerse a los legitimarios del transmitente.

#### **I.A.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE ENERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).**

**Registro de A Coruña nº 6.**

##### **TITULARIDAD OB REM: REQUISITOS.**

Para que la titularidad de dos fincas pueda entenderse vinculada ob rem es necesario que conste establecida por ley o por un claro pacto de los titulares inscrito en el Registro.

La configuración jurídica de una finca registral con el carácter de ob rem de otras trae como consecuencia esencial que su titularidad viene determinada mediatamente por la titularidad de las fincas principales al igual que ocurre con las servidumbres prediales; la titularidad de la finca ob rem corresponde pues a quien ostente la titularidad de la finca principal. Como señalaba la Resolución de 29 de noviembre de 2007, los elementos vinculados son titularidades ob rem, que no pueden seguir un régimen jurídico distinto que el elemento principal al que están adscritos, por lo que la hipoteca (en ese caso) de la vivienda unifamiliar conlleva la de la participación indivisa que le está vinculada, máxime cuando elemento principal y vinculado aparecen descritos expresamente.

Ahora bien, para que esta configuración jurídica surta los efectos expuestos deberá venir determinada por la ley, o bien resultar de la inscripción registral, sin que en ningún caso pueda presumirse ni establecerse de forma tácita (cfr. Resolución de 2 de marzo de 2007), pues tal y como manifestó esta Dirección General en la Resolución de 22 de abril de 2016, dicha consecuencia no depende del disponente por sí solo, ya que la alteración o modificación de la configuración jurídica de la titularidad ob rem deberá haber sido efectuada y consentida por todos sus titulares.

En el supuesto concreto, se debate si la participación indivisa de finca que ahora se vende, y que fue adquirida como consecuencia de las adjudicaciones here-

ditarias, constituye una propiedad vinculada ob rem a la vivienda, en cuyo caso no cabría vender esas porciones indivisas sino juntamente con la vivienda o, por el contrario, se trata de un mero pacto obligacional sin efectos reales. En el Registro consta lo siguiente: «Las señaladas plazas de garaje tendrán la consideración de elemento accesorio para el servicio de la vivienda y en consecuencia se obligan expresamente a no transmitir la plaza de garaje adquirida sino conjuntamente con la vivienda correspondiente a cada uno de ellos». Ciertamente, la redacción carece de la precisión necesaria, dado que ni hay relación de una vivienda concreta con una participación indivisa de local de garajes, ni se expresa vinculación de cada una de las plazas de garaje a una vivienda concreta, ni se determina que el elemento –la plaza de aparcamiento– sea una propiedad conectada ob rem a otra –la vivienda–, ni se identifica cada participación indivisa de finca como anexo a una vivienda determinada. Debe concluirse, por tanto, la vinculación ob rem no consta debidamente formalizada.

#### **I.A.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE ENERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).**

##### **Registro de San Vicente de Raspeig.**

##### **SEGREGACIÓN: LICENCIA.**

Se analiza un caso de segregación de una finca que tiene vinculada ob rem un solar.

Los titulares registrales de la finca matriz proceden a segregarla con la preceptiva licencia municipal, pues esto no se discute, y a modificar la relación jurídica ya existente entre dicha finca y el solar colindante, que se encuentra vinculado ob rem a aquélla. Al dividirse en dos fincas resultantes, la nueva relación jurídica con el solar colindante se resuelve mediante la respectiva vinculación ob rem de cada finca resultante con una cuota indivisa de dicho solar, aclarándose en diligencia notarial de subsanación que la vinculación es con la cuota indivisa, esto es, sin referencia a superficie concreta. De esta forma, resulta clara la voluntad de las partes de que el solar colindante sea de titularidad común, mediante la atribución de la titularidad de respectivas cuotas indivisas a los propietarios de los dos locales resultantes, sin que exista pacto alguno de asignación de uso exclusivo de porción determinada del mismo que podría justificar, en su caso, una licencia específica.

Ahora bien, la licencia de segregación aportada no sólo contempla la vinculación ob rem del solar colindante, sino que parece suponer, sin la precisión adecuada, la atribución ob rem de metros cuadrados concretos a cada finca resultante, pero como se ha explicado, esta división material no se encuentra contenida en el documento presentado, ni en el informe de validación gráfica aportado. Por tanto, existen dudas objetivas en cuanto a si el Ayuntamiento ha autorizado la segregación considerando, con carácter condicionante, la vinculación a cada elemento resultante de metros cuadrados concretos del solar colindante, lo que no resultaría acorde con la escritura calificada, pues exigiría atribuir derechos de uso exclusivo o la propia segregación del mismo, o bien, por el contrario, simplemente la referencia de la licencia a metros supone un mera división ideal o abstracta de la superficie total, lo que adolecería de cierta imprecisión que podría ser aclarada con el informe técnico al que

se remite la propia licencia, si del mismo resulta con claridad que la finca registral vinculada ob rem se mantiene indivisa, tal y como refleja la escritura calificada. Por lo que es en este sentido en el que debe confirmarse la calificación.

**I.A.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE ENERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).**

**Registro de Sevilla nº 10.**

**DERECHO DE USO SOBRE LA VIVIENDA FAMILIAR EN PROCEDIMIENTOS DE SEPARACIÓN Y DIVORCIO: REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN.**

Se reitera la doctrina sobre la necesidad de fijar un plazo de duración del derecho de uso si los hijos son mayores de edad.

La primera de las objeciones expresadas en la calificación impugnada debe ser confirmada, pues en el título presentado a inscripción, como reconoce la misma recurrente, faltan los datos descriptivos de la vivienda cuyo uso es objeto de atribución y las circunstancias personales de dicha señora, sin que la registradora exija que se especifiquen las circunstancias de identificación de su hijo. Por lo demás, no pueden ser tenidos en cuenta en la resolución de este recurso los documentos que sobre tales datos descriptivos de la finca y de identificación personal se aportan junto con el escrito de impugnación, lo que se entiende sin perjuicio de que dicha documentación pudiera ser presentada de nuevo y generar una nueva calificación por parte de la registradora.

También debe confirmarse la calificación respecto de la exigencia de determinación del plazo de duración del derecho de uso atribuido. Este contenido patrimonial del derecho de uso, y la posibilidad de su acceso al Registro de la Propiedad, tienen como consecuencia que, con independencia de que se trate, como ya se ha expresado, de un derecho encuadrable dentro de la categoría de los derechos familiares, deban ser respetadas las reglas relativas a los derechos cuyo acceso al Registro de la Propiedad se pretenda y a las exigencias derivadas de los principios hipotecarios. 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. En consecuencia, 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, se atribuye el uso de la vivienda familiar a la esposa por estimarse su interés como más digno de protección, toda vez que con ella convivía en ese momento un hijo mayor de edad carente de independencia económica. El carácter esencialmente temporal de este derecho implica que el mismo no pueda ser atribuido con carácter indefinido a dicha señora, habida cuenta además de la mayoría de edad del hijo mencionado.

**I.A.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE ENERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).**

**Registro de Cieza nº 1.**

**TÍTULO INSCRIBIBLE: RECTIFICACIÓN.**

Procede rectificar una escritura que se otorgó sin tener en cuenta que la finca transmitida tenía una superficie distinta por la existencia de una segregación anterior.

Las circunstancias del presente caso determinan que estamos ante una inexactitud o error del título calificado respecto al contenido del Registro, puesto que al otorgarse la escritura de compraventa, en el año 1984, no se tuvo en cuenta una segregación inscrita previamente. Por tanto, no estamos ante una inexactitud registral, sino ante un título erróneo, que debe ser rectificado, en el sentido de atender a la segregación que consta por nota al margen de la inscripción 1.<sup>a</sup> de la finca 4.536, objeto del presente expediente.

El principio de tracto sucesivo consagrado en 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, debe constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. Aunque dicho precepto, al regular el principio registral de tracto sucesivo, literalmente sólo se refiere al aspecto subjetivo del principio, es decir, a la necesaria coincidencia entre la persona que otorga o en cuyo nombre se otorga el acto o contrato inscribible y el titular registral, lo cierto es que del artículo 38 de la propia ley, con su presunción de que los derechos reales inscritos existen en la forma determinada por el asiento respectivo, se desprende la exigencia del tracto sucesivo objetivo, es decir, la coincidencia entre el objeto de derecho tal como aparece configurado en el Registro y como se hace en el título que se pretende inscribir. Por tanto, debió tenerse en cuenta dicha segregación al describir la finca y haberse concretado en el mismo la descripción de la finca resto.

En el presente caso, no es que no se describa en el título calificado de 1984 la finca resto no descrita registralmente, ni se acompañe su georreferenciación, sino que lo que no se ha tenido en cuenta en la descripción de la finca la segregación practicada, lo que puede generar dudas en el registrador respecto a la identidad del objeto del contrato, es decir, la finca registral 4.536.

En conclusión, el supuesto del presente caso no tiene encaje en ninguno de los tres primeros párrafos del artículo 153 del Reglamento Notarial. Pero, sí cabría obviamente, la rectificación con consentimiento del comprador (conforme al cuarto párrafo último inciso del artículo 153), como único que puede resultar perjudicado por el error, al desconocer que la finca que adquiere tiene 39 metros cuadrados menos de los expresados en la escritura de compraventa para subsanar el error en el consentimiento sobre la descripción de la finca objeto del contrato de compraventa, puesto que la recurrente sigue hablando de una finca con 5.031 metros cuadrados. Ese consentimiento del comprador deberá expresarse en escritura pública en la que se subsanará el error por el notario sustituto del protocolo, para confirmar el consen-

timiento otorgado en el título. Pero, además, no constando en el Registro el lindero por el que se efectúa la segregación, deberá solicitar la rectificación y actualización de la descripción de la finca.

**I.A.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE ENERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).**

**Registro de La Rinconada.**

**VIVIENDA FAMILIAR: ART. 1320 CC Y NOVACIÓN DE HIPOTECA.**

No es exigible el consentimiento del cónyuge para una novación de hipoteca sobre vivienda familiar si el contenido de la novación no agrava el riesgo de disposición de dicha vivienda.

La técnica de tutela prevista en el art. 1320 del Código Civil se articula a través de esa exigencia del consentimiento de ambos cónyuges: tanto de aquel que ostenta la titularidad sobre la vivienda o la titularidad del derecho sobre ella como del otro cónyuge. A través de esta técnica, el precepto prohíbe el ejercicio de todo derecho que suponga atentar, bajo cualquier forma, contra el goce pacífico del inmueble en que los cónyuges han fijado el alojamiento familiar. El consentimiento requerido para el acto de disposición es exclusivamente el del cónyuge del titular de esa vivienda o del derecho sobre ella y no el de los hijos. La oposición de los hijos que convivan con sus progenitores y con los demás hermanos en esa vivienda, incluso aunque sean mayores de edad, es irrelevante por completo. Es indiferente cuál de los dos cónyuges sea el propietario o el titular del derecho sobre la vivienda (así lo consideró la Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de diciembre de 1994). Es indiferente la fecha en que la hubiera adquirido la vivienda o el derecho sobre ella. Es indiferente cuál sea el régimen económico del matrimonio.

Con la finalidad de evitar que ingresen en el Registro actos impugnables y, a la vez, con la de contribuir a la realización de los fines pretendidos con la norma sustantiva, el artículo 91 del Reglamento Hipotecario exige –para la inscripción del acto dispositivo que recaiga sobre un inmueble apto para vivienda y en el que no concurra el consentimiento o la autorización prescritos en el artículo 1320 del Código Civil– bien la justificación de que el inmueble no tiene el carácter de vivienda habitual de la familia, bien que el disponente lo manifieste así.

De los anteriores razonamientos se desprende que la constitución de hipoteca, en tanto que acto de disposición que comporta la sustracción –siquiera meramente potencial– de la vivienda al uso de la familia habrá de contar con el consentimiento a que se refiere el citado artículo 1320 del Código Civil. Y lo mismo puede predicarse de la novación del préstamo con garantía hipotecaria que implique aumento de la responsabilidad garantizada por este gravamen. Por el contrario, no puede extenderse esta conclusión a la novación del préstamo que –como ocurre en el caso del presente recurso– alcance únicamente al tipo de interés ordinario, los intereses de demora así como las causas de vencimiento anticipado del préstamo, sin que –como expresamente se hace constar en la misma escritura calificada– exista ampliación de la responsabilidad hipotecaria. Y es que, en este supuesto, no puede entenderse que la modificación del contrato de préstamo aumente las posibilidades de que el bien

en cuestión desaparezca del patrimonio del prestatario, por la ejecución en caso de impago de la deuda garantizada con el derecho real.

**I.A.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE ENERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).**

**Registro de Vigo nº 2.**

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

Se reitera la doctrina sobre la denegación de la inscripción de una base gráfica cuando existan dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

El alcance del objeto del expediente del artículo 199 es inscribir la georreferenciación, con la consiguiente rectificación de la superficie y linderos de la descripción literaria para adaptarla a lo que resulta de la inscripción de la georreferenciación. Por ello, el alcance del mismo no puede limitarse a una mera rectificación de linderos, sin extenderse a la rectificación de la superficie, como parecen pretender los otorgantes del título calificado y ahora recurrentes en el escrito de interposición del recurso, pues la misma es consecuencia de la inscripción de la georreferenciación.

La segunda de las manifestaciones del principio de legalidad es la necesaria calificación registral, consistente en el examen por el registrador del título material y formal presentado, para comprobar que reúne los requisitos legales para su validez y eficacia y resolver si procede su inscripción, suspensión o denegación. Al Registro sólo pueden acceder títulos en apariencia válidos y perfectos, debiendo ser rechazados los títulos claudicantes, es decir los títulos que revelan una causa de nulidad o resolución susceptible de impugnación (cfr. artículos 18, 33, 34 y 38 de la Ley Hipotecaria y 1259 del Código Civil). Sólo así puede garantizarse la seguridad jurídica preventiva que en nuestro sistema jurídico tiene su apoyo basilar en el instrumento público y en el Registro de la Propiedad. Por ello, los recurrentes en su escrito de interposición del recurso realiza una interpretación errónea del artículo 98 del Reglamento Hipotecario y obvia lo dispuesto en el artículo 9 y 199 de la Ley Hipotecaria, puesto que el registrador invoca dudas en la identidad de la finca, lo que entra dentro del ámbito de su calificación.

Como declararon las Resoluciones de esta Dirección General de 14 de julio de 2022 o 28 de julio de 2023, entre otras, el Catastro y el Registro de la Propiedad son instituciones conceptualmente distintas y autónomas, cada una con su propia naturaleza, fruto de la especialización de ambas instituciones en diferentes aspectos del territorio, al que contemplan desde punto de vistas distinto. El Catastro como institución administrativa que es, atiende a la realidad física de las fincas y a la utilidad económica que puede obtenerse de la misma, como reveladora de una capacidad económica. El Registro de la Propiedad, en cuanto institución jurídica, si bien atiende a la misma realidad física, lo hace poniendo el acento en la persona de un propietario, o en un titular de un derecho real, contemplando el ámbito de facultades que el ordenamiento jurídico concede al titular respecto de la cosa objeto del derecho real. Esta distinta naturaleza determina que el alcance de los expedientes del artículo 18 del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario y del artículo 199 de la Ley

Hipotecaria sean distintos. En el expediente catastral de subsanación de discrepancias, el Catastro puede actuar de oficio, conforme al artículo 18.1, o a instancia de los interesados, conforme al artículo 18.2, actuando el notario como colaborador de la institución catastral.

Por ello, declaro la Resolución de 28 de julio de 2023, que tramitado en el Catastro, con resultado positivo, un procedimiento de subsanación de discrepancias de artículo 18 del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, el resultado del mismo no puede trasladarse sin más al Registro de la Propiedad, sino que, dada la diferente naturaleza de ambas instituciones, Catastro y Registro de la Propiedad, el reflejo en éste de las alteraciones operadas en la descripción de la finca sólo podrá lograrse por alguno de los medios previstos en la legislación hipotecaria.

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, puesto que no puede ser inscrita la misma georreferenciación que ahora ha sido objeto de presentación, sino otra distinta, con acuerdo de los colindantes, o aprobada por la autoridad judicial, en su caso.

Como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 26 de julio de 2023, la calificación del registrador denegando la inscripción de una base gráfica ha de estar debidamente fundamentada desde el punto de visto jurídico. 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. En el presente caso, la registradora funda su calificación en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, del que se desprende que para que el registrador pueda inscribir la georreferenciación, lo que se extiende también a dar tramitación al expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, no debe tener dudas en la identidad de la finca.

La calificación negativa del registrador a iniciar el procedimiento por eventual invasión del dominio público debe aclarar si la invasión deriva del contraste, en la aplicación gráfica registral, entre la georreferenciación aportada y la capa gráfica que contenga el deslinde formalmente aprobado de tal dominio público, o si simplemente deriva de una apreciación visual al contrastar la georreferenciación aportada con la capa de la ortofotografía. De hallarnos ante este segundo supuesto, lo que debe hacer el registrador es iniciar el procedimiento del artículo 199, con la pertinente notificación a la Administración titular del terreno supuestamente invadido, para que con sus alegaciones puedan desvanecerse o confirmarse las dudas del registrador. Ello es lo que parece ocurrir en el presente caso, por lo que lo procedente sería dar trámite al expediente del artículo 199. Sin embargo, otra circunstancia refuerza la nota de calificación negativa en lo referente al no inicio del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por dudas en la identidad. Dicha circunstancia es la falta de coherencia interna del título calificado en cuanto a la descripción literaria de la finca con respecto a la georreferenciación incorporada.

#### **I.A.11. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE ENERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MAR-**

**ZO DE 2024).**

**Registro de Guadarrama-Alpedrete.**

**HIPOTECA: MODIFICACIÓN DEL VALOR DE TASACIÓN.**

Cuando la hipoteca se encuentre en «fase de ejecución», tal procedimiento de rectificación ya no es posible en presencia de titulares de cargas posteriores.

El objeto del recurso contra calificaciones de Registradores de la Propiedad y Mercantil es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa realizada por el registrador titular del Registro es ajustada a Derecho, tanto formal como sustantivamente, o, al contrario, debe inscribirse el negocio celebrado; circunscribiéndose también la resolución, exclusivamente, en cuanto a los puntos de la calificación que hayan sido objeto del recurso, y no pudiendo entrar a valorar otros posibles defectos que eventualmente contuviera la escritura o documento calificado.

Lo que este artículo 40 viene a expresar, con carácter general, es que el asiento registral inexacto o erróneo vale como «exacto» en beneficio del tercero hipotecario en quien concurren las circunstancias que según el artículo 34 de la Ley Hipotecaria son imprescindibles para ser protegido por el principio de fe pública registral. De ahí la importancia de rectificar cuanto antes el contenido de la inscripción que se considere inexacta, por parte del titular afectado, antes de que pueda surgir la figura de un tercero protegido. En consecuencia, el tipo de subasta pactado que consta erróneamente recogido en el Registro de la Propiedad, como también ocurre, por ejemplo, la cuantía diferente de un concepto de la responsabilidad hipotecaria inscrita surtirá todos los efectos que la Ley tenga anudados a su inscripción registral mientras esta no se rectifique legalmente.

El método empleado en este caso para la rectificación, la aportación del título que propició la inscripción, es el correcto en este supuesto (artículo 213 de la Ley Hipotecaria), pero no así el momento elegido para la misma por parte del acreedor ejecutante, que fue cesionario del crédito hipotecario. La regla general, cuando la rectificación se solicita después de que se produzca la existencia de titulares registrales posteriores de dominio y cargas, es la necesidad del consentimiento de los mismos o de la correspondiente resolución judicial en que estos fueran parte.

Es cierto que la citada Resolución de 26 de octubre de 2016 afirmó que “el consentimiento para la modificación del tipo de subasta por parte de los titulares registrales de cargas posteriores es innecesario” pero también que tal innecesariedad sólo se refería “durante la fase de seguridad de la hipoteca”. Debemos proclamar ahora que si se pretende inscribir el pacto de reducción del precio para subasta de una finca hipotecada, cuando ya no estamos en fase de seguridad de la hipoteca, sino en fase de ejecución –y más aún cuando como en el presente caso esta ya ha sido ejecutada y adjudicada la finca por el procedimiento especial de ejecución directa contra los bienes hipotecados–, ya no resulta permitido acceder a la inscripción de un pacto que por su naturaleza se refiere a una subasta futura, cuando en realidad la subasta ya ha tenido lugar, y que en definitiva sólo pretende subsanar a posteriori las deficiencias en las que incurrió el procedimiento de ejecución al no respetar el artículo 130 de la Ley Hipotecaria, y con ello, vulnerarse los derechos que del mismo

artículo se infieren a favor de los titulares de cargas posteriores.

Cabe concluir que en los casos de inexactitud registral por error en la constatación del tipo de subasta, es posible la rectificación tabular con la sola presentación de la escritura de constitución de hipoteca o, en su caso, de la escritura de novación del préstamo hipotecario, aunque existan cargas posteriores, siempre que la hipoteca se encuentre en «fase de seguridad», sin necesidad que presten su consentimiento para la modificación del tipo de subasta los titulares registrales de esas cargas posteriores. Por el contrario, cuando la hipoteca se encuentre en «fase de ejecución», tal procedimiento de rectificación ya no es posible en presencia de titulares de cargas posteriores, tanto por aplicación las normas procesales que regulan la ejecución (artículos 682 y 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), como porque en tal caso la rectificación de los errores de la inscripción de hipoteca no les puede perjudicar (artículo 40 de la Ley Hipotecaria).

#### **I.A.12. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE ENERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).**

##### **Registro de Órgiva-Ujíjar.**

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

Se reitera la doctrina sobre la denegación de la inscripción de una base gráfica cuando existan dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

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

En primer lugar, debe confirmarse la legitimación del cotitular colindante para formular la oportuna oposición, al resultar sobradamente acreditada su colindancia en el presente expediente, extremo éste no controvertido en el mismo escrito de recurso. En segundo lugar, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica que se pretende inscribir, resultando posible o, cuando menos no incontrovertido, que con la inscripción de la representación gráfica aportada se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros.

Toda vez que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, lo procedente es la denegación de dicha inscripción y podrá acudir al expediente de deslinde regulado en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria (tal y como prevé para estos casos el artículo 199 de la Ley Hipotecaria), sin perjuicio de poder acudir

al juicio declarativo correspondiente (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria).

**I.A.13. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE ENERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).**

**Registro de Tías.**

**HERENCIA: TÍTULO SUCESORIO .**

Un certificado sucesorio en el que solo consta lo relativo a uno de los llamados a la herencia es incompleto a los efectos de practicar la inscripción.

Para resolver la concreta cuestión planteada, debe tenerse en cuenta que el certificado sucesorio europeo, tal como es previsto en el título VI del Reglamento (UE) n.º 650/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de julio de 2012, tiene la consideración de título sucesorio a los efectos del Registro. 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.

Desde el punto de vista formal, la doctrina de este Centro Directivo admite (véanse Resoluciones citadas en los «Vistos») como suficiente a los efectos del Registro, que al ser el testamento el título fundamental en la sucesión testamentaria y conforme al artículo 3 de la Ley Hipotecaria, aquél ha de aportarse al Registro, bien sea en copia autorizada o en testimonio por exhibición, e incluso relacionado en la escritura de partición, pero en este último caso no basta con que el notario relacione sucintamente las cláusulas del testamento, sino que ha de expresar la exactitud de concepto entre lo relacionado y el texto original, con expresa constancia de que no existen cláusulas que amplíen o modifiquen lo inserto. También ha venido sosteniendo esta Dirección General que puede inscribirse la escritura de adjudicación de herencia basada en un acta de declaración de herederos si en aquélla se realiza un testimonio en relación de los particulares del documento (la declaración judicial o acta de declaración de herederos abintestato) necesarios para la calificación e inscripción en el Registro de la Propiedad.

Por lo que interesa en el presente caso, la autoridad de origen, en coherencia con la ley europea –artículo 67 del Reglamento (UE) n.º 650/2012–, responderá de que los extremos que vayan a ser certificados «hayan sido acreditados con arreglo a la ley aplicable a la sucesión o en virtud de cualquier otra ley aplicable a extremos concretos de la herencia». Concretamente: «i) la ley aplicable a la sucesión y los extremos sobre cuya base se ha determinado dicha ley; j) la información relativa a si la sucesión es testada o intestada, incluyendo la información sobre los extremos de los que se derivan los derechos o facultades de los herederos, legatarios, ejecutores testamentarios o administradores de la herencia». Así, dado que se trata en este supuesto de una sucesión intestada, para la apreciación de quienes son llamados, es precisa, bien la aportación de la copia autorizada del acta de declaración de herederos, o bien el testimonio por exhibición o relación, con afirmación en este último caso de que en lo omitido no existe nada que modifique lo inserto o fórmula similar, o, en otro caso, que en el certificado sucesorio consten, como título sucesorio, los

datos completos que determinen quienes son los llamados y en consecuencia quienes tienes que prestar su consentimiento para la partición y adjudicación hereditaria. En el supuesto concreto, sólo uno de los llamados a la herencia figura designado en el certificado sucesorio europeo, con lo que éste resulta incompleto o parcial.

**I.A.14. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE ENERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).**

**Registro de Gérgal.**

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

Existiendo dudas sobre la posible invasión de finca inmatriculada, procede aplicar el procedimiento del 199 LH aunque se trate de una inmatriculación del 205.

Entre la finca que se pretende inmatricular y la ya inmatriculada existen tanto indicios de coincidencia (mismo número de calle y referencia catastral) como indicios de no coincidencia [existencia de numero 6(...) y 6(...), y posible asignación errónea de referencia catastral en base a un simple recibo de Impuesto sobre Bienes Inmuebles]. Por tanto, la nota de calificación negativa no debió ser denegatoria (pues no hay certeza de coincidencia), sino suspensiva de la inmatriculación pretendida (al existir solo dudas fundadas de coincidencia). Y en aplicación de la doctrina de este centro directivo que consta en la Resolución de 20 de octubre de 2022, por las razones y fundamentos jurídicos que en ella se detallan, «(...) no sólo es perfectamente posible, sino altamente recomendable, que cuando el registrador tenga, no la certeza, pero sí dudas fundadas acerca de que la georreferenciación de la finca que se pretende inmatricular por la vía del artículo 205 pueda invadir, aunque sea parcialmente fincas ya inmatriculadas, puede y debe intentar disipar o confirmar tales dudas aplicando las previsiones del artículo 199».

**I.A.15. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE ENERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).**

**Registro de Monóvar.**

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

Se reitera la doctrina sobre la denegación de la inscripción de una base gráfica cuando existan dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

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

remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

En primer lugar, debe confirmarse la legitimación del cotitular colindante para formular la oportuna oposición, al resultar sobradamente acreditada su colindancia en el presente expediente, extremo éste no controvertido en el mismo escrito de recurso. 6. En segundo lugar, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica que se pretende inscribir, resultando posible o, cuando menos no incontrovertido, que con la inscripción de la representación gráfica aportada se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros.

Toda vez que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, lo procedente es la denegación de dicha inscripción y podrá acudir al expediente de deslinde regulado en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria (tal y como prevé para estos casos el artículo 199 de la Ley Hipotecaria), sin perjuicio de poder acudir al juicio declarativo correspondiente (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria).

**I.A.16. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE ENERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).**

**Registro de Eivissa nº 4.**

**PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: LEGITIMACIÓN PARA INCIARLO.**

Puede iniciar el procedimiento uno de los condueños de la finca, pero habrá que notificar a los demás.

En la Resolución de 28 de febrero de 2023 considera esta Dirección General que admite la legitimación del titular de una cuota indivisa sin necesidad de consentimiento del otro, reseñando que en tal caso ha de entrar en juego la previsión del artículo 199 de la Ley Hipotecaria de notificar a los titulares de las demás cuotas. Es decir, interpretando el artículo 199 debemos considerar al titular registral de una cuota en condominio como legitimado para solicitar por sí solo el inicio del expediente, considerándolo como titular registral del dominio, como exige el primer párrafo del artículo 199.1. Y con relación al condómino no solicitante, será notificado, aplicando el segundo párrafo del citado artículo. La rectificación de la descripción de la finca, para adaptarla a la realidad física, no perjudica, sino que beneficia al otro comunero, pues su cotitularidad registral goza de una protección registral más intensa, al poder extenderse a la ubicación y delimitación geográfica del objeto de su derecho, por aplicación del artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria.

**I.A.17. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE ENERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).**

**Registro de Alicante nº 4.**

**FINCA REGISTRAL: FINCA INSUFICIENTEMENTE DESCRITA.**

Constando en el Registro una finca resto sin una descripción completa, es necesario completar ahora cuando se transmite esa descripción con la inscripción de su oportuna georreferenciación.

La redacción vigente del artículo 9 de la Ley Hipotecaria permite la incorporación de la georreferenciación como circunstancia necesaria o potestativa de la inscripción. Será necesaria en las operaciones a las que se refiere el artículo 9.b), párrafo primero, entre las que enumera la segregación. La forma de practicar la inscripción no está dentro del ámbito de aplicación del principio de rogación, puesto que el mismo se limita la solicitud de inscripción, mediante la presentación del título en el Registro. Pero, si el registrador califica positivamente el título, deberá redactar el asiento con las circunstancias del artículo 9 de la Ley Hipotecaria. Y dentro de esas circunstancias, la única cuya calificación negativa permite la práctica del asiento es la relativa a la georreferenciación.

Respecto a las operaciones de modificación de entidades hipotecarias, estas son actos jurídicos de riguroso dominio, consistentes en alteraciones formales o librarias de fincas inscritas, que pueden no tener una repercusión en la realidad física. Antes de la reforma operada por la Ley 13/2015, los artículos 47, primer párrafo, y 50 del Reglamento Hipotecario, exigían la descripción de la finca resto solo cuando fuera posible. Si no lo era, debía expresarse por lo menos, las modificaciones en la extensión y lindero o linderos por donde se haya efectuado la segregación. Sin embargo, la aplicación de las citadas normas hoy debe considerarse residual.

En el presente caso estamos ante la compraventa de una finca resto, que no se describió en su día, cuando se inscribió la segregación en 2008. Por tanto, la cuestión que centra el objeto del debate que se plantea en este recurso es si dicha doctrina es aplicable a una finca resto, sin descripción, cuya segregación se inscribió antes de entrar en vigor la Ley 13/2015. La respuesta debe ser afirmativa, utilizando el mismo argumento por el cual debe aportarse la georreferenciación de una finca segregada antes de la entrada en vigor de la Ley 13/2015, pero presentada en el Registro después de dicha entrada en vigor. En este sentido se pronunció la Resolución de esta Dirección General de 13 de marzo de 2018, cuando declaró que no se exige que se incorpore la georreferenciación de la finca resto, hasta que se pretenda practicar en el futuro alguna inscripción sobre el mismo.

Por ello, la descripción de la finca resto que existe en el Registro, una vez que la misma ha entrado en el tráfico jurídico no puede mantenerse, puesto que no cumple con los requisitos que para su descripción establece el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, al no expresar su concreta superficie. En la citada escritura, más que faltar la georreferenciación de la finca resto, como manifiesta el registrador en su nota de calificación, lo que falta manifestar es si la georreferenciación incorporada a la escritura se corresponde con la realidad física actual de la finca tras la segregación. Y en caso de no corresponderse con dicha realidad, por no haber tenido en cuenta la georreferenciación catastral la segregación de los 213 metros cuadrados, es cuando se hubiere debido incorporar la georreferenciación alternativa a la catastral, a lo que se refiere el registrador en su nota de calificación.

Por todo lo razonado hasta ahora, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación recurrida, debiendo efectuarse una descripción actualizada de la finca resto, congruente con la georreferenciación incorporada a la escritura, si los otorgantes declaran que coincide con su realidad física, para que el registrador pueda realizar los juicios de correspondencia y coordi-

nación gráfica y, si ambos son positivos, puede calificar positivamente la descripción e incorporar la georreferenciación de la finca resto, como finca resultante de una reordenación de los terrenos. O en el sentido de que debe acompañarse la georreferenciación alternativa, si los otorgantes declaran que no coincide con la realidad física, pues la georreferenciación aportada no tuvo en cuenta la segregación inscrita.

**I.A.18. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE ENERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).**

**Registro de Alcalá de Guadaíra nº 2.**

**SENTENCIAS DICTADAS EN REBELDÍA: FIRMEZA.**

Se reitera la doctrina consolidada sobre la necesidad de que el juzgado certifique del transcurso de los plazos para el ejercicio de la acción de rescisión en casos de rebeldía.

Aun cuando conste acreditado en tiempo y forma la firmeza de la resolución, es aplicable la doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos») según la cual, cuando una sentencia se hubiera dictado en rebeldía es preciso que, además de ser firme, haya transcurrido el plazo del recurso de audiencia al rebelde. No cabe pues la inscripción, ni siquiera haciendo constar la posibilidad de rescisión. El transcurso de tales plazos debe resultar del propio documento presentado a la calificación o bien de otro documento que lo complementa, indicando la imposibilidad de ejercicio del procedente recurso por transcurso del plazo aplicable al supuesto concreto.

En la sentencia presentada a inscripción nada consta sobre el transcurso de los plazos para el ejercicio de la acción de rescisión, a que se refieren los artículos 501 y 502 de la Ley de Enjuiciamiento Civil ni sobre la forma ni efectividad de las notificaciones a partir de las cuales se cuentan dichos plazos, constando exclusivamente en su antecedente de hecho segundo que, admitida a trámite la demanda, se emplazó a los demandados por medio de edictos, para que en el plazo de veinte días contestaran a la misma por escrito apercibiéndole de que, de no hacerlo así, se declararían su situación procesal de rebeldía, tras lo cual se declaró la rebeldía de la parte demandada por diligencia de ordenación.

En definitiva, como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (vid. «Vistos»), sólo el juzgado ante el que se siga el procedimiento podrá aseverar tanto el cumplimiento de los plazos que resulten de aplicación, incluyendo en su caso la prolongación de los mismos, como el hecho de haberse interpuesto o no la acción rescisoria.

**I.A.19. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).**

**Registro de Orgaz.**

**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.

A diferencia de las inscripciones, donde la doctrina y la jurisprudencia admiten la existencia de «*numerus apertus*» (así, los artículos 2 de la Ley Hipotecaria y 7 del Reglamento Hipotecario hablan de «*cualesquiera otros derechos reales*») en materia notas marginales nadie duda de que en nuestro ordenamiento jurídico rige un principio de «*numerus clausus*». No cabe practicar notas marginales, sino en los casos expresamente previstos en la Ley y el Reglamento Hipotecario. El procedimiento registral es de orden público.

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.

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.

Admitir una nota marginal de las características de las que pretende la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha iría en contra del principio registral de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria), trasunto del principio constitucional de tutela judicial efectiva, pues supondría que la finca quedaría mermada en su valor por una afección indeterminada en su extensión y duración, sin haber sido oído al respecto el propio titular de dominio de la finca afectada.

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.

#### **I.A.20. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).**

##### **Registro de Orgaz.**

##### **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.

A diferencia de las inscripciones, donde la doctrina y la jurisprudencia admiten la existencia de «*numerus apertus*» (así, los artículos 2 de la Ley Hipotecaria y 7 del Reglamento Hipotecario hablan de «cualesquiera otros derechos reales») en materia notas marginales nadie duda de que en nuestro ordenamiento jurídico rige un principio de «*numerus clausus*». No cabe practicar notas marginales, sino en los casos expresamente previstos en la Ley y el Reglamento Hipotecario. El procedimiento registral es de orden público.

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.

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.

Admitir una nota marginal de las características de las que pretende la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha iría en contra del principio registral de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria), trasunto del principio constitucional de tutela judicial efectiva, pues supondría que la finca quedaría mermada en su valor por una afección indeterminada en su extensión y duración, sin haber sido oído al respecto el propio titular de dominio de la finca afectada.

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.

**I.A.21. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).**

**Registro de Illescas nº 2.**

**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.

A diferencia de las inscripciones, donde la doctrina y la jurisprudencia admiten la existencia de «*numerus apertus*» (así, los artículos 2 de la Ley Hipotecaria y 7 del Reglamento Hipotecario hablan de «cualesquiera otros derechos reales») en materia notas marginales nadie duda de que en nuestro ordenamiento jurídico rige un principio de «*numerus clausus*». No cabe practicar notas marginales, sino en los casos expresamente previstos en la Ley y el Reglamento Hipotecario. El procedimiento registral es de orden público.

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.

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.

Admitir una nota marginal de las características de las que pretende la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha iría en contra del principio registral de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria), trasunto del principio constitucional de tutela judicial efectiva, pues supondría que la finca quedaría mermada en su valor por una afección indeterminada en su extensión y duración, sin haber sido oído al respecto el propio titular de dominio de la finca afectada.

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.

## **I.A.22. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).**

### **Registro de Illescas nº 2.**

#### **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.

A diferencia de las inscripciones, donde la doctrina y la jurisprudencia admiten la existencia de «*numerus apertus*» (así, los artículos 2 de la Ley Hipotecaria

y 7 del Reglamento Hipotecario hablan de «cualesquiera otros derechos reales») en materia notas marginales nadie duda de que en nuestro ordenamiento jurídico rige un principio de «*numerus clausus*». No cabe practicar notas marginales, sino en los casos expresamente previstos en la Ley y el Reglamento Hipotecario. El procedimiento registral es de orden público.

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.

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.

Admitir una nota marginal de las características de las que pretende la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha iría en contra del principio registral de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria), trasunto del principio constitucional de tutela judicial efectiva, pues supondría que la finca quedaría mermada en su valor por una afección indeterminada en su extensión y duración, sin haber sido oído al respecto el propio titular de dominio de la finca afectada.

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.

#### **I.A.23. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).**

##### **Registro de Valencia nº 1.**

##### **HIPOTECA: APLICACIÓN DE LA LEY 5/2019.**

No puede exigirse la aplicación de la LCCI cuando el prestatario es una sociedad de capital.

De la regulación española resulta claramente que, a diferencia de las Directivas comunitarias en materia de consumo, que únicamente reconocen la condición de consumidores a las personas físicas, el ordenamiento jurídico español permite que una persona jurídica pueda ser consumidora, pero siempre que no tenga ánimo de lucro (vid. el transcrito artículo 3 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios).

Ciertamente, en un caso de préstamo hipotecario concedido por una entidad de crédito a dos personas físicas, con destino a la adquisición de un local comercial que es objeto del gravamen hipotecario, esta Dirección General, en Resolución de 27 de julio de 2020, entendió necesaria la manifestación de las partes sobre la concurrencia o no del carácter de consumidor del prestatario. No obstante, no puede llegarse a la misma conclusión en un caso como el del presente recurso en que el prestatario es una sociedad de capital y, en cuanto que tal sociedad mercantil empresarial, hay que presumirle el ánimo de lucro. El fiador es también administrador de la sociedad prestataria, lo que comporta un vínculo funcional que excluye en tal garante la condición de «consumidor» en el sentido del artículo 2, letra b) de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, y así lo ha puesto de manifiesto el Tribunal Supremo en la citada Sentencia 314/2018, 28 de mayo de 2018 (vid., también, la Resolución de esta Dirección General de 13 de junio de 2019).

#### **I.A.24. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).**

##### **Registro de Nules nº 3.**

##### **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: ERRORES EN LA INSCRIPCIÓN DE LOS ESTATUTOS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.**

Se analiza el procedimiento adecuado para la rectificación de un error existente en la inscripción de los estatutos.

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

El error al que se refiere el recurrente en el presente caso no sería material, sino de concepto, pues al transcribir en el Registro el contenido de los estatutos de la división horizontal convenidos en la escritura se ha alterado, y de manera considerable, su verdadero sentido. No solo se exonera de determinados gastos a un departamento privativo (el número uno) distinto de aquellos que resultan exonerados en las normas especiales de la escritura (los números treinta y ocho y treinta y nueve), sino que además se añade una frase inexistente en la escritura y que determina que esos gastos concretos los deberán sufragar únicamente las viviendas del edificio, y a partes iguales, no en proporción a la cuota de participación en la comunidad. Existe además otra alteración al describir esos gastos, pues desaparece la mención a los ascensores, y otra en el fundamento de la exoneración, que pasa de «no disfrutar de los mismos» a «no disfrutar del suelo pisable del mismo».

Ciertamente, la legislación hipotecaria diferencia dos procedimientos para la rectificación de los errores de concepto: el que exige el acuerdo unánime de los interesados y del registrador o, en su defecto, resolución judicial, y el que permite la rectificación de oficio por parte del registrador cuando el error resulte claramente de los asientos practicados o, tratándose de asientos de presentación y notas, cuando la inscripción principal respectiva baste para darlo a conocer.

Sentado lo anterior, se puede concluir que no se puede acudir en este caso a este segundo procedimiento que se infiere de los artículos 217 de la Ley Hipotecaria y 327 del Reglamento Hipotecario, al que se refieren tanto el Tribunal Supremo como este Centro Directivo y que permite la rectificación de oficio por parte del registrador cuando el error resulte claramente de los asientos practicados. Y ello porque las circunstancias concurrentes hacen que este medio de rectificación del Registro, mucho más simplificado, no pueda ser de aplicación.

Por lo que se refiere al supuesto de este expediente, como ya señaló la Resolución de este Centro Directivo de 29 de mayo de 2019, a la hora de establecer o modificar la respectiva contribución de los propietarios en los gastos generales o en gastos determinados –sea, v. gr., por las mejoras o menoscabos de pisos o locales

a que alude el artículo 3, párrafo segundo, «*in fine*», de la Ley sobre propiedad horizontal, sea por nuevas unidades edificadas, o bien respecto de nuevos gastos por creación de determinados servicios no previstos en el título constitutivo, etc.–, es indudable la competencia de la junta.

**I.A.25. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).**

**Registro de Almoradí.**

**HERENCIA: TÍTULO SUCESORIO EN UNA HERENCIA SUEJTA A LA LEY RUSA. NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN FISCAL: SU EXIGENCIA RESPECTO DEL HEREDERO RENUNCIANTE.**

Se analiza el título sucesorio en una herencia sujeta al derecho ruso. También se especifica que hay que consignar el NIF del heredero renunciante.

De la normativa rusa, de forma semejante a la española, que para la expedición del certificado sucesorio de herencia es necesario aportar el certificado de defunción del causante según inscripción del Registro Civil, y el certificado del Registro de Asuntos Hereditarios ruso, –registro electrónico a cargo de la Cámara del Notariado a través del Sistema Unificado de Información Notarial (artículos 31.1 y siguientes de la Ley Federal del Notariado en vigor desde 1 de julio de 2014)–. En definitiva, este certificado hace prueba de la condición de heredero y de su respectiva cuota, por lo que sirve en España para la adjudicación de bienes de herencias, aunque aquél se remita exclusivamente a los manifestados en Rusia, y ahora se utiliza como título sucesorio para adicionar otros situados en España. Por otra parte, conforme al Reglamento Europeo de Sucesiones, según el artículo 23, la ley que rige la sucesión de un causante es única y se aplica a la totalidad de la misma. En consecuencia, debe estimarse en este punto el recurso.

En el supuesto concreto de este expediente, se ha presentado en el Registro de la Propiedad un título que, efectivamente, contiene actos por los que se transmiten derechos reales sobre inmuebles, vía hereditaria, como consecuencia de la renuncia de uno de los herederos instituidos por el causante, acto con trascendencia tributaria, debiendo por tanto reflejarse el número de identificación fiscal de todos los que participan en el mismo. Ha de tenerse en cuenta que los elementos determinantes de la subsunción en el supuesto de hecho de la norma que desencadena la exigencia impuesta en la misma son dos: o bien tratarse de un acto o contrato por el que «se adquieran, declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles», o bien tratarse de un acto o contrato distinto, pero con trascendencia tributaria. Y en cualquiera de tales casos la obligación de acreditación y constancia de los respectivos números de identificación fiscal se extiende a «los comparecientes» y a las personas o entidades en cuya representación actúen.

En definitiva, en el presente supuesto es indudable que la renuncia a la herencia es uno de los actos incluidos en el supuesto de hecho del artículo 254.2 de la Ley Hipotecaria, no sólo porque tiene indudable trascendencia para la determinación del adquirente de los bienes como heredero, sino también por su trascendencia

tributaria, dado que no se trata de uno de los actos exceptuados de presentación en la oficina liquidadora conforme al artículo 33 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones. En consecuencia, no cabe más que confirmar la calificación en este punto.

**I.A.26. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).**

**Registro de Tías.**

**SOCIEDAD DE GANANCIALES: TRASLACIÓN AL PATRIMONIO PRIVATIVO DE ALGÚN BIEN.**

Se entiende que es posible trasvasar del patrimonio ganancial al privativo de alguno de los cónyuges un bien sin necesidad de disolver la sociedad de gananciales.

Los cónyuges pueden no solo llevar a cabo el trasvase de un bien ganancial concreto al patrimonio de uno de los esposos empleando un negocio típico (Resoluciones de 2 de febrero de 1983 y 25 de noviembre de 2004) sino también atribuir -con efectos «*erga omnes*», distintos, por tanto, de la confesión del artículo 1324 del Código Civil- carácter privativo a un bien ganancial, pacten o no compensación a cargo de los bienes privativos y siempre que el desplazamiento pactado aparezca causalizado (cfr. Resoluciones de 25 de septiembre de 1990, 21 de enero de 1991, 30 de julio de 2018, 12 de junio y 17 de diciembre de 2020, 15 de enero y 8 y 9 de septiembre de 2021, 4 de julio y 30 de noviembre de 2022, 24 de mayo, 20 de junio, 7 de julio y 9 de octubre de 2023 y 15 de enero de 2024). Tampoco se duda de la facultad de los cónyuges para modificar en cualquier momento su régimen económico otorgando capítulos. Ahora bien, siendo cierto que no existe ningún precepto que exija la previa disolución de modo expreso, de la interpretación sistemática de los artículos 1344, 1392, 1393 y 1396 del Código Civil resulta inequívoco que es indispensable disolver para poder liquidar, total o parcialmente, la sociedad de gananciales.

Descartada así la primera hipótesis, debe plantearse, entonces, si cabe entender tácitamente producida la disolución de sociedad conyugal, por el hecho de haberse otorgado una «liquidación parcial», continuando los cónyuges bajo el régimen económico de gananciales. La respuesta debe ser negativa, pues el negocio jurídico propio de las capitulaciones matrimoniales se encuentra sujeto a un régimen de publicidad, garantía de terceros, que cohonesto mal con el juego de las presunciones (vid. artículos 1333 del Código Civil, 60 de la Ley del Registro Civil y 266 del Reglamento del Registro Civil, que imponen la indicación de los capítulos en el Registro Civil previa a la inscripción en el Registro de la Propiedad, y Resolución de este Centro Directivo de 28 de abril de 2005); además, si, generosamente, se hubiese admitido la tácita disolución de la sociedad de gananciales, de preceptos como el artículo 1374 o el 1435.3.º del Código Civil, se inferiría que el matrimonio se encontraría en situación de separación de bienes, incompatible con la manifestación expresa que los cónyuges vierten en la escritura calificada («sin prestar un nuevo régimen económico matrimonial»).

**I.A.27. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).**

**Registro de Barcelona nº 1.**

**HERENCIA: IDENTIFICACIÓN DEL CAUSANTE Y SU COINCIDENCIA CON EL TITULAR REGISTRAL.**

No es posible inscribir una herencia en la que los datos de identidad del testador no coinciden de forma sustancial con los de la titularidad registral de la finca.

Como ha puesto de relieve este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 2 de octubre de 2003, 26 de marzo de 2004, 5 de junio de 2007, 18 de octubre de 2010, 17 de agosto de 2011, 21 de marzo de 2016, 15 de febrero y 12 de septiembre de 2017, 10 de febrero y 18 de mayo de 2021 y 21 de junio de 2023), en nuestra legislación la identificación de los comparecientes en los instrumentos públicos se encomienda al notario, que habrá de realizarla por los medios establecidos en las leyes y reglamentos (artículo 23 de la Ley del Notariado). El registrador, por su parte, debe comprobar que la identidad del otorgante así determinada coincida con la del titular registral por lo que resulte de los asientos del Registro, dados los efectos de la inscripción, especialmente respecto de la legitimación y fe pública registral (cfr. artículos 9.4.<sup>a</sup> y 18 de la Ley Hipotecaria, y 51.9.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario).

Cuestión distinta de la identidad de los sujetos de la relación jurídico inmobiliaria es la de que la eventual discrepancia entre los datos de identificación que constan en el instrumento y los que figuran en el asiento registral pueda ser calificada por el registrador como defecto que impida la inscripción, si alberga dudas de que el otorgante o causante del acto inscribible no es el titular registral, a la vista de los datos relacionados en el correspondiente asiento y los que resulten de los títulos presentados. Ahora bien, lo anterior no justifica que en cualquier caso de discordancia, por ligera que esta sea, deba rechazarse la inscripción, toda vez que solo podrán oponerse a la inscripción del título aquellas discrepancias que, respecto de los asientos registrales, tengan suficiente trascendencia, (cfr. Resoluciones de 18 de octubre de 2010 y 17 de agosto de 2011), por ofrecer dudas razonables de falta de correspondencia entre el titular inscrito y el causante o transmitente del acto que se pretende inscribir.

En consecuencia, a la vista de los datos divergentes expuestos, no existe la acreditación de que la persona identificada en el Registro por medio de número de identidad de extranjero español sea la misma persona que en su día otorgó el testamento en el Consulado, en el que consta la causante de la sucesión y su número de pasaporte. Por tanto, pendiente de una notoriedad cuya declaración pueda ser realizada mediante el acta prevista en el artículo 209 del Reglamento Notarial, o documento semejante de la legislación mexicana, existe una duda más que razonable sobre la identidad de la titular registral y de la causante, y por ello debe ser confirmado el defecto señalado.

El tercero de los defectos, relativo a la exigencia de que se aporte certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad, está relacionado con el segundo que no ha sido recurrido. De los datos del Registro resulta la nacionalidad y residencia

española de la titular registral y lo que se pretende es inscribir una finca procedente de su sucesión testada –una vez se acredita la coincidencia de personalidad–, por lo que como ha afirmado de forma reiterada este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos» de la presente), resulta necesaria la aportación del certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad.

**I.A.28. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).**

**Registro de Fuenlabrada nº 4.**

**HERENCIA: SUCESIÓN INTESTADA A FAVOR DEL ESTADO.**

Habiéndose cumplido todos los trámites previstos en la Ley y no existiendo reclamación en contrario, ha de entenderse adecuadamente justificado el llamamiento intestado del Estado.

El registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificadora de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación. Tampoco está vinculado por la calificación efectuada sobre el mismo título por otro registrador, aunque este haya sido inscrito.

No cabe duda de que un trámite esencial del expediente administrativo de declaración de heredero abintestato a favor del Estado es el relativo a la prueba de la ausencia de parientes con derecho a heredar abintestato (cfr. artículos 954 y 956 del Código civil) (...) Ahora bien, en lo que no hay especialidad ni novedad alguna es en la exigencia de la concurrencia, como presupuesto previo necesario para la declaración a favor del Estado, de la condición negativa de la inexistencia de otras personas con derecho a heredar abintestato, hecho que ha de quedar acreditado plenamente.

En el presente supuesto, se han cumplido todas las prevenciones y exigencias de la Ley: publicaciones en el «Boletín Oficial del Estado», la Plataforma del Ministerio de Hacienda y Función Pública, el Tablón De Anuncios de los municipios de Madrid y Fuenlabrada –4 publicaciones efectuadas por cada acuerdo de incoación, de caducidad– y, en la página web por último, de la resolución por la que se nombra heredero al Estado y transcurridos los plazos legales no se han formulado alegaciones ni reclamaciones sobre la herencia. Del expediente resulta que no se ha producido reclamación alguna.

**I.A.29. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE ENERO DE 2024. (BOE DE 11 DE MARZO DE 2024).**

**Registro de Madrid nº 19.**

**DOBLE INMATRICULACIÓN: FINCAS INCLUIDAS EN PROCEDIMIENTO DE REPARCELACIÓN URBANÍSTICA.**

El art. 10 del RD 1093/1997 ha de supeditarse a lo establecido en el 209 de la LH, con lo cual no existe obstáculo para tramitar este último procedimiento por

el mero hecho de que alguna de las fincas se encuentre inmersa en un expediente reparcelatorio.

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. Este fenómeno constituye una patología perturbadora en los sistemas de folio real que trata de resolver la legislación hipotecaria.

Como ya ha señalado esta Dirección General (vid. 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.

Ha 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 caso concreto de este expediente, la registradora expone sucintamente que según los datos y documentación de la que se dispone, de la descripción de ambas fincas no se aprecia coincidencia ni en la superficie ni en los linderos. Además, la registradora no resuelve la solicitud planteada por el recurrente de iniciar o denegar el procedimiento de doble inmatriculación, sino que traslada la competencia a la Administración actuante, por estar las fincas incluidas en un procedimiento de equidistribución urbanística.

El artículo 10.1 del Real Decreto 1093/1097, de 4 de julio, contiene una regulación especial para los casos de doble inmatriculación en los expedientes urbanísticos de equidistribución, cuando una finca de origen aparezca doblemente inmatriculada. Dicho precepto, de carácter reglamentario, debe supeditarse y conjugarse actualmente con lo dispuesto en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria, pues ya no se trata únicamente de la nota marginal sino de un expediente registral cuyo resultado afectará indudablemente al proyecto de equidistribución. Además, si el legislador hubiera querido excluir de este procedimiento a las fincas incluidas en procedimientos de equidistribución, el artículo 209 de la Ley Hipotecaria lo hubiera dispuesto expresamente, al igual que regula un procedimiento específico para los bienes de las Administraciones Públicas. En definitiva, no existe obstáculo para la tramitación del expediente regulado en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria cuando las fincas afectadas estén incluidas en un proyecto de reparcelación, sin perjuicio de necesidad de poner en conocimiento del promotor, en este caso, la Junta de Compensación la tramitación del procedimiento y su resolución, como parte legitimada en el expediente.

### **I.A.30. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 11 DE MARZO DE 2024).**

## Registro de Illescas nº 2.

### **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.

A diferencia de las inscripciones, donde la doctrina y la jurisprudencia admiten la existencia de «*numerus apertus*» (así, los artículos 2 de la Ley Hipotecaria y 7 del Reglamento Hipotecario hablan de «cualesquiera otros derechos reales») en materia notas marginales nadie duda de que en nuestro ordenamiento jurídico rige un principio de «*numerus clausus*». No cabe practicar notas marginales, sino en los casos expresamente previstos en la Ley y el Reglamento Hipotecario. El procedimiento registral es de orden público.

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.

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.

Admitir una nota marginal de las características de las que pretende la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha iría en contra del principio registral de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria), trasunto del principio constitucional de tutela judicial efectiva, pues supondría que la finca quedaría mermada en su valor por una afección indeterminada en su extensión y duración, sin haber sido oído al respecto el propio titular de dominio de la finca afectada.

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.

### **I.A.31. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 13 DE MARZO DE 2024).**

#### **Registro de Sahagún.**

#### **PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: CONCRECIÓN DE LA TITULARIDAD.**

Es necesario en una disolución de condominio que lo adjudicado a cada condueño sea proporcional a su cuota y respete el carácter de esa titularidad.

El principio de determinación registral exige claridad en los pronunciamientos registrales, lo que por ende supone que no existan contradicciones en el título y la especificación de la concreta causa traslativa del derecho que se pretende inscribir. Dada la naturaleza especificativa que tiene la disolución de comunidad (véase Resolución de 29 de enero de 2013) la extinción de la comunidad exige que los condóminos reciban a cambio un bien o conjunto de bienes proporcional a la participación que ostentaban en la comunidad (véase artículo 1061 del Código Civil).

En cuanto al segundo de los defectos, la misma razón lleva a la confirmación de la nota de calificación. Si una cuota en la comunidad pertenece a una persona física o jurídica, o se encuentra dentro de un régimen especial de titularidad (como pudiera considerarse el caso de una comunidad conyugal de tipo germánico como es la sociedad de gananciales ex artículo 1344 del Código Civil), dentro de los bienes o

conjunto de ellos que es adjudicado a los copartícipes en las operaciones de liquidación debe respetarse la titularidad de esa persona o régimen especial de titularidad, adjudicándosele a la sociedad de gananciales la parte que le corresponde, salvo que se renuncie o se especifique la causa justificativa de la extinción de la titularidad inicial.

**I.A.32. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 13 DE MARZO DE 2024).**

**Registro de Barcelona nº 22.**

**DOCUMENTOS PRIVADOS: EFECTOS. CONTROL DE LOS MEDIOS DE PAGO: CALIFICACIÓN REGISTRAL.**

El art. 1227 del CC prevé que en caso de fallecimiento de uno de los firmantes, el documento privado adquiera fecha fehaciente, pero no que se convierta en documento auténtico.

El artículo 1227 del Código Civil efectivamente determina la fehaciencia de la fecha de los documentos privados, en los supuestos que se contemplan en dicho precepto, diciendo que «la fecha de un documento privado no se contará respecto de terceros (...»); pero la concurrencia de dichos supuestos no atribuye a los documentos privados ninguna presunción de autoría, ni de capacidad, ni de validez de los mismos, requisitos que pueden ser obviados cuando los únicos interesados son los mismos firmantes de su elevación a público o de sus herederos, en cuanto ellos sean los únicos y exclusivos interesados. Sin embargo, existiendo terceros interesados, como ocurre en el presente expediente, en el que existe una sustitución fideicomisaria de residuo a favor de (...), que puede resultar perjudicada por la existencia y validez del documento privado, será preciso que dicho interesado admita su autoría y validez o, en su defecto, se inste el correspondiente proceso judicial con demanda al interesado, como posible perjudicado, en el que quede indubitadamente reconocida la autoría, capacidad y validez del contrato privadamente documentado.

Civilmente, en el presente caso la existencia del contrato privado de compraventa no reduce sus efectos a las partes otorgantes sino que alcanza de forma negativa a la entidad «(...)» de Barcelona, la cual ve frustrada su expectativa de adquirir la propiedad de la finca al fallecer el titular registral sin haber vendido la finca. Por esta razón, tiene trascendencia el reconocimiento de la autoría del documento privado pues éste, como ha quedado expuesto, solo produce efectos entre los que lo hubiesen firmado y sus causahabientes y no frente a tercero. Alega la recurrente que la fecha del fallecimiento de uno de los que suscribieron el contrato da fehaciencia al documento. Pero, si bien la fecha de un documento privado no se cuenta respecto de terceros sino desde la muerte de cualquiera de los que lo firmaron, no significa que por el fallecimiento de los firmantes el documento devengue auténtico ni que produzca efectos en perjuicio de tercero.

En relación con la calificación registral y el cierre del Registro de la Propiedad, en los términos expresados en el artículo 254.3 de la Ley Hipotecaria, el artículo 177, párrafo quinto, del Reglamento Notarial, según redacción dada por el Real Decreto 1/2010, determina que «(...) se entenderán identificados los medios de pago

si constan en la escritura, por soporte documental o manifestación, los elementos esenciales de los mismos. A estos efectos, si el medio de pago fuera cheque será suficiente que conste librador y librado, beneficiario, si es nominativo, fecha e importe; si se tratara de transferencia se entenderá suficientemente identificada, aunque no se aporten los códigos de las cuentas de cargo y abono, siempre que conste el ordenante, beneficiario, fecha, importe, entidad emisora y ordenante y receptora o beneficiaria». De cuanto antecede resulta que, según la normativa vigente, respecto de la identificación de los medios de pago empleados, el registrador en su calificación deberá comprobar que en la escritura se hayan hecho constar los extremos a que se refiere el artículo 24 de Ley del Notariado –a la que remite el propio artículo 21.2 de la Ley Hipotecaria–, según las reglas especificadas en el artículo 177 del Reglamento Notarial, y que no consta negativa alguna a aportar, en todo o en parte, los datos o documentos relativos a los medios de pago empleados.

En el presente supuesto no se expresan en la escritura calificada los medios de pago de las cuotas aplazadas ni los medios o instrumentos a través de los cuales el deudor recibió el dinero que generó la deuda; y, como ha reiterado en varias ocasiones esta Dirección General, la exigencia de identificación de los medios de pago se extiende a los reconocimientos de deuda (vid., por todas, Resolución de 2 de septiembre de 2016); todo ello en aras a evitar un reconocimiento ficticio que imposibilite los controles derivados de normativas tan esenciales como la tributaria o la de prevención del blanqueo de capitales.

### **I.A.33. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 13 DE MARZO DE 2024).**

#### **Registro de Cieza nº 1.**

#### **REFERENCIA CATASTRAL: REQUISITOS DE SU CONSTANCIA.**

Se recuerdan los requisitos para la incorporación de la referencia catastral, a la vista de la documentación aportada.

Resulta necesario recordar la doctrina de este Centro Directivo en relación con la reiteración de calificaciones anteriores y el diferente tratamiento procedimental que les corresponde según que tengan lugar por la aportación, durante la vigencia del inicial asiento de presentación, de la misma documentación ya calificada sin documentación subsanatoria alguna, o bien con documentación complementaria o subsanatoria que, sin embargo, a juicio del registrador, no sea suficiente para levantar el obstáculo registral señalado en la calificación inicial. Debería inadmitirse si la nota fuese efectivamente la misma, pero en este caso no es así. La segunda nota de calificación no es la misma: primero, por cuanto declara en distinta fecha no subsanado el defecto a la vista de la nueva documentación aportada; pero, sobre todo, y segundo, porque la contención versa ahora no ya sobre la existencia del defecto antiguo sino sobre la habilidad del nuevo documento presentado para subsanar el apreciado en la primera nota.

Se discute sobre la constancia de la referencia catastral de una finca. Teniendo en cuenta la alteración catastral producida, existen elementos que permiten fundamentar que la parcela 338 puede ser un sobrante de la expropiación de (...),

pero dado que la documentación de la expropiación no ha sido presentada, ni se ha tramitado procedimiento alguno en el que se haya dado intervención a la Administración titular del dominio público, se consideran fundadas las dudas expuestas por el registrador en su nota y en este sentido debe confirmarse la calificación. Todo ello sin perjuicio que pueda iniciarse un procedimiento de representación gráfica donde, previa notificación a la Administración afectada, puedan dilucidarse las dudas fundadas planteadas.

**I.A.34. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 14 DE MARZO DE 2024).**

**Registro de Balaguer.**

**TÍTULO INSCRIBIBLE: ART. 708 LEC.**

Se reitera la doctrina de la DG sobre la aplicación del art. 708 de la LEC.

El recurrente transcribe en el escrito del recurso el contenido de la demanda que inició el procedimiento ordinario que concluyó con un acuerdo transaccional homologado por auto judicial, auto luego fue objeto de ejecución en la que se dictó el auto que ha provocado el mandamiento objeto de la calificación impugnada. Como señala la reiteradísima doctrina de este Centro Directivo, estos argumentos no pueden ser tenidos en cuenta para la resolución del recurso conforme a lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, ya que este tiene como objeto valorar la procedencia de la calificación teniendo en cuenta los elementos de que dispuso el registrador para emitirla.

A la vista de lo expuesto, procede confirmar el primero de los defectos apreciados por el registrador en su calificación. Es doctrina de este Centro Directivo que lo que accede a los libros registrales es el título material por el que se produce la transmisión o la declaración del dominio que, a su vez, ha de estar consignado en un título formal de los previstos en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, por lo que sólo si el reconocimiento de dominio tiene la condición de título material transmisivo o declarativo del dominio puede acceder al Registro de la Propiedad, y por ello es necesaria la expresión de la causa (cfr. Resolución de 19 de enero de 1994). De aquí resulta que el reconocimiento de dominio efectuado sin expresión de causa carece de virtualidad traslativa y no procede su inscripción.

La misma suerte desestimatoria ha de correr el segundo de los defectos objeto de impugnación. Vuelve a plantearse ante este Centro Directivo el alcance e interpretación del artículo 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Como resulta de diversas Resoluciones referidas en los «Vistos». Las Resoluciones de este Centro Directivo de 4 de mayo y 3 de junio de 2010 y 21 de octubre de 2014, en la línea de otras anteriores, abordaron ya esta cuestión. Según éstas, el precepto deberá ser interpretado en el sentido de que serán inscribibles las declaraciones de voluntad dictadas por el juez en sustitución forzosa del obligado, cuando estén predeterminados los elementos esenciales del negocio, pero teniendo presente que la sentencia en nada suple la declaración de voluntad del demandante, tratándose de negocio bilateral, que deberá someterse a las reglas generales de formalización en escritura pública.

**I.A.35. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 14 DE MARZO DE 2024).**

**Registro de Palma de Mallorca nº 3.**

**CONCURSO DE ACREEDORES: VENTA EN FASE DE LIQUIDACIÓN.**

Se admite la inscripción de la venta porque se ajusta al plan de liquidación.

Para inscribir en el Registro los actos de enajenación o gravamen de bienes o derechos que integren la masa activa del concurso será necesario que se acredite ante el registrador la obtención del oportuno auto autorizando la transmisión, por medio del correspondiente testimonio extendido por el secretario judicial que acredite la autenticidad y el contenido del citado auto, dando fe del mismo. Para inscribir la enajenación es imprescindible además que el título material en este caso la adjudicación autorizada por el juez- conste en el título formal adecuado. Resulta por tanto incontestable que es competencia y obligación del registrador de la Propiedad comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal. En consecuencia, habiendo cargas inscritas sobre la finca objeto de enajenación el registrador debe comprobar que en el título calificado consta el cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los acreedores.

Para inscribir en el Registro los actos de enajenación o gravamen de bienes o derechos que integren la masa activa del concurso será necesario que se acredite ante el registrador la obtención del oportuno auto autorizando la transmisión, por medio del correspondiente testimonio extendido por el letrado de la Administración de Justicia, que acredite la autenticidad y el contenido del citado auto, dando fe del mismo.

En el supuesto de este expediente, del contenido del plan de liquidación aprobado mediante auto firme de fecha 9 de mayo de 2017, que se acompaña, y cuyo contenido obra parcialmente transcrito en la inscripción registral antes relacionada, resulta que se aprobó la venta directa como medio inicial de realización de los bienes con un plazo de seis meses y que, para el caso de que la venta directa no pudiera efectuarse, se propuso como alternativa subsidiaria la subasta judicial. No habiéndose podido llevar a cabo la venta directa del inmueble y dada la incidencia de la situación originada por el Covid, conforme al Real Decreto-ley 16/2020 y mediante auto firme de fecha 10 de junio de 2020 se autoriza a la administración concursal a la realización de bienes a través de subasta notarial electrónica. Posteriormente, frustrada también la subasta, por la administración concursal se presentó escrito de fecha 27 de noviembre de 2020, en el que, dejando constancia de lo anterior, propuso la apertura de un nuevo plazo de diez días para la recepción de ofertas de terceros interesados, retomando de esta manera el mecanismo de venta directa establecido en el plan de liquidación aprobado, con el fin de no paralizar la liquidación de los activos que restaban por enajenar. De lo anterior resulta que la venta directa inicialmente comprendida en el plan como medio de realización y retomada con posterioridad, está debidamente autorizada.

En cuanto a los restantes defectos de la nota, deben así mismo revocarse. En la providencia anteriormente citada, se hace constar así mismo lo siguiente: «se informa a la administración concursal, que, una vez otorgadas las escrituras públicas, respecto de las cargas y embargos que deban ser canceladas o levantados, deberá presentarse escrito con relación de las cargas y embargos con copia de las escrituras públicas e indicación de haber recibido el pago». Resulta de la documentación judicial aportada la intervención de los acreedores y la cancelación expresa de los asientos registrales.

**I.A.36. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 14 DE MARZO DE 2024).**

**Registro de Valladolid nº 2.**

**AUTOCONTRATACIÓN: ELEVACIÓN A PÚBLICO DE UN CONTRATO PRIVADO. HERENCIA: REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN.**

No cabe hablar de autocontrato en un caso en el que los herederos están realizando un acto debido, elevando a público un contrato de venta firmado por el causante. No cabe inscribir una herencia si no constan las adjudicaciones correspondientes, sino meros acuerdos de futuro.

El problema central que plantea la figura de la autocontratación consiste en la determinación del alcance que deba atribuirse a la protección de los intereses susceptibles de ser perjudicados por una determinada forma de actuación del representante porque, al concurrir dos o más esferas jurídicas susceptibles de vinculación por una sola persona, cabe que el vínculo comercial que se constituya por ella se establezca en su provecho o en el de un tercero con detrimento de los legítimos intereses de alguno o de todos los representados.

En el presente caso no se trata del otorgamiento del acto dispositivo, sino de una escritura de elevación a público de un documento privado que ha sido suscrito por las dos representadas y debe distinguirse entre acto debido y acto de disposición. El acto debido parte de la existencia previa de un acto de disposición, razón por la cual aquél, como tal acto debido no implica acto dispositivo, sino de mero reconocimiento conforme al artículo 1224 del Código Civil y de obligado cumplimiento para las representadas conforme al artículo 1279 del propio Código. Por ello, el apoderado no ha hecho más que cumplir una obligación de sus representadas, sin que nadie ponga en duda la autenticidad del documento privado, escrito todo y firmado de puño y letra de las poderdantes, ni tampoco se niega que éstas están obligadas a prestar su consentimiento. No cabe, por tanto, asimilar el presente caso al de la escritura de adjudicación de herencia y entrega de legado de parte alícuota –como es el de legítima–, para la que sí sería necesaria la referencia a la autorización al apoderado para actuar aun en el caso de que existiera conflicto de intereses.

Respecto de la segunda de las objeciones expresadas en la calificación impugnada, según la cual la escritura no contiene ningún acto inscribible, debe tenerse en cuenta que la cualidad de inscribible de un documento se predica de aquellos que cumplen una doble exigencia, formal (titulación auténtica ex artículo 3 de la Ley Hipotecaria) y material (actos y contratos previstos en los artículos 2 de la Ley Hipote-

caria y 4 a 33 de su Reglamento). En el presente caso el título presentado no reúne estos presupuestos, pues aun cuando se trata de una escritura pública, en ella se limita el otorgante a elevar a público determinados acuerdos sobre la determinación del activo de la herencia y sobre la fijación de la cuantía de la legítima que por vía de legado se reconoce a uno de los herederos forzosos objeto de legado así como sobre el pago de esta, y no contiene declaración de voluntad sobre la adjudicación de la finca inventariada sino un mero compromiso del legatario para una ulterior formalización de la correspondiente escritura de manifestación de herencia y adjudicación de ese bien inmueble descrito.

**I.A.37. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 14 DE MARZO DE 2024).**

**Registro de Miranda de Ebro.**

**INTERPRETACIÓN DE LOS CONTRATOS: REGLAS.**

Se aclara el alcance que ha de darse a la cláusula de renuncia que se incluye en la escritura.

Realmente, la cuestión que se debate no es relativa al tracto sucesivo como parece deducirse inicialmente de la calificación –«por constar inscrito el usufructo a nombre de persona distinta del transmitente»–, sino de la interpretación que se dé a la renuncia efectuada en escritura por don V. G. R. En la escritura de renuncia consta que «renuncia pura y simplemente al derecho de usufructo que como cónyuge viudo pueda ostentar sobre cualesquiera bienes o participación sobre los mismos de la herencia de su esposa que a la misma correspondieran con carácter privativo como heredera de su padre don R. A. T., en especial sobre la vivienda (...) consistiendo [sic] la disposición de dichos bienes por parte de los herederos libre de usufructo universal, que será efectivo sobre otros bienes de la herencia». Como reconoce el recurrente, la redacción no es la más acertada pero, ciertamente, de su lectura resultan claras dos cosas: que renuncia al usufructo sobre la finca que se vende, y que consiente en la disposición de los bienes que se venden por parte de los herederos, libres del usufructo universal.

**I.A.38. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 14 DE MARZO DE 2024).**

**Registro de Vigo nº 6.**

**BIENES GANANCIALES: EJECUCIÓN CONCURSAL.**

Se determina la forma en que ha darse participación al cónyuge del concursado en la transmisión concursal de bienes gananciales.

Respecto a la alegación del recurrente sobre que la calificación revisa el fondo de la resolución judicial, hay que recordar que en cuanto al ámbito de calificación registral –artículo 100 del Reglamento Hipotecario–, se incluye la existencia de los obstáculos registrales. También con carácter previo, hay que señalar que el principio de tracto sucesivo establecido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que intenta evitar la indefensión proscrita en el artículo 24 de la Constitución Española, en su apli-

cación procesal y registral, implica que los procedimientos deben ir dirigidos contra el titular registral o sus herederos, y que esta circunstancia debe ser tenida en cuenta por el registrador, al estar incluida dentro del ámbito de calificación de documentos judiciales contemplado en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

El artículo 1377 del Código Civil establece lo siguiente: «Para realizar actos de disposición a título oneroso sobre bienes gananciales se requerirá el consentimiento de ambos cónyuges. Si uno lo negare o estuviere impedido para prestarlo, podrá el Juez autorizar uno o varios actos dispositivos cuando lo considere de interés para la familia. Excepcionalmente acordará las limitaciones o cautelas que estime convenientes». Esta autorización judicial para suplir la del cónyuge que no la presta, debe ser previa al acto y específica para el mismo, y no puede ser suplida posteriormente por una aprobación del juez, pues se trataría de un acto anulable que solo cabría ser confirmado por el cónyuge cuyo consentimiento se omitió, o el de sus herederos.

La legislación concursal prevé la inclusión en la masa activa del concurso de los bienes gananciales o comunes cuando deban responder de obligaciones del concursado, circunstancia que debe constar en el inventario según el artículo 198.2 del mismo texto legal, atribuyéndose además a su cónyuge en dicho texto refundido el derecho de solicitar la disolución de la sociedad conyugal (artículo 125) que ya se reconocía en la Ley 22/2003 y, como novedad, el de adquirir los bienes gananciales incluidos en la masa activa mediante acuerdo sobre el precio con la administración concursal o, en su defecto, por decisión del juez (artículo 194.2 del texto refundido de la Ley Concursal).

Por tanto, desde el punto de vista registral, lo indispensable es que el cónyuge no deudor sea notificado a fin de que pueda oponerse, pedir la disolución o reclamar el pago de sus deudas propias, si las tiene, con cargo al bien ganancial. Si no lo hace, nos encontramos en el supuesto semejante al recogido para la anotación del embargo, lo que implica la vinculación del bien a las resultas del concurso. El silencio legal se produce sobre si ha de comparecer el cónyuge no concursado en la escritura, o si la falta de oposición significa su consentimiento sin haber comparecido. A este respecto procede recordar que es doctrina reiterada de este Centro Directivo, (entre otras, Resoluciones de 12 de marzo de 2014 y 11 de febrero y 13 de octubre de 2021) que si de la resolución judicial –en este caso el auto de autorización judicial para la venta– resulta que el titular registral ha tenido ocasión de intervenir en el procedimiento –en este caso en el procedimiento concursal– en los términos legalmente previstos, excede de la competencia del registrador discrepar de dicha valoración.

En el presente supuesto, de forma escueta, la escritura expresa que el titular registral «ha sido debidamente notificado de la misma sin presentar oposición», sin determinar si fue demandado o la forma en que fue notificado de manera que tuviera conocimiento exacto del alcance de su no oposición; y el auto, de forma igualmente escueta, refleja en los hechos que «sin oposición de don M. F. V.», sin detallar esa notificación que se menciona en la escritura, ni hacer alusión alguna a ella. Respecto a la disolución y liquidación de la sociedad de gananciales, de forma lacónica consta en el auto lo siguiente: «en virtud de la existencia de un régimen de gananciales cuya disolución no ha sido interesada».

En definitiva, de la documentación presentada resulta que dicha notificación se ha producido según la manifestación que, bajo su responsabilidad, hace el administrador concursal, de no haberse producido oposición de don M. F. V., pese a haber sido notificado de la venta de la finca ganancial acordada por el Juzgado del concurso y, especialmente, del contenido del auto dictado por la magistrada-juez de dicho Juzgado autorizando la venta que se ha transcrito más arriba y del que se deduce con suficiente claridad que se ha incorporado la finca vendida a la masa activa del concurso con conocimiento del esposo de la deudora concursada y que no se ha interesado por éste la disolución de la sociedad conyugal.

**I.A.39. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 14 DE MARZO DE 2024).**

**Registro de Tías.**

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

Se reitera la doctrina acerca del uso del procedimiento del art. 199 LH cuando en la inmatriculación se tengan dudas sobre la identidad de la finca.

Como se ha indicado reiteradamente por este Centro Directivo, por ejemplo en su Resolución de 20 de octubre de 2022, y por los razonamientos jurídicos que en ella se contienen «(...) no sólo es perfectamente posible, sino altamente recomendable, que cuando el registrador tenga, no la certeza, pero sí dudas fundadas acerca de que la georreferenciación de la finca que se pretende inmatricular por la vía del artículo 205 pueda invadir, aunque sea parcialmente fincas ya inmatriculadas, puede y debe intentar disipar o confirmar tales dudas aplicando las previsiones del artículo 199». En consecuencia, no sólo es perfectamente posible, sino altamente recomendable, que cuando el registrador tenga, no la certeza, pero sí dudas fundadas acerca de que la georreferenciación de la finca que se pretende inmatricular por la vía del artículo 205 pueda invadir, aunque sea parcialmente fincas ya inmatriculadas, puede y debe intentar disipar o confirmar tales dudas aplicando las previsiones del artículo 199.

**I.A.40. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 14 DE MARZO DE 2024).**

**Registro de Granada nº 2.**

***CONDICIÓN RESOLUTORIA: EJECUCIÓN.***

No será necesaria la consignación para la reinscripción a favor del vendedor cuando se haya pactado cláusula penal con acuerdo de no moderación, incluso aunque haya cargas posteriores, aunque sus titulares habrán de haber sido notificados.

Del análisis de la nota objeto del recurso resulta que se señalan los motivos que, a juicio del registrador, 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 los argumentos en los que se fundamenta la calificación. En consecuencia, no puede entenderse que la calificación está insuficientemen-

te motivada. 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 legal, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador.

La reinscripción del inmueble en favor del vendedor, como consecuencia del ejercicio de la facultad de resolución pactada al amparo del artículo 1504 del Código Civil, está sujeta a determinados requisitos para salvaguardar la posición jurídica de las partes. En concreto, uno de estos requisitos es la aportación del documento que acredite haberse consignado en un establecimiento bancario o caja oficial el importe percibido que haya de ser devuelto al adquirente o corresponda, por subrogación real, a los titulares de derechos extinguidos por la resolución (artículo 175, regla sexta, del Reglamento Hipotecario). La moderación de la cláusula penal es renunciable, tal como consta en la escritura cuya calificación es objeto del presente recurso. Así, conforme a, entre otras, las Sentencias del Tribunal Supremo número 310/2012, de 7 de mayo, 710/2014, de 3 de diciembre, 366/2015, de 18 de junio, 44/2017, de 25 de enero, 325/2019, de 6 de junio, y 317/2020, de 17 de junio, de una interpretación correcta del artículo 1154 del Código Civil ha de extraerse que no cabe la moderación judicial de una pena si ésta ha sido establecida para sancionar un incumplimiento concreto en el marco de la relación contractual en cuestión, en el entendimiento de que el referido precepto sólo admite la moderación judicial cuando se haya pactado la cláusula penal para el incumplimiento total y el deudor haya cumplido sólo parcialmente o extemporáneamente. Por tanto, la moderación judicial de la pena estaría prohibida, y la aplicación del artículo 1154 del Código Civil excluida, cuando las partes, en legítima realización del principio de la autonomía de la voluntad, hayan pactado de forma inequívoca atribuir la pena (en su integridad) al incumplimiento de una obligación concreta, como puede ser la de pagar una determinada cantidad en una fecha señalada específicamente.

Las partes han pactado una cláusula penal en virtud de la cual, en caso de incumplimiento de las obligaciones garantizadas, el vendedor hará suyas las cantidades percibidas, y han convenido expresamente que dicha cláusula penal resultaría de aplicación, en su totalidad, en el caso de incumplimiento parcial, total, irregular o tardío de tales obligaciones por el comprador, de manera que no haya lugar a la restitución prevista en el artículo 1123 del Código Civil; han pactado excluir la facultad moderadora de los Tribunales prevista en el artículo 1154 del mismo Código; la compradora ha aceptado la cláusula penal declarando su proporcionalidad y adecuación a la vista de la ventaja que para aquella supone el aplazamiento de pago pactado, sin devengar intereses remuneratorios en favor de la vendedora, así como los perjuicios que sufriría esta por la falta de cobro del pago aplazado del precio de la compraventa en el plazo para ello pactado y por la falta de cumplimiento por la compradora de las restantes obligaciones garantizadas; y el comprador ha renunciado, expresa e irrevocablemente, a realizar cualquier reclamación a la vendedora, judicial o extrajudicial, tendente a excluir su aplicación, solicitar su minoración o retraso.

Hechas las anteriores consideraciones, debe ahora determinarse si está o no fundado en derecho el criterio del registrador según el cual tales conclusiones no son aplicables cuando existan en el Registro inscripciones o anotaciones a favor de los terceros registrales posteriores a la inscripción de la condición resolutoria expresa. Atendidos los anteriores razonamientos, así como los distintos intereses en juego en el concreto supuesto ahora analizado, este Centro Directivo estima que un pacto como el cuestionado en la calificación impugnada puede acceder al Registro de la Propiedad, sin necesidad de la consignación cuestionada; y ello aun cuando existan inscripciones o anotaciones a favor de los terceros registrales posteriores a la inscripción de la condición resolutoria expresa que hayan de ser canceladas. Solo así queda garantizado en normal desenvolvimiento extrajudicial de la facultad resolutoria que goza de la oponibilidad derivada de la inscripción. No obstante, para la debida salvaguarda de la posición jurídica de los terceros subadquirentes o titulares de derechos inscritos o anotados con posterioridad a la inscripción de la condición resolutoria, debe concluirse que será necesaria no su intervención o consentimiento, sino la oportuna notificación del ejercicio de la facultad resolutoria a fin de que ejerciten, si lo estiman conveniente –y, en su caso, judicialmente–, los derechos que el ordenamiento les reconoce (cfr., respecto de la venta extrajudicial de finca hipotecada, el artículo 236.d.1 del Reglamento Hipotecario; y, respecto de un caso de resolución judicial de una venta, la Resolución de este Centro Directivo de 15 de noviembre de 2005). De este modo, queda conciliado el normal desenvolvimiento del pacto resolutorio, tanto en la esfera registral como extrarregistral, con la tutela judicial efectiva de los terceros, incluso con las medidas judiciales cautelares encaminadas a paralizar la reinscripción a favor del vendedor si concurren los requisitos previstos legalmente (vid. artículos 728 y 728 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

#### **I.A.41. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 14 DE MARZO DE 2024).**

##### **Registro de Elche nº 4.**

##### **PARCELACIONES DE FINCAS: INSCRIPCIÓN POR ANTIGÜEDAD.**

Para inscribir una segregación por antigüedad es necesario aportar resolución administrativa de reconocimiento del carácter consolidado e independiente de la parcela.

Esta Dirección General en su Resolución de 17 de octubre de 2014 reconoció la analogía en la admisión de la vía de la prescripción acreditada para inscribir no sólo edificaciones, sino también divisiones o segregaciones antiguas, aplicable también en cuanto a las cautelas y actuaciones que de oficio ha de tomar el registrador, con carácter previo y posterior a la práctica del asiento.

En este caso de parcelaciones de cierta antigüedad, según se razona, presenta semejanzas con la situación jurídica en que se encuentran las edificaciones que acceden registralmente por la vía del artículo 28.4 de la actual Ley de Suelo que, como prevé el propio precepto, no requiere previa declaración municipal, mas no pueden equipararse completamente, dada la realidad fáctica que presenta la edificación existente, acreditada por certificación técnica, municipal o acta notarial, que por

sí demuestra la no ejecución de medidas de restablecimiento de legalidad urbanística y el carácter eminentemente jurídico de la división o segregación, carente en principio de tal apariencia, y que pudo motivar ya un pronunciamiento expreso de la Administración descartando la incidencia de los plazos de restablecimiento de legalidad, sin que pueda constatarse a efectos registrales. Son estos últimos a los que se refiere la doctrina de la Resolución de 17 de octubre de 2014, seguida por las de 5 y 26 de mayo de 2015 y la más reciente de 19 de febrero de 2018, en el sentido de que para inscribir escrituras públicas de división o segregación de fincas es preciso acreditar a los efectos del artículo 26 de la Ley estatal de Suelo norma registral temporalmente aplicable– la oportuna licencia o declaración de innecesariedad o, para el supuesto de parcelaciones de antigüedad acreditada fehacientemente, podrá estimarse suficiente, como título administrativo habilitante de la inscripción, la declaración administrativa municipal del transcurso de los plazos de restablecimiento de legalidad o su situación de fuera de ordenación o similar, conforme a la respectiva normativa de aplicación, por lo que así debe entenderse la aplicación analógica matizada del artículo 28.4 de la Ley de Suelo.

Respecto al título administrativo habilitante de la inscripción, este Centro Directivo –vid. Resoluciones citadas en «Vistos»– ha estimado suficiente, la declaración administrativa municipal del transcurso de los plazos de restablecimiento de legalidad o su situación de fuera de ordenación o similar, conforme a la respectiva normativa de aplicación, lo que exige analizar caso por caso el contenido del documento municipal aportado, mas no puede ser identificado necesariamente con la licencia, legalización o la declaración de innecesariedad de licencia. En el presente expediente, el interesado invoca la doctrina de este Centro Directivo para pretender la inscripción de la escritura de segregación, justificando su antigüedad del año 1998 mediante un informe técnico y una cédula urbanística municipal. Sin embargo, de tales documentos no resulta un pronunciamiento explícito del órgano con competencia urbanística que implique un reconocimiento del carácter consolidado e independiente de la parcela.

#### **I.A.42. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 14 DE MARZO DE 2024).**

##### **Registro de Sariñena.**

##### **PARCELACIONES DE FINCAS: INSCRIPCIÓN POR ANTIGÜEDAD.**

A la hora de acreditar la vigencia de los cargos de medidas de apoyo a las personas con discapacidad, se entiende que será suficiente que conste la diligencia de remisión al propio Registro Civil, si bien en este caso no cabe manifestar dudas porque hay un auto de aprobación del acto de enajenación que presupone el control judicial de dicho extremo.

Se 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 re-

forzado, 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. 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 General recientemente (en Resolución de 31 de octubre de 2023) ha estimado 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 2002, antes citadas, de modo que, para la práctica de la inscripción en el Registro de la Propiedad de escrituras otorgadas por el representante de la persona afectada por discapacidad –o por éste con asistencia del curador–, será suficiente la diligencia por la que se ordena remitir exhorto al Registro Civil para la inscripción del auto sobre la medida de apoyo adoptada.

En el presente caso no consta ni se reseña el hecho de haberse remitido al Registro Civil las correspondientes resoluciones judiciales relativas al nombramiento de tutora y la aceptación del cargo. No obstante, debe tenerse en cuenta que se incorpora a la escritura calificada testimonio del auto judicial de autorización a la tutora para proceder a la venta formalizada; y no puede negarse a tal documento el carácter de auténtico. Por ello, al constar en la escritura calificada el acto de control previo por parte de la autoridad judicial mediante una resolución cuyo contenido no deja lugar a dudas y ha cumplido la función de control de determinadas facultades que, en tanto que representante legal, competen a la tutora, debe concluirse que la registradora cuenta con todos los elementos precisos para calificar la autorización judicial (razón de ser del citado expediente de jurisdicción voluntaria) que constituye medio de prueba suficiente de la medida de apoyo y sobre el referido cargo y da soporte al acto dispositivo (el objeto de la inscripción) realizado por la tutora en nombre de su representada.

Estando inscrito el dominio a nombre de persona distinta de la vendedora, no cabe acceder a la inscripción mientras no se presente el título que acredite la previa transmisión efectuada en favor de aquélla, circunstancia de la que advierte el notario autorizante en la escritura calificada. Por tanto, el defecto no puede ser más que confirmado.

**I.A.43. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 14 DE MARZO DE 2024).**

**Registro de Colmenar Viejo nº 2.**

**PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO.**

No cabe la inscripción de una base gráfica si consta informe del ayuntamiento sobre invasión del dominio público.

Los registradores deben evitar practicar inscripciones de bienes de propiedad privada que invadan en todo o en parte bienes de dominio público, inmatriculado o no, pues el dominio público, por la inalienabilidad que le define, supone, la exclusión de la posibilidad de existencia de derechos privados sobre esa concreta porción del territorio catalogada como demanial.

En el caso del presente recurso, frente a la pretensión de inscribir una determinada georreferenciación alternativa, consta oposición concluyente formulada por el ayuntamiento de Manzanares el Real a través de escrito de su alcalde-presidente. Por tanto, siendo tal oposición del Ayuntamiento concluyente, por invasión parcial del dominio público, apoyada en datos gráficos, procede, conforme a los fundamentos jurídicos anteriores, confirmar la nota de calificación recurrida.

**I.A.44. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 14 DE MARZO DE 2024).**

**Registro de Madrid nº 19.**

**DERECHO DE REVERSIÓN: CANCELACIÓN.**

Se confirma la doctrina existente sobre cancelación del derecho de reversión.

Tanto la calificación recaída en su día, como la sentencia confirmatoria y la nota de calificación que ahora se recurre se fundamentan en la doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en Resoluciones de 30 de marzo de 2016 y 20 de abril de 2021, sin que se haya cumplido lo dispuesto en ellas por virtud de la cual la cancelación de los derechos de reversión derivados de expediente expropiatorio seguido contra propietarios no adheridos se podrá realizar una vez se acredite la recepción de las obras, aportando certificación administrativa del acta de recepción de las mismas de forma definitiva (artículo 135 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid) –y no mediante un escrito, del que no ha sido posible comprobar su autenticidad y que se limita a la transcripción de un informe de los Servicios Técnicos de la Subdirección General de Control de la Urbanización de fecha 11 de octubre de 2023, que no da cumplimiento a la forma de cancelación admitida por la Dirección General en las Resoluciones ya expresadas–, y que hayan transcurrido cinco años desde la recepción de las obras. Al no haberse subsanado en la forma prevista en las resoluciones citadas, firmes por haber sido desestimado el recurso verbal interpuesto contra ellas, la admisión de un nuevo recurso sobre la materia significaría reabrir un procedimiento ya cerrado definitivamente, por lo que no procede sino inadmitir el recurso.

**I.A.45. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 19 DE MARZO DE 2024).**

**Registro de Álora.**

**DONACIÓN: ACEPTACIÓN DE LA DONACIÓN HECHA EN FAVOR DE UN**

### **MENOR DE TRECE AÑOS.**

El hecho de que un menor de trece años de edad pudiera aceptar una donación no excluye que lo puedan hacer sus padres en ejercicio de la patria potestad.

Si a partir de los dieciocho años se presupone el grado de madurez suficiente para toda actuación civil (con las excepciones legales que se establezcan), por debajo de esta edad habrá de atenderse a la actuación concreta que se pretenda realizar, cubriendo la falta de previsión expresa por cualquiera de los medios integradores del ordenamiento legal (artículos 1, 3 y 4 del Código Civil), y no por el recurso a una regla general de incapacidad que además no se aviene ni con el debido respeto a la personalidad jurídica del menor de edad. Esta posición, sobre hacer inútil el artículo 626 del Código Civil, no concuerda con el tenor literal y los datos lógicos y sistemáticos en la interpretación del artículo 625 del Código Civil; si con este precepto quiso señalarse que no pueden aceptar donaciones quienes no pueden prestar su consentimiento en los contratos se hubiera formulado directamente, al modo en que lo hace el artículo 624 del Código Civil, o se hubiera omitido por resultar su contenido del artículo 621 del Código Civil; y, por otra parte –sin prejuzgar ahora acerca de la verdadera naturaleza de la donación–, no puede desconocerse su esencia de acto liberalidad que procura al donatario una ventaja patrimonial definitiva sin contraprestación o compromiso alguno por su parte, lo que necesariamente ha de repercutir en el grado de madurez exigible para aceptar. 4. Todo ello, unido al propio tenor literal del artículo 625 del Código Civil y a la interpretación a contrario del artículo 626 del Código Civil, permite entender el precepto en el sentido de proclamar como regla general la aptitud de toda persona que tenga capacidad natural de entender y querer, para aceptar donaciones.

Según esta doctrina, por tanto, debe admitirse que cualquier persona que tenga suficiente grado de discernimiento para emitir la declaración de voluntad puede aceptar donaciones salvo específica disposición en contra, como la del citado artículo 626 del Código Civil. El hecho de que un menor, por sus condiciones de madurez, tenga capacidad para aceptar una donación en ningún caso excluye la legitimación de sus padres para llevar a cabo tal aceptación, pues, como titulares de la patria potestad sobre sus hijos menores no emancipados, ostentan su representación legal para todos los actos en tanto dicha patria potestad no quede extinguida por cualquiera de las causas previstas en el artículo 169 –que no concurren en el presente caso–, sin que la aceptación de una donación se encuadre en ninguno de los supuestos excluidos de la representación legal previstos en el artículo 162, y específicamente de los contemplados en los números 1.º y 2.º del mismo, puesto que ni se trata del ejercicio de actos relativos a los derechos de la personalidad del hijo –sino que son actos de carácter económico-patrimonial–, ni existe conflicto de intereses entre los padres y el hijo; más bien lo contrario, pues no puede desconocerse su esencia de acto liberalidad que procura al donatario una ventaja patrimonial definitiva sin contraprestación o compromiso alguno por su parte, de modo que puede concluirse que es un acto realizado en exclusivo interés del menor.

### **I.A.46. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 19 DE MARZO DE 2024).**

## Registro de Badalona nº 2.

### **PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: VALOR DE TASACIÓN.**

No es inscribible el decreto de adjudicación de una ejecución hipotecaria que se ha basado en un valor de tasación distinto del que aparece inscrito.

Durante la «fase de seguridad» de la hipoteca, es decir, antes de interponerse la demanda ejecutiva, es innecesario el consentimiento para la modificación del tipo de subasta por parte de los titulares registrales de cargas posteriores, ya que la inscripción del valor de tasación no atribuye por sí misma derecho alguno a esos titulares posteriores hasta la utilización de los correspondientes procedimientos ejecutivos hipotecarios, pues, hasta ese momento, el ejecutante puede desvirtuar la expectativa que tienen a un posible sobrante acudiendo a otros procedimientos distintos a la ejecución hipotecaria para llevar a cabo la ejecución (la ejecución ordinaria o el procedimiento declarativo). No resulta permitido la inscripción de un pacto que por su naturaleza se refiere a una subasta futura, cuando en realidad la subasta ya ha tenido lugar o se está desarrollando, y con el que sólo se pretende subsanar, a posteriori, las deficiencias en las que incurrió el procedimiento de ejecución al no respetar el artículo 130 de la Ley Hipotecaria, o favorecer los intereses del acreedor en la adjudicación, ya que con ello se vulneran los derechos que del citado artículo se infieren a favor del deudor, del dueño de la finca hipotecada y de los titulares de cargas posteriores.

En el supuesto objeto de este recurso, se pretende la inscripción de un testimonio de un decreto de adjudicación hipotecaria, recaído en una ejecución de este tipo en la que se ha tenido en cuenta como tipo para la subasta, no el valor de tasación inscrito y reflejado en la preceptiva certificación registral de dominio y cargas, procedente de una modificación de la hipoteca (inscripción 6.<sup>a</sup>), sino el valor de tasación fijado en la constitución de la misma y que ya no se encuentra vigente (inscripción 4.<sup>a</sup>). En el procedimiento de ejecución hipotecario directo, sólo podrán salir las fincas a subasta por el tipo o valor que a efectos de subasta pactaron las partes, y figuraba como tal en el Registro de la Propiedad en el momento de iniciarse la susodicha ejecución hipotecaria, y no otro valor distinto, aunque este fuere el inicialmente pactado y se basase en el certificado de tasación que se incorporó a la escritura de concesión del préstamo hipotecario.

En este sentido, cabe traer a colación la Sentencia de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional número 34/2020, de 24 de febrero, que estima el recurso de amparo y declara vulnerado el derecho fundamental a la tutela judicial efectiva (artículo 24.1 de la Constitución Española) en un supuesto en que el juzgado que tramitó la ejecución denegó la declaración de nulidad de la subasta para subsanar el error advertido en el anuncio publicado en el Portal del «Boletín Oficial del Estado», desatendiendo que la categoría asignada al inmueble objeto de licitación, la de «local comercial», era errónea, sino que se trataba de un «solar». Argumenta el Tribunal Constitucional que la confusión o error en la identificación del bien subastado puede afectar objetivamente a la transparencia y libre concurrencia en el procedimiento de ejecución, al restringir el conocimiento de los posibles postores, y afirma que «la efectividad del derecho a la tutela judicial efectiva, que ha de procurarse mediante el

cumplimiento por el órgano judicial de su deber legal de respetar lo que la ley dispone para la realización de bienes en el procedimiento ejecutivo, no puede desconocerse desviando a los recurrentes la carga de soportar los eventuales perjuicios que la incorrección de la publicidad pueda acarrear para el curso de la subasta, ni pretendiendo que los posibles destinatarios de la convocatoria realicen indagaciones adicionales no previstas por la norma ni promovidas por esta, sino todo lo contrario».

Los registradores, en estos supuestos de no utilización en el procedimiento de la tasación inscrita, no revisan el fondo de la resolución judicial, sino que se limitan a calificar la congruencia del título judicial con el procedimiento en que se ha dictado, y la existencia de obstáculos que surgen del mismo Registro, en relación y garantía del prestatario y, también, de los titulares de asientos posteriores vigentes, quienes pueden verse afectados en sus derechos y el ejercicio de los mismos, en caso de que no se hubiera respetado, en su perjuicio, el valor a efectos de tasación que se pactó y figura en el Registro; posibilidad de perjuicio o afectación que se enmarca, como queda indicado, dentro del ámbito de la calificación registral.

#### **I.A.47. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 19 DE MARZO DE 2024).**

##### **Registro de Güimar.**

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

No es inscribible la base gráfica cuando existan dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

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 lo que constituye el objeto del recurso tiene importantes consecuencias, entre ellas que, por imperativo legal, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador.

Respecto a la valoración de las alegaciones efectuadas por colindantes notificados, el artículo 199 de la Ley Hipotecaria establece que el registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la jurisdicción voluntaria que, salvo que la ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto.

En el presente caso, el registrador una vez analizadas las alegaciones y documentos aportados por la colindante, que es titular registral y catastral, y se opone, expone la concreta duda de si la representación gráfica aportada para el expediente del 199 de la Ley Hipotecaria invade parcialmente la parcela colindante. Dicha duda se fundamenta en los contradictorios documentos aludidos que obran en el expediente

y que, cuanto menos, evidencian que no es pacífica la delimitación gráfica propuesta para la finca objeto del expediente. Queda patente que existe controversia entre distintos titulares registrales colindantes acerca de la respectiva georreferenciación de sus fincas, sin que el recurso pueda tener como objeto la resolución de tal controversia, sino sólo la constatación de su existencia»; y sin perjuicio de la incoación de un proceso jurisdiccional posterior que aclare la controversia, conforme al último párrafo del artículo 198 de la Ley Hipotecaria, o de que ambos lleguen a un acuerdo en el seno de una conciliación registral del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria.

**I.A.48. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 19 DE MARZO DE 2024).**

**Registro de Baeza.**

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

No es posible denegar la inscripción de la base gráfica si no existen elementos que justifiquen dudas suficientes para ello.

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 decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. El registrador, a la vista de las alegaciones eventualmente presentadas, debe decidir motivadamente según su prudente criterio, sin que la sola formulación de oposición por alguno de los interesados tenga la virtualidad de convertir en contencioso el expediente o de impedir que continúe su tramitación. El juicio de identidad de finca que en su caso formule el registrador habrá de ser motivado, y fundado en criterios objetivos y razonados.

La especial consideración que merece la oposición de un titular registral no es óbice para que el registrador deba fundar objetivamente la nota de calificación. Con ello se trata de determinar concretamente el defecto alegado, para que el recurrente pueda, si así lo considera, interponer los recursos previstos por la Ley Hipotecaria, a la vista del defecto identificado y fundamentado por el registrador.

Toda esta doctrina nos lleva a la conclusión de que la nota de calificación emitida no ha cumplido con la doctrina reiterada de esta Dirección General, limitándose el registrador a suspender la inscripción por la mera existencia de la alegación, sin analizar la oposición planteada y sin expresar si la suspensión de la rectificación de la superficie se debe a una alteración de la realidad física amparada por el folio registral, que es el límite de la inscripción de los excesos de cabida, dado que como ha declarado esta Dirección General en Resoluciones como la de 15 de diciembre de 2023, con anterioridad a la Ley 13/2015 se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su georreferenciación, por lo que su ubicación, localización y delimitación física se limitaba a una descripción meramente literaria, que adolecía de

cierta imprecisión para determinar la coincidencia de la georreferenciación aportada con la finca inmatriculada con anterioridad a dicha Ley.

**I.A.49. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 19 DE MARZO DE 2024).**

**Registro de Almería nº 3.**

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

No es inscribible la base gráfica cuando existan dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

Como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 29 de noviembre de 2023, el objeto del recurso es determinar, exclusivamente, si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Tratándose de un expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, no estando ante uno de los supuestos de denegación automática de la tramitación del mismo, como son la posible invasión de dominio público o la invasión de la georreferenciación registral de una finca colindante.

El registrador funda su nota de calificación en la existencia de discrepancias en el trazado del lindero oeste de la finca cuya segregación se solicita que se inscriba, como indicio de la existencia de una controversia latente. No se limita a constatar la existencia de la oposición, sino que procede a analizar la misma y como resultado de ese análisis concluye, a su prudente arbitrio, la existencia de un indicio de controversia latente sobre el trazado del lindero, que solo puede resolverse judicialmente. Dicho modo de proceder cumple con la doctrina de esta Dirección General.

Por todo ello parece que la alegación tiene la virtualidad suficiente para hacer contencioso el expediente. Y, como declaró la Resolución de 12 de diciembre de 2023, el recurso contra la calificación registral negativa no es el cauce apropiado para resolver un conflicto entre titulares registrales colindantes, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, habrá de ser resuelta en los tribunales de Justicia. En el presente caso, la falta de acuerdo entre la delimitación del trazado del lindero, puesto de manifiesto por el propio recurrente en el escrito de interposición del recurso, cuando declara que no acepta la posición de los mojones, cuya existencia se acreditan en el informe técnico, quien responde de la veracidad de sus afirmaciones, determina la existencia de un indicio de controversia latente, que determina que la actuación del registrador ha sido correcta.

**I.A.50. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 19 DE MARZO DE 2024).**

**Registro de Málaga nº 10.**

**REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ART. 98 LEY 24/2001.**

El notario ha de expresar que ha tenido a la vista el documento auténtico del que deriva las facultades representativas.

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

El registrador deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio que hace el notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título. Dicho de otro modo, deberá calificar que se ha practicado la reseña de modo adecuado y que se ha incorporado un juicio de suficiencia de las facultades del representante, siendo el contenido de éste congruente con el acto o negocio jurídico documentado.

Ciertamente, podría entenderse que, si el notario autoriza la escritura añadiendo, bajo su responsabilidad, que juzga suficientes las facultades representativas «acreditadas» para otorgar la escritura de que se trata, y no hace reserva o advertencia alguna sobre la falta de exhibición de documento auténtico, es porque éste se le ha aportado (dicha exhibición es, según el mencionado artículo 98.1, el medio para «acreditar» la representación alegada). Pero, precisamente para evitar presunciones, interpretaciones dispares o discusiones semánticas, este Centro Directivo ha afirmado que, habida cuenta de los efectos y especialmente la transcendencia que la Ley atribuye a la valoración notarial de la suficiencia de la representación, se impone un mayor rigor en la precisión técnica que debe siempre exigirse a todo documento notarial (cfr. artículo 148 del Reglamento Notarial). Por ello, tratándose de escrituras de apoderamiento autorizadas por notarios españoles, se exige que el notario autorizante que emite el juicio de suficiencia haga constar que se le han acreditado dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica.

#### **I.A.51. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 19 DE MARZO DE 2024).**

##### **Registro de Inca nº 1.**

##### **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: OBJETO.**

No procede la anotación de demanda si lo que se reclama es el pago de una cantidad de dinero.

Sobre lo que deba entenderse por procedimiento que pueda afectar al contenido del Registro de la Propiedad, esta Dirección General se ha pronunciado en distintas ocasiones en una doctrina que ha ido considerando, frente a una interpretación

estricta del precepto que entiende que solo las acciones reales pueden provocar tal asiento, que la anotación de demanda debe practicarse en otros supuestos en los que la acción ejercitada, sin ser estrictamente de naturaleza real, puede producir directa o indirectamente, efectos reales. Y es que, en definitiva y como ha señalado la reciente Resolución de 25 de marzo de 2021, y recoge la más reciente de 20 de diciembre de 2022, «(...) no cabe desconocer que tras la reforma de la Ley de Enjuiciamiento civil se ha abierto la posibilidad de practicar anotaciones registrales también en los casos en que la publicidad registral sea útil para el buen fin de la ejecución (cfr. artículo 727.6 de la Ley de Enjuiciamiento Civil)».

Lo cierto es que, aun cuando de lo expresado en la contestación a la demanda parece inferirse que habría motivos para reclamar la titularidad de todo o parte de la vivienda o incluso la rectificación del Registro, lo que se solicita por los demandantes es la inclusión de la total cantidad transferida para la compra de la vivienda en la herencia de su madre, tampoco lo primero resulta del contenido del mandamiento. Por lo tanto, debe aplicarse la doctrina de este Centro Directivo antes invocada, en el sentido de que sólo se permite la anotación de aquellas demandas en las que se ejerciten acciones reales atinentes a la propiedad o a un derecho real sobre el inmueble o acciones personales cuya estimación pudiera producir una alteración en la situación registral, pero en modo alguno pueden incluirse aquellas otras, como la ahora debatida, en las que únicamente se pretende el pago de una cantidad de dinero, sin que culminen en una resolución con trascendencia en cuanto a la titularidad de las fincas sobre las que recaigan. Cuando lo que se pretende es afectar una finca al pago de una cantidad ante el peligro de que una futura insolvencia del demandado frustre la expectativa de cobro del actor, lo procedente es una anotación de embargo preventivo o, en su caso, de prohibición de disponer, si se dan los requisitos para ello, lo que no se ha acordado en este caso.

#### **I.A.52. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 19 DE MARZO DE 2024).**

**Registro de Almería nº 1.**

##### **CALIFICACIÓN REGISTRAL: MOTIVACIÓN.**

La calificación debe ser íntegra y expresar la motivación suficiente, sin que pueda usarse el informe en defensa de la nota para suplir esas incorrecciones.

Como señaló este Centro Directivo en su resolución de 24 de septiembre de 2020 las «consideraciones realizadas en el informe no pueden ser tenidas en cuenta. En primer lugar, la nota de calificación omite toda la motivación» que luego sí se contiene en el informe exponiendo los motivos que llevaron al registrador a la conclusión expresada en su nota de calificación. Es por ello por lo que la calificación, en los términos que se ha redactado, no puede confirmarse y por ello el recurso, que se basa precisamente en la falta de motivación suficiente de la calificación negativa, debe estimarse.

#### **I.A.53. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 19 DE MARZO DE 2024).**

## Registro de Madrid nº 18.

### **PRINCIPIO DE ROGACIÓN: INSCRIPCIÓN PARCIAL.**

No hay obstáculo para inscribir la adjudicación hecha en un proceso de divorcio a favor de uno de los cónyuges, aunque se hay establecido un derecho de uso en favor del otro cónyuge, teniendo en cuenta que este no ha solicitado la inscripción de dicho derecho de uso.

Debe recordarse que, dado el carácter rogado que tiene la actuación registral, consecuencia de la voluntariedad de la inscripción en nuestro Derecho, este Centro Directivo ha puesto de manifiesto reiteradamente que no se puede practicar en el Registro ningún asiento -salvo casos excepcionales- sin que haya sido solicitado expresamente por los interesados (las personas enumeradas en el artículo 6 de la Ley Hipotecaria), mediante la presentación de los documentos que sean pertinentes. Con base en el art. 425 RH, la sola presentación de un documento en el Registro implica la petición de la extensión de todos los asientos que en su virtud puedan practicarse, siendo competencia del registrador la determinación de cuáles sean éstos, sin que el principio registral de rogación imponga otras exigencias formales. No puede obviarse que es admitido por este Centro Directivo que el registrador de la Propiedad practique de oficio una inscripción parcial, es decir, no mediando solicitud expresa de las partes, cuando el defecto de que se trate afecte solo a alguna de las fincas o derechos independientes objeto del negocio jurídico escriturado, o cuando la escritura pública comprenda diferentes negocios jurídicos (vid. Resoluciones de 15 de marzo de 2006, 14 de septiembre de 2016, 8 de octubre de 2018 y 8 de febrero y 19 de abril de 2023), y ello siempre que de tal inscripción parcial no se derive perjuicio para nadie.

Ha de tenerse en cuenta, en primer lugar, que la solicitud de inscripción, realizada por la adjudicataria, se limita únicamente al pleno dominio de las fincas atribuida a ella en el título presentado, dándose la circunstancia de que el derecho de uso se atribuyó al esposo (y no a las hijas, como erróneamente se hace constar en el acuerdo liquidatorio de la sociedad de gananciales), quien, en su condición de titular del derecho, no ha solicitado la inscripción de tal derecho a su favor -cfr. artículo 6 a) de la Ley Hipotecaria-. En segundo lugar, debe tenerse en cuenta que ambos derechos, pleno dominio y derecho de uso de la vivienda familiar, son derechos independientes, sometidos cada uno de ellos a especiales requisitos de constitución, configuración y determinación. Y, finalmente, en este caso no se acredita que la inscripción parcial del título presentado genere perjuicio a nadie.

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). Habida cuenta de que no ha solicitado su inscripción el cónyuge a quien se atribuyó el uso de la vivienda (que es quien puede dejar sin efecto la indicada restricción si consiente, en su caso, la disposición sobre la vivienda -ex artículo 96.3 del Código Civil-), no debe impedirse la inscripción de la adjudica-

ción dominical a la exesposa si esta lo solicita, lo que no es óbice a la subsistencia del referido derecho de uso siquiera sea sin la oponibilidad de dicha restricción como consecuencia de su falta de acceso al registro de la propiedad.

**I.A.54. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 20 DE MARZO DE 2024).**

**Registro de Mancha Real.**

**RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.**

No cabe rectificar el Registro sin la intervención de todos los titulares registrales.

Debe recordarse que el procedimiento de calificación registral, siendo un acto administrativo, tiene sus normas específicas. En el supuesto concreto, ante las faltas observadas, se suspendió la inscripción, de conformidad con los artículos 19 bis, 65, 322 y 323 de la Ley Hipotecaria, prorrogándose el asiento de presentación sesenta días hábiles desde la notificación de la nota de calificación negativa, por lo que se aplicó la normativa hipotecaria, como norma especial, frente a la citada norma del artículo 68.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. La aplicación de esta normativa resulta, además, más beneficiosa para el recurrente al disponer de 60 días y no de 10 días para subsanar el defecto discutido.

Los asientos del Registro se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales y produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40, 82 y 83 de la Ley Hipotecaria). En consecuencia, debe determinarse quién es «la parte interesada». Para esta rectificación del Registro es necesaria la concurrencia de los restantes interesados en las herencias de ambos cónyuges.

Como bien señala la registradora, las escrituras y las inscripciones causadas por ellas, relativas a las ventas realizadas por doña M. G. C., de fincas por ella adquiridas por título de herencia no determinan por sí solas que el precio adquirido en dichas ventas se invirtiera en la adquisición de las fincas registrales 9745 y 9.777. A efectos registrales, habría quedado justificada la procedencia privativa del precio empleado en la adquisición de las fincas registrales 9.745 y 9.777 si en la propia escritura pública de venta de las fincas privativas por haberse adquirido por título de herencia se hubiera procedido, a su vez, a la compra de estas dos fincas registrales por precio igual o inferior al obtenido en dichas ventas; lo que no se ha producido. Por otra parte, la confesión por el consorte no da lugar a la inscripción como bien privativo con carácter definitivo, sino que es una forma de inscripción que no puede perjudicar a los herederos forzosos del confesante ni a sus acreedores, conforme los artículos 1324 del Código Civil y 95.4 del Reglamento Hipotecario.

**I.A.55. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 20 DE MARZO DE 2024).**

## Registro de Valencia nº 10.

### **PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: CALIFICACIÓN DE LA DISTRIBUCIÓN DEL SOBANTE.**

El registrador ha de calificar el reparto del precio sobrante tras la adjudicación.

El objeto del recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad y Mercantil es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa realizada por el registrador titular del Registro es ajustada a Derecho, tanto formal como sustantivamente, o, al contrario, debe inscribirse el negocio celebrado; circunscribiéndose también la resolución, exclusivamente, en cuanto a los puntos de la calificación que hayan sido objeto del recurso, y no pudiendo entrar a valorar otros posibles defectos que eventualmente contuviera la escritura o documento calificado.

Para resolver la cuestión debe partirse de las normas que regulan el pago del crédito hipotecario, el régimen de cargas y gravámenes de la finca hipotecada y el reparto del precio del sobrante del valor de adjudicación de la misma, en concreto los artículos 692, 668.2, 669.3 y 670.5 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. De estos asientos resulta un sistema de pago al acreedor ejecutante limitado a la cantidad garantizada por la responsabilidad hipotecaria, de subsistencia de las cargas anteriores o preferentes a la hipoteca ejecutada y de purga de las cargas posteriores o no preferentes a la misma. Según la Resolución de 8 de noviembre de 2012, entre otras, de conformidad con el artículo 132.3 de la Ley Hipotecaria, está sujeta a calificación registral la correcta aplicación del precio del remate a cada uno de los conceptos garantizados, y, así, si al actor se le entregan cantidades superiores a las garantizadas por la hipoteca, el registrador debe rechazar la inscripción cuando existan terceros.

La ejecución derivada de una hipoteca preferente en rango provoca, como consecuencia inevitable del sistema de purga existente respecto de las mismas, la extinción de todas las cargas y gravámenes posteriores a ella, ya tengan este carácter por estricta prioridad registral o por pacto en relación al rango, y, consecuentemente, su cancelación registral. En consecuencia, los acreedores hipotecarios y los titulares de cargas, gravámenes o anotaciones posteriores al crédito del ejecutante deben soportar la extinción y consiguiente cancelación registral de sus garantías, derechos reales o asientos como consecuencia de la ejecución; si bien, como contrapartida, la Ley les concede también una serie de derechos. En primer lugar, les concede unos derechos procesales, como son el derecho a que se les notifique la existencia del procedimiento y el derecho a intervenir en él en defensa de su crédito, y satisfaciendo el importe del crédito, intereses y gastos reclamados antes de la subasta (artículos 659 y 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). También se concede a estos acreedores posteriores, el derecho a participar, en exclusiva, en la distribución del sobrante de la subasta o adjudicación, después de haberse satisfecho el crédito del actor.

Por virtud de ese mantenimiento de su garantía y de la subrogación del adjudicatario de la subasta en la responsabilidad de las cargas anteriores, los titulares de esas cargas anteriores permanecen extraños a la sustanciación del procedimiento de ejecución, no teniendo siquiera que ser notificados de su existencia, ni derecho

a que se destine a su pago todo o parte del precio del remate, pues sus derechos permanecen intactos y no se ven afectados por la ejecución. Se ha discutido mucho doctrinalmente en cuanto al ámbito de esa subrogación del rematante o adjudicatario en la responsabilidad derivada de las cargas anteriores, en el sentido de si incluía o no la obligación personal garantizada, cuestión hoy resuelta en sentido negativo por la jurisprudencia del Tribunal Supremo.

La indicada subsistencia de cargas opera igual respecto de los créditos hipotecarios y demás cargas y gravámenes de igual rango, ya que el artículo 227 del Reglamento Hipotecario dispone que «se considerarán preferentes, a los efectos del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, las cargas o gravámenes del mismo rango que el crédito del actor», lo que reconduce al régimen de las cargas preferentes expuesto en el fundamento de derecho anterior. Por tanto, debe rechazarse el argumento de la recurrente de que el pacto de igualdad rango supone igualar ambos créditos hipotecarios a todos los efectos, lo que debería afectar también al reparto del sobrante, que debería aplicarse, en primer lugar, al crédito garantizado con la hipoteca de igual rango.

Es el Juzgado el que debe decidir la preferencia al cobro de los créditos, sin que los datos de la certificación registral suministren normalmente información suficiente para juzgar sobre preferencia, lo cual exige, en todo caso, audiencia a los interesados. Ahora bien, en esa decisión del reparto del sobrante el Juzgado debe ceñirse escrupulosamente a las normas del procedimiento de ejecución hipotecaria y, en este caso como ya se ha explicado, el acreedor, titular de una hipoteca de igual rango que la ejecutada, no tiene derecho a cobrar con preferencia a los titulares de cargas posteriores, y ello no constituye una cuestión de preferencia de créditos sino de cumplimiento de los trámites legales del procedimiento. En definitiva, en este supuesto, en el mandamiento de cancelación de cargas debió hacerse constar expresamente «que ha existido sobrante, y que se ha retenido ese remanente a disposición de los acreedores posteriores» (artículos 692.3 y 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), y no que «el remanente se destinará, en primer lugar, al pago de la deuda pendiente del préstamo garantizado con la hipoteca de la inscripción 2.ª, por ser del mismo rango de la hipoteca ejecutada».

En conclusión, los registradores, en estos supuestos de no aplicación del régimen legal de reparto del sobrante de una adjudicación hipotecaria, no revisan el fondo de la resolución judicial, sino que se limitan a calificar la congruencia del título judicial con el procedimiento en que se ha dictado y sus trámites, así como la existencia de obstáculos que surgen del mismo Registro, al concurrir acreedores posteriores a la hipoteca ejecutada, en garantía de los derechos de esos titulares de asientos posteriores.

**I.A.56. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 20 DE MARZO DE 2024).**

**Registro de Zafra.**

**PROPIEDAD HORIZONTAL: CONSTITUCIÓN DE UN USUFRUCTO SOBRE UN ANEJO.**

No hay obstáculo para inscribir un usufructo sobre un trastero que es anejo de la vivienda.

En relación con la especificación de las adjudicaciones objeto de controversia, de la interpretación literal y lógica de las cláusulas de la escritura resulta que se adjudica a la exesposa el usufructo del trastero y el dominio de una participación indivisa del trece por ciento de la vivienda, y al exmarido el dominio de la restante participación indivisa del ochenta y siete por ciento de dicha vivienda, si bien, al añadirse que la respectiva participación de la finca se adjudica «gravada con el derecho de usufructo constituido», no cabe sino entender que las adjudicaciones dominicales se realizan sin perjuicio de este derecho real de goce en la proporción correspondiente.

Respecto de la posibilidad de constituir el usufructo sobre el trastero configurado como anejo de la vivienda, cabe recordar que, según la doctrina de este Centro Directivo, es factible constituir un derecho de uso sobre alguna de las partes materiales susceptible de aprovechamiento independiente de un inmueble, y ello no es incompatible con el mantenimiento de la unidad objetiva del todo, pues no existe obstáculo jurídico a la constitución de derechos de goce, reales o personales, concretados a una sola porción material de la finca sobre la que se constituyen. Al tratarse de elementos integrantes y accesorios del piso o local, no caben negocios jurídicos exclusivos sobre el anejo, ni sobre el piso sin incluir el anejo, ni desde luego cabe asignarles cuota. No obstante, con el acuerdo unánime de la comunidad, cabe desvincular un anejo y convertirlo en piso o local susceptible de aprovechamiento independiente, siempre que reúna las características necesarias para ello. También cabe separarlo del piso o local y agregarlo a otro.

#### **I.A.57. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 20 DE MARZO DE 2024).**

##### **Registro de San Vicente de la Barquera-Potes.**

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

No es inscribible la base gráfica cuando existan dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

Como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 29 de noviembre de 2023, el objeto del recurso es determinar, exclusivamente, si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Tratándose de un expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, no estamos ante uno de los supuestos de denegación automática de la tramitación del expediente, como son la invasión de georreferenciación inscrita, protegida por los principios hipotecarios, o del dominio público, pues aunque puede estar invadiéndose dominio público, como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 5 de mayo de 2022, si la invasión del dominio público no deriva del contraste, en la aplicación gráfica registral, de la georreferenciación aportada con la capa gráfica que contenga el deslinde formalmente aprobado del dominio público, sino que deriva de una apreciación visual al contrastar la georreferenciación aportada con la capa de la ortofotografía, o como en el presente caso de la constancia del lindero público no incorporado a la cartografía

catastral, lo que debe hacer el registrador es iniciar el procedimiento del artículo 199 y notificar a la Administración.

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. El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. El juicio de identidad de finca que en su caso formule el registrador habrá de ser motivado, y fundado en criterios objetivos y razonados.

El registrador funda su nota de calificación en la existencia de discrepancias en el trazado de los tres linderos de la finca, que han presentado alegaciones, valoradas como indicio de la existencia de una controversia latente. No se limita a constatar la existencia de la oposición, sino que procede a analizar la misma y como resultado de ese análisis concluye, a su prudente arbitrio, la existencia de un indicio de controversia latente sobre el trazado del lindero, que solo puede resolverse judicialmente. Dicho modo de proceder cumple con la doctrina de esta Dirección General. Por todo ello parece que las alegaciones tienen la virtualidad suficiente para hacer contencioso el expediente. Y, como declaró la Resolución de 12 de diciembre de 2023, el recurso contra la calificación registral negativa no es el cauce apropiado para resolver un conflicto entre titulares registrales colindantes, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, habrá de ser resuelta en los tribunales de justicia. En el presente caso, la falta de acuerdo entre la delimitación del trazado del lindero determina la existencia de un indicio de controversia latente, que determina que la actuación del registrador ha sido correcta. Dicha falta de acuerdo, determinante de la existencia de un indicio de controversia latente resulta del propio escrito de interposición del recurso, cuando el recurrente afirma que el muro es de su propiedad, porque fue construido y pagado por él, lo que no reconocen los colindantes en su escrito de alegaciones.

**I.A.58. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 20 DE MARZO DE 2024).**

**Registro de Córdoba nº 3.**

**HERENCIA: SUCESIÓN INTESTADA A FAVOR DEL ESTADO.**

Habiéndose cumplido todos los trámites previstos en la Ley y no existiendo reclamación en contrario, ha de entenderse adecuadamente justificado el llamamiento intestado del Estado.

Conviene también recordar la doctrina de este Centro Directivo acerca del ámbito de la calificación registral respecto de la declaración de herederos abintestato a favor de la Administración General del Estado. El registrador puede y debe calificar las posibles discordancias entre la declaración de herederos realizada en el acta notarial (y lo mismo ha de afirmarse en el caso de la declaración administrativa de heredero abintestato a favor del Estado por identidad de razón) y lo que resulte del correspondiente llamamiento legal, así como la no acreditación de los presupuestos legales para la apertura de la sucesión intestada.

En cuanto al fondo de la cuestión planteada en el presente recurso, versa precisamente sobre la acreditación de este último extremo, esto es, la ausencia de parientes con derecho a heredar abintestato al causante y titular registral. Como antes se ha señalado, la doctrina de esta Dirección General viene sosteniendo la posibilidad de que los registradores, dentro de los límites que señala el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, puedan calificar los expedientes administrativos de declaración del Estado como heredero intestado. Entre los aspectos a que dicha calificación se extiende se encuentra el de la realización de los trámites esenciales del procedimiento. A este respecto, es criterio consolidado de este Centro Directivo que el registrador tiene que calificar que se hayan cumplido los trámites esenciales del procedimiento administrativo. Se requiere, pues, un doble requisito: ostensibilidad de la omisión del trámite o del procedimiento y que ese trámite no sea cualquiera, sino esencial. A tal fin, la ostensibilidad requiere que la ausencia de procedimiento o trámite sea manifiesta y palpable sin necesidad de una particular interpretación jurídica.

En el caso objeto de recurso parece que es notorio que el Estado ha llevado a cabo todas las actuaciones que razonablemente son exigibles para averiguar si una persona de nacionalidad española, pero nacida en Argentina, tenía o no parientes con derecho a la sucesión intestada. Incluso, la Abogacía del Estado pidió al Juzgado de Primera Instancia número 8 de Córdoba que se practicara exhorto internacional a Argentina para tales averiguaciones, a lo que dicho Juzgado se negó mediante diligencia de ordenación de fecha 18 de octubre de 2017, porque «ya consta en autos información remitida por el Consulado de Argentina en España». Por tanto, dicho trámite esencial se ha efectuado y no puede alegarse su omisión. La pretensión expresada por la registradora de exigir una cumplida acreditación de la inexistencia de esos parientes, aparte de implicar una prueba casi diabólica de hechos negativos, supone revisar el fondo de la decisión administrativa, cuestión vedada a la calificación registral y que solo es revisable en la vía judicial.

**I.A.59. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 20 DE MARZO DE 2024).**

**Registro de Chiclana de la Frontera nº 1.**

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

Para denegar la inscripción de la base gráfica debe tramitarse el expediente del 199 para determinar si los indicios observados inicialmente confirman las dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

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

terio. El juicio de identidad de la finca por parte del registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

En el presente caso, pretendida la inscripción de la base gráfica junto la actualización de la descripción tabular, la registradora suspende la tramitación del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria al entender que, en consideración a la inscripción de previas segregaciones y de la diferencia de superficie, se estaría encubriendo modificaciones hipotecarias no tituladas. Tal conclusión adolece de más justificación que la supuesta previa medición de la finca, sin indicar siquiera la fecha de las segregaciones registradas, y el volumen del defecto de cabida pretendido. Tal cuestión ha sido ya resuelta por este Centro Directivo, al considerar que, con carácter general, debe procederse a la tramitación del oportuno expediente, resultando del mismo el criterio fundado del registrador que justifique su calificación. Excepcionalmente, el registrador podrá suspender la tramitación del mismo en aquellos supuestos que anticipe, previa a la tramitación, la calificación negativa del mismo en base a fundados argumentos justificativos.

#### **I.A.60. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 20 DE MARZO DE 2024).**

##### **Registro de Illescas nº 1.**

##### **HIPOTECA: CALIFICACIÓN DE LAS CLÁUSULAS DEL PRÉSTAMO.**

Procede la calificación de las cláusulas relativas a las comisiones por reembolso anticipado aunque dichas comisiones no sean objeto de cobertura con la garantía hipotecaria.

Respecto del escrito de "Comunicación de defectos/obstáculos registrales. Trámite de Audiencia" emitido por el registrador, hay que recordar que, según reiterada doctrina de este Centro Directivo las normas reguladoras del procedimiento de calificación registral excluyen inequívocamente la posibilidad de una calificación verbal o con formalidades menores que las legalmente establecidas y la pretendida existencia de una fase previa de calificación material no sujeta a tales formalidades. Además, el carácter unitario que ha de tener la calificación (cfr. artículo 258.5 de la Ley Hipotecaria y 127 de su Reglamento), según la doctrina reiterada de esta Dirección General, exige que se incluyan en ella todos los defectos existentes en el documento, por lo que no es admisible someter dicho título a sucesivas calificaciones parciales, de suerte que apreciado un defecto no se entre en el examen de la posible existencia de otros en tanto aquel no sea subsanado.

Conforme a la exigencia del artículo 12.2 de la Ley Hipotecaria: «Las cláusulas de vencimiento anticipado y demás cláusulas financieras de las obligaciones garantizadas por la hipoteca, cualquiera que sea la entidad acreedora, en caso de calificación registral favorable de las mismas y de las demás cláusulas de trascendencia real, se harán constar en el asiento en los términos que resulten de la escritura de formalización». Como el diferencial sirve para determinar «el importe de la pérdida financiera» que pudiera sufrir el prestamista, que a su vez determina la cantidad máxima de la que no podrán exceder las comisiones o compensaciones ordinarias

aplicables en el tráfico hipotecario (reembolso anticipado del préstamo, subrogación activa en el mismo o novación del tipo de interés variable a interés fijo), la cláusula que lo debe contener tiene la consideración de cláusula financiera. Pues bien, esa cláusula financiera, o parte de ella, que se refiere a las comisiones por reembolso anticipado y asimiladas, debe calificarse e inscribirse, con base en el citado artículo 12 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de esta Dirección General, incluso cuando tales comisiones no se encuentren garantizadas con un concepto de la responsabilidad hipotecaria específico, siendo, además, su contenido y límites de indudable interés para los futuros subrogantes, tanto activos como pasivos, en el préstamo o crédito hipotecario de que se trate.

En cuanto a la cuestión de si la falta de ese diferencial en la escritura de préstamo hipotecario constituye un defecto que impide la inscripción de la hipoteca o solo la denegación de la cláusula, o parte de la misma, que recoja las comisiones por reembolso anticipado y asimiladas, no cabe duda que debe aplicarse este último efecto en virtud del principio de conservación del contrato que impone la normativa comunitaria de protección de los consumidores en caso de existencia de cláusulas abusivas.

**I.A.61. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 26 DE MARZO DE 2024).**

**Registro de Ontinyent.**

**SEGREGACIÓN DE FINCA: INSCRIPCIÓN DE LA SEGREGACIÓN RETARDADA.**

Para inscribir una segregación retardada es preciso cumplir con los requisitos exigidos al tiempo de la presentación a inscripción y con el tracto sucesivo.

Como cuestión preliminar, debe recordarse la reiterada doctrina de esta Dirección General, basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000 (vid., por todas, la Resolución de 18 de abril de 2018), según la cual el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente, por lo que atañe al presente caso, valorar las actuaciones efectuadas por los registradores que han sido o son titulares del Registro que, sin perjuicio de las responsabilidades disciplinarias o de otro tipo a que puedan dar lugar, son cuestiones extrañas al recurso contra la calificación registral.

Es igualmente doctrina reiterada que el recurso contra la calificación negativa del registrador no es cauce hábil para acordar la nulidad de asientos ya practicados. Una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, por lo que su rectificación, o cancelación, exige, bien el consentimiento del titular registral, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquéllos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho (artículos 1, 38, 40, 82 y 220 de la Ley Hipotecaria).

Sobre la aplicación de los principios de tracto sucesivo y de prioridad en los casos de segregaciones retardadas, esta Dirección General ya ha tenido ocasión de pronunciarse en reiteradas ocasiones (cfr. Resoluciones 23 de septiembre de 2004, 9 de febrero de 2007 y 7 de septiembre de 2017). Pues bien, en el supuesto del presente recurso estos principios son vulnerados ya que la escritura de segregación y extinción de comunidad cuya inscripción se pretende aparece otorgada, a excepción del recurrente, por personas distintas de los actuales titulares registrales. En definitiva, no es posible inscribir la segregación ahora presentada, pues constando la finca inscrita actualmente a favor de dos titulares distintos de los que en su día segregaron, existe un obstáculo de tracto sucesivo.

En el caso de este expediente, es indudable que habrá de cumplirse con la exigencia legal de aportación preceptiva, para su calificación e inscripción, de la representación georreferenciada con coordenadas de los vértices de las fincas a las que afecte.

**I.A.62. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 26 DE MARZO DE 2024).**

**Registro de Armilla.**

**PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PREVIA INSCRIPCIÓN A FAVOR DEL TRANSMITENTE.**

Para inscribir un título es necesario que el derecho conste inscrito a favor del otorgante.

Es principio básico de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, el de tracto sucesivo, en virtud del cual, para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente. Así lo establece el artículo 20 de la Ley Hipotecaria. En consecuencia, estando la finca transmitida inscrita en el Registro de la Propiedad y bajo la salvaguardia de los tribunales a favor de una persona distinta, no podrá accederse a la inscripción del título calificado sin consentimiento del titular registral (cfr. artículos 2 y 17 de la Ley Hipotecaria).

**I.A.63. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 26 DE MARZO DE 2024).**

**Registro de Madrid nº 29.**

**BIENES PRIVATIVOS POR CONFESIÓN: EFECTOS DE LA MUERTE DEL CONFESANTE.**

No procede la aplicación del art. 95 del RH si el derecho en cuya adquisición se confesó el carácter privativo de la contraprestación fue un usufructo vitalicio.

La confesión de privatividad a que se refieren los artículos 1324 del Código Civil y 95.4 del Reglamento Hipotecario no aparece configurada en nuestro ordenamiento como una declaración de voluntad que fije frente a todos el carácter privativo

del bien al que se refiere (sin perjuicio de su posible impugnación si se efectúa en fraude o perjuicio de terceros o no se corresponde con la realidad), sino como un simple medio de prueba de esta circunstancia, que opera en la esfera interconyugal y que carece de virtualidad para desvirtuar por sí sola la presunción de ganancialidad establecida en el artículo 1361 del Código Civil (cfr. artículo 1324 del Código Civil). Por tales consideraciones se plantea el problema de determinar el régimen jurídico aplicable a estos bienes confesadamente privativos, pues si no pueden ser tratados como privativos a todos los efectos, «*inter partes*» y frente a terceros, tampoco pueden ser reputados inequívocamente como gananciales.

El fallecimiento del confesante tiene como consecuencia que la confesión no vincula a los legitimarios, salvo que éstos la corroboren. En otro caso, los legitimarios sólo se verán afectados si además son herederos y sólo en la parte de herencia que excediera del importe de su legítima, si bien no bastaría con invocar su condición de herederos forzosos para impugnar el carácter privativo que el causante atribuyó a los bienes adquiridos por su consorte, sino que tendrían que acreditar que con tal confesión se perjudican sus derechos legitimarios. Para ello, sería necesario practicar la partición hereditaria, con las correspondientes computaciones e imputaciones, al objeto de determinar si la confesión realizada, perjudica efectivamente la legítima, debiéndose recordar que la reducción de una donación inoficiosa no es un efecto producido «*ope legis*» sino que se produce a petición de quien resulte legitimado por su cualidad de heredero forzoso y por el concurso del dato de hecho de la comprobada inoficiosidad de la disposición.

Esta Dirección General ha puesto de relieve que, aunque el citado precepto reglamentario no establece distinción cuando exige, en tales casos, el consentimiento de los herederos forzosos del cónyuge confesante para la inscripción de la enajenación realizada por el supérstite, dicha regla no es aplicable cuando los derechos legitimarios aparecen configurados como un mero derecho a un valor patrimonial atribuible por cualquier título (como ocurre con la legítima en Derecho catalán conforme al artículo 451-1 del Código Civil de Cataluña). Indudablemente, esa misma solución –la no aplicabilidad del citado precepto reglamentario– sería la procedente en el Derecho civil gallego a la vista de las disposiciones de la Ley 2/2006, de 14 de junio, de derecho civil de Galicia, que atribuye a la legítima una naturaleza claramente distinta a la establecida para el Derecho común en el Código Civil.

Lo que ocurre en el presente caso es que la confesión de privatividad se refiere a la contraprestación por el derecho de usufructo comprado por la esposa en cuyo favor se verifica aquélla y la configuración de este derecho, constituido únicamente en favor de dicha señora, es determinante para resolver la cuestión planteada. Así, por fallecimiento del cónyuge que adquirió el usufructo y a cuya vida está unida la existencia de este derecho, quedará extinguido conforme al número 1.º del artículo 513 del Código Civil y consolidarán los nudos propietarios el pleno dominio siendo nulo su valor a efectos de la liquidación de la sociedad conyugal.

#### **I.A.64. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 26 DE MARZO DE 2024).**

**Registro de Madrid nº 53.**

## **REQUISITOS FISCALES: CUMPLIMIENTO.**

No es necesario acreditar el cumplimiento de obligaciones fiscales en un mandamiento de cancelación de embargo.

El registrador, ante cualquier operación jurídica cuya registración se solicite, no sólo ha de calificar su validez y licitud, sino decidir también si se halla sujeto o no a impuestos; pero la valoración que haga de este último aspecto no será definitiva en el plano fiscal, pues no le corresponde la competencia liquidadora respecto de los diversos tributos; no obstante, será suficiente bien para acceder, en caso afirmativo, a la inscripción sin necesidad de que la Administración Tributaria ratifique la no sujeción, bien para suspenderla en caso negativo, en tanto no se acredite adecuadamente el pago, exención, prescripción o incluso la no sujeción respecto del impuesto que aquél consideró aplicable, de modo que el registrador, al solo efecto de decidir la inscripción, puede apreciar por sí la no sujeción fiscal del acto inscribible, evitando una multiplicación injustificada de los trámites pertinentes para el adecuado desenvolvimiento de la actividad jurídica registral». Y a tal efecto, en el caso que nos ocupa ahora, es claro que un mandamiento de cancelación de una anotación de embargo queda conceptualmente excluida la posibilidad de que pueda quedar sujeto a la modalidad del Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados que grava determinados documentos administrativos.

### **I.A.65. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 26 DE MARZO DE 2024).**

#### **Registro de Motril nº 2.**

#### **PERSONAS CON DISCAPACIDAD: EFECTOS DE LA SENTENCIA JUDICIAL QUE DECLARÓ SU INCAPACIDAD.**

La declaración de incapacidad producida con arreglo a la legislación entonces vigente no produce efectos retroactivos y no afecta a los actos jurídicos realizados antes.

Como puso de manifiesto este Centro Directivo en Resolución de 5 de octubre de 2016, según la jurisprudencia del Tribunal Supremo, la sentencia de incapacitación es constitutiva y de eficacia no retroactiva (Sentencias de 23 noviembre de 1981, 19 de febrero de 1996, 27 de enero de 1998 y 11 de junio de 2001, entre otras) por lo que debe presumirse siempre la plena capacidad de las personas hasta el momento de su incapacitación. En ese sentido el Tribunal Supremo ha reiterado la validez de los actos ejecutados por el incapaz antes de que su incapacidad sea judicialmente declarada, a menos que, concreta y específicamente, se obtenga la declaración de nulidad del acto de que se trate (Sentencias de 17 de diciembre de 1960, 28 de junio de 1974 y 23 de noviembre de 1981, entre otras).

El cumplimiento de este deber notarial impone que el notario pueda y deba, al autorizar la escritura, indagar sobre la voluntad del otorgante ante la presencia posible de un consentimiento viciado (artículo 1265 del Código Civil) o falta, puntual o permanente, de la capacidad natural de entender el significado y querer el resultado del acto, otorgado por el mayor de edad, o con la edad requerida legalmente, y sin

que se hubieran adoptado medidas de apoyo.

En el presente supuesto, en el que existe juicio positivo de capacidad por parte del notario autorizante, respecto a la otorgante mayor de edad no incapacitada judicialmente en el momento de autorización de la escritura, no puede mantenerse el defecto invocado por el registrador, habida cuenta de que éste ha de desempeñar su función de calificación, aunque también se extienda a la «capacidad de los otorgantes», ateniéndose a lo que resulte de las escrituras y de los asientos del Registro de la Propiedad u otro con presunción de veracidad –cfr. artículo 18 de la Ley Hipotecaria–. Si el título presentado era perfectamente inscribible al tiempo de su autorización, toda vez que reunía todos los requisitos legalmente exigidos para ello, no puede vedarse su acceso al Registro ahora con base en el argumento esgrimido en la nota de calificación, pues ello supondría tanto como atribuir efectos retroactivos a la declaración de incapacitación.

**I.A.66. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 26 DE MARZO DE 2024).**

**Registro de Caravaca de la Cruz.**

**INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: POSIBILIDAD DE UTILIZAR UNA GEORREFERENCIACIÓN ALTERNATIVA A LA CATASTRAL.**

En una inmatriculación ex 205 LH es posible utilizar una base gráfica alternativa si la catastral implica invadir suelo de dominio público.

Esta Dirección General ya ha tenido ocasión de pronunciarse respecto a la posibilidad de la utilización de la georreferenciación alternativa en las inmatriculaciones de fincas, que debe admitirse, si hacemos una interpretación lógica del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, pues cuando el mismo dispone que la descripción del título debe coincidir exactamente con la que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada al título, dicha circunstancia debe exigirse cuando la georreferenciación catastral coincide, aparentemente, con la realidad física. Por tanto, cuando la finca colindante afectada sea de dominio público se impone una previa notificación a la Administración titular de la misma, para que emita el informe correspondiente. Si ese informe fuere negativo, lógicamente, la inmatriculación no puede practicarse, pero tampoco debe impedirse que el inmatriculante pueda subsanar la inconsistencia, teniendo en cuenta el informe administrativo, para lograr la inmatriculación de la finca, que permita su incorporación al tráfico jurídico, acreditados el resto de los requisitos que exige el artículo 205.

Ciertamente, es posible que la solución más ortodoxa fuera que la Dirección General de Catastro corrigiera previamente la inconsistencia de su base de datos mediante el correspondiente procedimiento de rectificación previsto en la normativa catastral, procediéndose al ajuste masivo de todo el área o sector afectado. Pero, no es menos cierto que dicho procedimiento puede suponer una dilación temporal, que puede asumirse desde el punto de vista catastral, donde la inconsistencia no afecta al cumplimiento de los fines catastrales, pero que es difícilmente asumible desde el punto de vista registral, pues las transacciones en el mercado inmobiliario se caracterizan por su celeridad y seguridad jurídica que existe el tráfico inmobiliario.

Por otro lado, si actuado lo anterior, el registrador sigue teniendo dudas en la identidad de la finca, es aplicable al caso la doctrina de las Resoluciones de esta Dirección General de 20 de octubre y 22 de noviembre de 2022, cuando declaran que «no sólo es perfectamente posible, sino altamente recomendable, que cuando el registrador tenga, no la certeza, pero sí dudas fundadas acerca de que la georreferenciación de la finca que se pretende inmatricular por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria pueda invadir, aunque sea parcialmente fincas ya inmatriculadas, puede y debe intentar disipar o confirmar tales dudas aplicando las previsiones del artículo 199 de la Ley Hipotecaria».

#### **I.A.67. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 27 DE MARZO DE 2024).**

##### **Registro de Murcia nº 6.**

##### **HERENCIA: PARTICIÓN POR CONTADOR PARTIDOR.**

Por un lado, se recuerda las limitaciones de actuación que concurren en el contador partidor, que ha de respetar en lo posible la voluntad del testador. También se admite la inscripción a favor de la herencia yacente de la viuda ya fallecida, como una inscripción transitoria hasta que sus herederos acepten su herencia.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo y criterio doctrinal unánime que la misión del contador-partidor consiste únicamente -valga la redundancia- en contar y partir, de modo que carece de facultades dispositivas, al ser las suyas simplemente particionales. Por ello ha de respetar la igualdad cualitativa en la formación de los lotes (cfr. artículo 1061 del Código Civil), evitando, en cuanto sea posible, los suplementos en metálico; aunque se ha entendido por autorizada doctrina que dicho precepto no impone una igualdad matemática absoluta, ni impone la participación de todos los herederos en cada bien de la herencia. En suma, que la regla de la igualdad es de carácter relativo y depende de las circunstancias del caso.

Ahora bien, la asignación de todos los bienes de la herencia a uno de los interesados imponiéndole la obligación de pagar los derechos correspondientes a los otros interesados en metálico supone transformar los derechos de éstos que de cotitulares de la masa hereditaria con cargo a la que, previa liquidación, han de satisfacerse sus derechos, pasan a ser titulares de un derecho de crédito frente a otro de los partícipes. Y ello implica un acto de disposición admisible en el caso de ser los interesados con facultades de libre disposición de sus bienes los que lo convinieran (cfr. artículo 1.058 CC), pero que no puede entenderse comprendida entre las de partir que al contador partidor le vienen asignadas por la ley en su condición de tal.

En el presente supuesto, la voluntad del causante resulta explicitada claramente en su testamento, en el que dispone lo siguiente: «haciendo uso de la facultad que le concede el artículo 1056 del Código Civil, distribuye su herencia entre los mismos en la forma siguiente», y, a continuación, hace adjudicaciones muy precisas a cada uno de sus hijos, tal como se han relatado en los hechos y, sin embargo, en la partición se realizan por los contadores adjudicaciones que difieren de las testamentarias, como ha quedado expuesto. Y, frente a las alegaciones del recurrente, debe tenerse en cuenta que, si bien es cierto que la opción de la viuda del causante

por el tercio de libre disposición imposibilita cumplir en su totalidad la voluntad del causante, no lo es menos que, finalmente, tampoco se ha cumplido su voluntad en lo posible.

El segundo de los defectos recurridos señala que, habiendo fallecido con posterioridad al causante su viuda, lo a ella adjudicado se le adjudica a la herencia yacente, que carece de personalidad jurídica y no puede ser titular registral de derechos. Ciertamente, aunque la herencia yacente carece de personalidad jurídica, es un patrimonio en situación de interinidad y sin titular determinado (algo que puede ocurrir aunque esté determinado el heredero y pueda ejercitar el «*ius delationis*» si éste no ha aceptado todavía la herencia). Su destino es ser adquirido por los herederos voluntarios o legales. Por ello, para determinados fines y transitoriamente, se le otorga una consideración y tratamiento unitarios. Por los anteriores razonamientos, y aun cuando no se trate de supuesto idéntico a los expresados, debe concluirse la admisibilidad de la inscripción a favor de la herencia yacente, como una situación caracterizada por la existencia de titularidad transitoriamente indeterminada hasta que los herederos ejerciten el «*ius delationis*» al adir la herencia. En consecuencia, este defecto ha de ser revocado.

#### **I.A.68. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 27 DE MARZO DE 2024).**

##### **Registro de Gandía nº 2.**

##### **CONCURSO DE ACREEDORES: BENEFICIO DE EXONERACIÓN DE PASIVO INSATISFECHO.**

Se confirma la tesis de que el beneficio de exoneración no surte efectos respecto del hipotecante no deudor ni del tercer poseedor, no pudiendo cancelarse la hipoteca en virtud del auto que lo reconoce.

El beneficio de exoneración del pasivo insatisfecho para el deudor persona natural fue introducido por el artículo 178 bis de la Ley Concursal de 9 de julio de 2003 como una solución de segunda oportunidad para las personas físicas, una vez concluido el concurso por liquidación o por insuficiencia de la masa activa. Como señala la reciente Sentencia de 2 de julio de 2019 del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo: «La finalidad de la norma es facilitar la segunda oportunidad, mediante la condonación plena de las deudas. Esta condonación puede ser inmediata o en cinco años. En ambos casos, se supedita a unas exigencias que justifiquen la condición de buena fe del deudor y a un reembolso parcial de la deuda. Este reembolso parcial debe tener en cuenta el interés equitativo de los acreedores y, en la medida de lo posible, debería ser proporcionado a los activos y la renta embargables o disponibles del deudor concursado, pues de otro modo en la mayoría de los casos la exoneración del pasivo se tornaría imposible, y la previsión normativa devendría prácticamente inaplicable». El beneficio de exoneración del pasivo insatisfecho se ha mantenido en el texto refundido de la Ley Concursal, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, donde un solo artículo de la Ley Concursal de 2003, el 178 bis, ha dado lugar a todo un capítulo, el capítulo II del título XI del libro I. Esta regulación ha sido ya incluso objeto de modificación a día de hoy, por medio de la Ley 16/2022,

de 5 de septiembre.

Procede plantearse si el reconocimiento del citado beneficio de exoneración del pasivo insatisfecho constituye una causa de extinción de las obligaciones o créditos a que dicho beneficio se extienda. Ante estas dificultades interpretativas, un sector doctrinal entiende que el beneficio de exoneración no produce una verdadera extinción de los créditos afectados, sino tan solo los hace inexigibles frente al deudor favorecido por esta medida. Naturalmente, para esta línea interpretativa, es plenamente coherente que el acreedor pueda seguir dirigiéndose frente a los fiadores o deudores solidarios. Si se tratase de una auténtica causa de extinción de la obligación, los codeudores solidarios también se verían liberados frente al acreedor, como ocurre en los casos a que alude el párrafo primero del artículo 1143 del Código Civil.

Sobre la base de la anterior regulación del artículo 178 bis de la Ley Concursal de 2003 existía otra postura doctrinal según la cual había de diferenciarse entre los dos tipos de exoneración que recogía dicho antiguo artículo 178 bis, entendiendo que la exoneración definitiva que regulaba el apartado 3.4.º sí que extingue de manera absoluta la deuda. Sin embargo, ya a la luz de dicha anterior regulación esta Dirección General (cfr. Resolución de 10 de diciembre de 2019) sostuvo que no parece que pueda afirmarse que los ordinales 4.º y 5.º del apartado 3 del artículo 178 bis Ley Concursal regulasen dos figuras o modalidades distintas de exoneración con efectos diferentes, sino que regulaban dos vías o formas alternativas de exoneración del pasivo insatisfecho. Al margen de la vía que tomase el deudor, los efectos que producía la exoneración respecto del deudor concursal, de los derechos de los acreedores frente a obligados solidarios y fiadores, o cómo operaba en el caso en que el concursado tuviera un régimen económico matrimonial de gananciales u otro de comunidad, debieren ser los mismos en uno y otro caso. En la nueva regulación introducida por el texto refundido de la Ley Concursal de 2020 (en su redacción original, anterior a la modificación operada por la Ley 16/2022, que no es aplicable a este supuesto, pues esta ley es posterior al auto por el que se declara la conclusión del concurso y la concesión del beneficio de exoneración del pasivo insatisfecho en este caso), no cabe duda de que la no extensión del beneficio de exoneración respecto de los fiadores, avalistas y deudores solidarios es aplicable tanto al régimen general de exoneración de la sección segunda del capítulo II del título XI del libro I como al régimen especial de exoneración por la aprobación de un plan de pagos de la sección tercera.

No contiene el texto refundido de la Ley Concursal referencia alguna a los efectos de este beneficio de exoneración respecto del hipotecante no deudor o el tercer poseedor de la finca hipotecada. Es cierto que hay importantes diferencias entre los fiadores y los hipotecantes no deudores –o en su caso, los terceros poseedores de los bienes hipotecados, sin que se pueda sostener, como después se expondrá, que existan diferencias a estos efectos entre hipotecante no deudor y tercer poseedor–. Ello, no obstante, debe tenerse en cuenta que también existen importantes puntos en común, dado que ambos son garantes de una deuda ajena, el fiador con toda su responsabilidad patrimonial universal, y el hipotecante no deudor con la afcción del bien hipotecado. Teniendo en cuenta finalmente la necesaria interpretación teleológica, una extensión del beneficio al hipotecante no deudor sería ajeno a la finalidad de

la norma. Por la misma razón que tampoco alcanza el beneficio al fiador o avalista: porque la finalidad de la norma es facilitar la segunda oportunidad al deudor y porque también hay que respetar el interés equitativo de los acreedores.

Esta equiparación legal de los fiadores y avalistas del deudor con los hipotecantes no deudores, a los que se deben asimilar a estos efectos los terceros poseedores, que aparece en el vigente artículo 492 del texto refundido de la Ley Concursal, no puede considerarse aplicable únicamente a la exoneración de pasivo insatisfecho regida por dicho artículo, introducido por la Ley 16/2022, de 5 de septiembre, sino también a los que, como el que nos ocupa, les era de aplicación el artículo 502 del mismo texto refundido en su redacción inicial, en la medida en que responde a un criterio jurisprudencial sólidamente cimentado, si bien referido a la eficacia del convenio de acreedores, como se desprende de las Sentencias de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo números 549/2012 y 586/2021.

Tampoco la normativa hipotecaria permitiría cancelar la inscripción del derecho real de hipoteca con base en la instancia privada presentada. La cancelación de una hipoteca está sometida a la regla general establecida por el párrafo primero del artículo 82 de la Ley Hipotecaria. De acuerdo con esta norma, 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, tras la tramitación de un procedimiento judicial en el que dicho acreedor haya sido parte, se dicte sentencia firme que ordene la cancelación. Aun el caso de que se pudiese considerar competente al juez del concurso para ordenar la cancelación -o quizás precisamente por no ser competente para ello- el auto de reconocimiento del beneficio de exoneración de pasivo insatisfecho en favor de la deudora hipotecaria concursada presentado no contiene pronunciamiento expreso sobre la eventual cancelación de las hipotecas.

Por último, la finca también se encuentra gravada con una anotación preventiva de embargo letra A, a favor de «Banco Santander, SA», prorrogada por la C y por la D, siendo la última prórroga de fecha 25 de abril de 2019, cuya cancelación «por declaración judicial de extinción de los derechos o anotaciones inscritas», tal como solicita el recurrente en su instancia, tampoco procedería, por las mismas razones expuestas, pero dado que, atendida la fecha de la última prórroga practicada, la anotación de embargo se encuentra caducada en el momento de presentación de la instancia, podría ser cancelada mediante la solicitud de expedición de certificación de cargas o al practicar cualquier asiento relativo a la finca o derecho afectado, conforme al artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario.

#### **I.A.69. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 27 DE MARZO DE 2024).**

##### **Registro de El Puerto De Santa María nº 1.**

##### **REQUISITOS FISCALES: CUMPLIMIENTO. RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.**

Se confirma la doctrina que exige acreditar el cumplimiento de los requisitos fiscales, incluso en los casos de exención. También se recuerda que para rectificar un

asiento se necesita el consentimiento de los titulares registrales o resolución judicial.

Son numerosas las ocasiones en las que este Centro Directivo (vid. Resoluciones recogidas en los «Vistos») ha analizado el alcance del denominado cierre registral por no acreditar el cumplimiento de las obligaciones fiscales, tanto en relación a los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Actos Jurídicos Documentados y de Sucesiones y Donaciones, como respecto al Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalía).

La doctrina mantenida por este Centro Directivo ha establecido que el registrador, ante cualquier operación jurídica cuya registración se solicite, no sólo ha de calificar su validez y licitud, sino decidir también si se halla sujeto o no a impuestos; la valoración que haga de este último aspecto no será definitiva en el plano fiscal, pues no le corresponde la competencia liquidadora respecto de los diversos tributos; no obstante, será suficiente bien para acceder, en caso afirmativo, a la inscripción sin necesidad de que la administración fiscal ratifique la no sujeción, bien para suspenderla en caso negativo, en tanto no se acredite adecuadamente el pago, exención, prescripción o incluso la no sujeción respecto del impuesto que aquel consideró aplicable, de modo que el registrador, al sólo efecto de decidir la inscripción, puede apreciar por sí la no sujeción fiscal del acto inscribible, evitando una multiplicación injustificada de los trámites pertinentes para el adecuado desenvolvimiento de la actividad jurídica registral. Por tanto, en caso de resultar exento el negocio objeto de calificación, será necesario aportar la correspondiente liquidación realizada por el sujeto pasivo o su representante legal para que no resulte aplicable el cierre registral previsto en los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria. Por todo ello no cabe sino confirmar la nota de calificación recurrida en cuanto a este defecto.

Procede recordar la doctrina ya elaborada por esta Dirección General a través de los preceptos de la Ley y del Reglamento Hipotecarios y de las Resoluciones relativas a la rectificación del Registro, partiendo de un principio esencial y que constituye un pilar básico en nuestro Derecho hipotecario que afirma que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., las Resoluciones en «Vistos»), la rectificación o cancelación 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.

#### **I.A.70. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 11 DE ABRIL DE 2024).**

##### **Registro de Madrid nº 2.**

##### **EXPEDIENTE DE DOMINIO DE REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO: REQUISITOS.**

Se reitera la doctrina del Centro Directivo en relación con diferentes requisitos para la inscripción de un expediente de reanudación de tracto.

Como cuestión previa debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo relativa al alcance del recurso y a los documentos que pueden ser tenidos en consideración. Señala el primer párrafo del artículo 326 de la Ley Hipotecaria que el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

Se impone una interpretación restrictiva de las normas relativas al expediente de reanudación del tracto y en especial de las que definen la propia hipótesis de interrupción de tracto, de modo que sólo cuando efectivamente concurra esta hipótesis y así resulte del título calificado, puede accederse a la inscripción. En el caso que ahora se analiza resulta del acta notarial que las personas que inician el expediente han adquirido su titularidad por medio de escritura de compraventa otorgada ante la notaria autorizante del acta el día 9 de junio de 2023, bajo el número 1.472 de protocolo. Se manifiesta igualmente que la vendedora en la referida escritura había adquirido la titularidad por herencia de sus padres y de su hermana, los cuales, a su vez, habían comprado en documento privado a los titulares registrales. En consecuencia, existen dos transmisiones anteriores a la escritura por la que han adquirido los promotores del expediente que no han accedido al Registro y de las que no se dispone del título público inscribible. Se cumplen de esta manera los presupuestos señalados en la regla primera del artículo 208 de la Ley Hipotecaria.

Como ya señaló este Centro Directivo en su Resolución de 24 de septiembre de 2021, «el último párrafo del artículo 285 del Reglamento Hipotecario dispone que “no se podrá exigir al promotor del expediente que determine ni justifique las transmisiones operadas desde la última inscripción hasta la adquisición de su derecho”. Si bien dicho precepto resulta aplicable al expediente de dominio judicial anterior a la reforma operada por la Ley 13/2015, la doctrina de este Centro Directivo resulta igualmente aplicable al nuevo expediente notarial. Por tanto, este segundo defecto relativo a la aportación fehaciente de todos los documentos de la cadena de titularidades no puede mantenerse.

En el presente caso, teniendo en cuenta que la última inscripción de dominio data del día 5 de noviembre de 1957, se incorpora al acta notarial copia del edicto publicado en el «Boletín Oficial del Estado» del día 18 de agosto de 2023 dirigido nominalmente a los titulares registrales de la finca, según resulta de su inscripción 14.<sup>a</sup>, o, en su defecto, a sus herederos. Se cumple así con lo que la doctrina de esta Dirección General ha señalado al respecto, considerando que la última inscripción de dominio tiene más de treinta años de antigüedad: citar a los titulares registrales nominativamente, aunque sea por edictos, y a sus herederos de forma genérica cuando de estos no conste su identidad, como ocurre en este caso. Procede, en consecuencia, estimar el recurso también respecto de este último defecto.

**I.A.71. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 11 DE ABRIL DE 2024).**

**Registro de Vitoria nº 5.**

**DERECHO DE USO DE LA VIVIENDA FAMILIAR EN LOS PROCEDIMIENTOS**

## **DE SEPARACIÓN O DIVORCIO: EFECTOS.**

Se reitera la doctrina del Centro Directivo en relación con la naturaleza y alcance del derecho de uso de la vivienda familiar en los casos de separación y divorcio.

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).

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.

Conforme al principio de especialidad o determinación registral (cfr. los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario), todo derecho que acceda o pretenda acceder al Registro debe estar perfectamente diseñado y concretado en lo que a sus elementos personales y reales se refiere. 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. En consecuencia, 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, en el asiento de inscripción el registrador hace constar únicamente que por la sentencia de divorcio se aprueba el convenio regulador, suscrito el día 9 de noviembre de 2009, en el que se adjudica la finca referida a los excónyuges, por mitades indivisas, a cuyo favor la inscribe «por título de adjudicación en la liquidación de la sociedad de gananciales con la atribución del uso de la misma a los hijos N. y A.». No obstante, si –como será altamente probable, por la fecha del convenio regulador– son mayores de edad, el derecho de uso se habría extinguido, pues, como ha afirmado recientemente el Tribunal Constitucional en Sentencia 12/2023, 6 de marzo de 2023, no existe «razón suficiente para seguir adjudicándoles el uso de la vivienda familiar, cuando tal necesidad de habitación está cubierta con su derecho de alimentos ex artículo 142 CC o cuando, como en el supuesto enjuiciado, en uso de su

libertad han decidido vivir con un progenitor en vez de con otro, pues el artículo 96.1 CC, como expresa la sentencia de apelación impugnada otorga la prioridad a uno de los cónyuges en tanto sea custodio de los hijos menores, pero cuando tal responsabilidad cesa, no existe razón de peso para mantener esta regla, cuando las necesidades de los hijos quedan cubiertas, que es lo que ocurre en el presente caso». Bastaría por tanto con acreditar la mayoría de edad de los hijos titulares del derecho de uso. Si aun fueran menores, cabría modificación del convenio regulador si así lo aprobara el juez (ex artículo 91 del Código Civil), pero entretanto sólo cabría disposición del pleno dominio del inmueble si así lo autorizara el juez o si los menores fueran mayores de dieciséis años y lo consintieran en documento público (artículo 166 del Código Civil). También cabría disposición del inmueble por los padres con subsistencia del derecho de uso inscrito a favor de los hijos menores, que por la inscripción se hace oponible a terceros (artículo 96 del mismo Código).

**I.A.72. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 11 DE ABRIL DE 2024).**

**Registro de Pozuelo de Alarcón nº 2.**

**DERECHO DE USO DE LA VIVIENDA FAMILIAR EN LOS PROCEDIMIENTOS DE SEPARACIÓN O DIVORCIO: TRACTO SUCESIVO.**

Para inscribir el derecho de uso de la vivienda familiar en los casos de separación y divorcio es necesario que el titular registral de la finca haya intervenido en el procedimiento.

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).

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.

Por otra parte, debe tenerse en cuenta que, desde el punto de vista de la legislación registral, el derecho de uso de la vivienda familiar no puede inscribirse si el bien está inscrito a favor de un tercero que no interviene en el procedimiento, por falta de tracto, pues, de otro modo, se quebrantaría el principio constitucional

de salvaguardia jurisdiccional de derechos e intereses legítimos y proscripción de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), así como los principios registrales de salvaguardia judicial de los asientos (cfr. artículos 1 y 40 de la Ley Hipotecaria), de legitimación (cfr. artículo 38 de la misma ley), y tracto sucesivo (cfr. artículo 20 de la repetida ley), los cuales impiden inscribir un título no otorgado por el titular registral o resultante en un procedimiento en el que no ha sido parte.

En el presente caso, el magistrado-juez que dicta la sentencia se ha limitado a aprobar el convenio regulador, en tanto no resulta dañoso para ninguno de los hijos menores ni gravemente perjudicial para ninguno de los cónyuges. Y en dicha sentencia de divorcio no se hace pronunciamiento alguno sobre la propiedad de las participaciones de la sociedad titular registral. Por último, alega la recurrente que dicha sociedad es una sociedad familiar y su capital social pertenece exclusivamente a quienes fueron parte en el procedimiento de divorcio de mutuo acuerdo. Pero, como ha quedado expuesto, los efectos del procedimiento de separación no pueden ir más allá de las partes –que son los cónyuges– ni, conforme al artículo 90 del Código Civil, de los hijos, y dicha sociedad titular registral no ha sido parte en el procedimiento. Tampoco se ha acreditado que los cónyuges sean sus únicos propietarios y el marido su representante, ni que, como tal haya consentido la atribución del derecho de uso.

**I.A.73. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 11 DE ABRIL DE 2024).**

**Registro de Castro del Río.**

**HERENCIA: PARTICIÓN REALIZADA POR CONTADOR PARTIDOR DATIVO CON CAPITALIZACIÓN DE LOS DERECHOS LEGITIMARIOS DE LA VIUDA.**

Se abordan diferentes problemas que surgen en una partición de herencia realizada por contador partidador dativo en la que se mezclan problemas de capitalización de la legítima de la viuda y de un legado de un derecho de uso y habitación.

Respecto de la distinta calificación realizada con respecto a las de otros registros, hay que recordar que es doctrina reiterada de este Centro Directivo 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.

Otra cosa es que la calificación para inscribir el documento respecto de una finca lo sea por referencia a actos que afectan a otra ya inscrita. En este punto, la calificación del documento es unitaria, por lo que los defectos del mismo pueden ser señalados con independencia de que afecten directamente a otra finca de distinta demarcación registral. Ahora bien, hay que recordar respecto de esa otra inscripción realizada que, toda la doctrina elaborada a través de los preceptos de la Ley y del Reglamento Hipotecarios y de las resoluciones de este Centro Directivo relativa a la rectificación del registro parte del principio esencial según el cual los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de

2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011 y 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho –lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad–, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho.

La especial cualidad del legitimario en nuestro Derecho común, caso de que exista en una sucesión, hace imprescindible su concurrencia para la adjudicación y partición de la herencia, a falta de persona designada por el testador para efectuar la liquidación y partición de la misma (artículo 1057, párrafo primero, del Código Civil), de las que resulte que no perjudica la legítima de los herederos forzosos. Como afirmó esta Dirección General en Resolución de 2 de agosto de 2016, cuando la legítima es *pars hereditatis*, *pars bonorum* o *pars valoris bonorum*, el legitimario, aunque no haya sido instituido heredero ni nombrado legatario de parte alícuota, puede podrá reclamar judicialmente la división de la herencia y participar en la partición hereditaria si el testador no la hubiere efectuado por sí mismo ni la hubiere encomendado a contador-partidor.

No hay que olvidar un extremo ciertamente relevante: las reglas que gobiernan la partición realizada por el contador-partidor dativo en principio deben ser iguales a las del contador-partidor testamentario, pues no ostenta mayores facultades, pero tampoco menores que las de aquel. En el presente caso, las anteriores consideraciones no pueden impedir la inscripción pretendida porque la partición es realizada por el contador-partidor dativo. Como ha quedado expuesto, el contador-partidor dativo ha confeccionado el cuaderno particional, que no requiere de la aprobación de los herederos y legitimarios si es aprobada por el notario. Por tanto, la primera argumentación de la calificación, referida a la necesidad de la intervención de la viuda en su calidad de «heredera legitimaria», debe decaer.

El artículo 839 del mismo código atribuye a los herederos la facultad de conmutación de la cuota legal usufructuaria del cónyuge mediante la asignación de una renta vitalicia, los productos de determinados bienes o un capital en efectivo, debiendo proceder de mutuo acuerdo o, en su defecto, por virtud de mandato judicial. Añadiendo el artículo que, en tanto esta conmutación no se realice, estarán afectos todos los bienes de la herencia al pago del usufructo. En el supuesto concreto, viuda de segundas nupcias que no es madre de los herederos, este artículo es completado por el artículo 840 del mismo texto legal que dispone que «cuando el cónyuge viudo concorra con hijos sólo del causante, podrá exigir que su derecho de usufructo le sea satisfecho, a elección de los hijos, asignándole un capital en efectivo o un lote de bienes hereditarios». Si bien el ejercicio de la facultad de conmutar compete a los herederos, con posibilidad de escoger la modalidad de la conmutación, esta requiere el consentimiento del cónyuge viudo en relación con la valoración de su derecho y la concreción de los bienes afectos a su pago, según Resolución de esta Dirección General de 3 de febrero de 1997 reiterada por otras (vid. «Vistos») y la citada Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de octubre de 2001. En defecto de conformidad con el viudo se habrá de acudir a la decisión judicial.

Es criterio doctrinal unánime que la misión del contador-partidor consiste únicamente –valga la redundancia– en contar y partir, de modo que carece de facultades dispositivas, al ser las suyas simplemente particionales. Ahora bien, lo que sí es comúnmente admitido es que el contador-partidor no tiene la facultad de realizar la conmutación del usufructo del viudo, pues ello excedería de la facultad de realizar la «simple partición» de la herencia a la que se refiere el artículo 1057 del Código Civil (cfr. en este sentido Resoluciones de este Centro Directivo de 17 de mayo y 18 de diciembre de 2002 y 8 de octubre de 2013, esta última referida al ámbito de facultades del cónyuge viudo titular de un poder testatorio pudiera adjudicarse bienes en pago de su usufructo). Postura también seguida por el Tribunal Supremo en su Sentencia de 8 de junio de 2011. Por lo demás, en este caso se ordenó en el testamento un legado de uso de una vivienda siendo también criterio unánimemente admitido que el contador-partidor carece de facultad de realizar elección alguna, como tampoco la tiene en general para elegir en los legados alternativos.

En cuanto a la naturaleza del legado, da por supuesto la registradora que se trata de un legado de cuota legal usufructuaria, con lo que aboca el defecto a la conmutación del usufructo. Esta aseveración requiere necesariamente una interpretación de la disposición ordenada por el testador, que se trata de un legado de «un derecho de uso de la vivienda que actualmente le sirve de domicilio a su actual esposa Doña R. R. G., con cuyo legado se entenderán pagados sus derechos legitimarios». La registradora ha interpretado que se trata de un legado de cuota legal usufructuaria. El contador-partidor ha interpretado y considerado que se trata de un legado de derecho de uso con cargo a los derechos legitimarios.

En la partición consta que, a la viuda, en la herencia de su esposo, «el pago de los derechos del usufructo, se realizarán en los términos previstos por los artículos 839 y 840 del Código Civil para su pago en metálico por los herederos»; lo que no aclara si se hace o no conmutación. Lo cierto es que a la viuda se le adjudica por el contadorpartidor metálico que sí consta en el inventario de la herencia, y ella no ha tomado iniciativa alguna para reclamar su legado de uso de la vivienda, de manera que nada ha manifestado al respecto habiendo sido notificada en todas las fases del procedimiento. Por tanto, existen razones para considerar que la adjudicación hecha por el contadorpartidor dativo es la correspondiente a su legítima, y con metálico de la herencia, sin perjuicio de que en el futuro pueda reclamar la entrega del legado, que, como se verá, por la naturaleza de su objeto, es sobre cosa ajena.

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

La tercera nota particular en este legado es que la propiedad del inmueble sobre el que recae no pertenecía íntegramente a la masa de la herencia. Al ser ganancial del primer matrimonio, la mitad pertenece a los herederos por la herencia de su madre y la otra mitad por la del testador. Como bien alega el notario recurrente, por aplicación del artículo 1380 del Código Civil, el legado del derecho de uso sobre la totalidad de la vivienda se materializa sobre la mitad de la misma con la imposibilidad de que recaiga el uso sobre esa parte indivisa, mutándose en metálico, al igual que el valor del uso sobre la otra mitad de la vivienda que se ha adjudicado a los herederos, pero por herencia de su madre. Así, la mitad indivisa de la vivienda pertenece a los dos herederos por título de otra herencia, y estos no prestan su consentimiento a que sea gravada con el derecho de uso –ratifican la partición en la que a la viuda de su padre se le adjudica una cantidad en metálico–, por lo que debe entenderse que el derecho de uso solo gravaría la mitad indivisa; como se ha dicho, no cabe que el derecho real de habitación recaiga sobre una mitad indivisa de la vivienda, por serle consustancial la facultad de ocupar físicamente por su titular, en una casa ajena, las piezas necesarias para sí y para las personas de su familia, por lo que en consecuencia estas razones han llevado al contador-partidor a la capitalización del uso.

#### **I.A.74. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 11 DE ABRIL DE 2024).**

##### **Registro de Ciudad Real nº 1.**

##### **PARCELACIÓN URBANÍSTICA: ACTOS EQUIPARABLES.**

Se mantiene la doctrina de que en casos en los que concurra algún elemento de sospecha en la venta de una cuota indivisa de una finca se proceda conforme al art. 79 del RD 1093/1997.

En el ámbito de la normativa básica estatal, el artículo 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, anterior artículo 17 del texto refundido de la Ley de suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, que no hace sino reproducir lo establecido en el artículo 17 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo, plasma una concepción amplia y finalista de la parcelación urbanística –cfr. Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de mayo de 2013–, al aludir, junto a la división o segregación de una finca, a los supuestos de «enajenación, sin división ni segregación, de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca, así como a la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva». La ausencia de asignación formal y expresa de uso individualizado de una parte del inmueble no es por sí sola suficiente para excluir la formación de nuevos asentamientos y, por tanto, la calificación de parcelación urbanística. Ni siquiera excluye esta posibilidad la manifestación contraria al hecho o voluntad de que se produzca aquella asignación.

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 parce-

lación urbanística o formación de núcleo poblacional al margen del planeamiento, este Centro Directivo ha entendido que dichos actos se someterán al previo requisito registral de acreditación de licencia o declaración de innecesariedad –artículo 78 del Real Decreto 1093/1997 en relación al artículo 26 de la Ley de Suelo– cuando la legislación sustantiva aplicable equipare expresamente el acto en cuestión a la parcelación en sentido estricto sometida a dichos títulos administrativos. En otro caso, el tratamiento del mismo desde el punto de vista registral debe articularse a través del procedimiento previsto en el artículo 79 del citado Real Decreto de 4 de julio de 1997, siempre y cuando el registrador de forma motivada en su nota de calificación exponga los indicios que, de acuerdo también con la normativa aplicable, puedan justificar la aplicación de tal precepto.

En el presente supuesto, con ocasión de una transmisión anterior, consta practicada nota marginal por la que se hace constar la existencia, en las dependencias municipales, de expedientes sancionadores en materia urbanística y, en concreto, expedientes de protección de la legalidad urbanística y sancionador 37/07 por parcelación urbanística ilegal y construcciones ilegales en la parcela 367 del polígono 205 de Ciudad Real. Las obras se declararon ilegales por decreto de fecha 7 de septiembre de 2009. Por ello, en el caso del presente expediente, dada la concurrencia de un indicio objetivo de posible parcelación urbanística ilegal, como es la nota marginal citada, procede iniciar el procedimiento previsto en el citado artículo 79 del Real Decreto 1093/1997.

#### **I.A.75. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 11 DE ABRIL DE 2024).**

##### **Registro de Tui.**

##### **CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y EL DIVORCIO: ÁMBITO.**

El convenio regulador es título formal suficiente para inscribir la liquidación de las titularidades existentes entre dos cónyuges sujetos a separación de bienes.

El convenio regulador como negocio jurídico –tanto en su vertiente material como formal– propio y específico, goza de una aptitud privilegiada a los efectos de permitir su acceso a los libros del Registro. Si bien no deja de ser un acuerdo privado, la preceptiva aprobación judicial del mismo y el reconocimiento que se le confiere en los artículos 90 y siguientes del Código Civil, establecen un marco válido para producir asientos registrales definitivos, siempre que las cláusulas del mismo no excedan de su contenido típico y normal, como pudiera predicarse de la liquidación del régimen económico-matrimonial.

Tal y como se ha indicado en pronunciamientos previos, dicha liquidación ha de referirse al haber conyugal generado durante el vínculo matrimonial –o a otros pactos relativos a la vivienda habitual–, siendo indiferente si se trata de una comunidad romana o en mano común, es decir, con independencia del tipo y características del régimen económico matrimonial bajo cuya vigencia se generó la masa patrimonial objeto de liquidación.

En el caso de este expediente, los cónyuges, entre las cláusulas del conve-

nio regulador incluyen la liquidación de relaciones patrimoniales derivadas tanto del inicial régimen de gananciales como del posterior régimen de separación de bienes mediante la extinción de la comunidad existente sobre los bienes que se adjudican a cada uno, por lo que es indudable que el convenio regulador es cauce hábil para la inscripción de la adjudicación que de los referidos inmuebles se realiza en favor de la ahora recurrente.

**I.A.76. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 11 DE ABRIL DE 2024).**

**Registro de Bilbao nº 10.**

**PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE. ARRENDAMIENTOS URBANOS: DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO.**

Se confirma la doctrina sobre la demanda dirigida contra la herencia yacente conforme la STS de 9 de septiembre de 2021. Igualmente se recuerda la aplicación de los derechos de tanteo y retracto arrendaticios en los procedimientos de ejecución.

Como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo respecto a la intervención de la herencia yacente, 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).

El Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo en su Sentencia número 590/2021, de 9 de septiembre, dictada como culminación de un juicio verbal tramitado para impugnar una nota de calificación registral, analiza el emplazamiento a la herencia yacente. Comienza el Tribunal reconociendo que, con carácter general, el registrador debe «verificar que la titular registral o, caso de haber fallecido, sus herederos (quienes según la información registral son titulares de derechos afectados por la sentencia objeto de inscripción), han tenido posibilidad de ser parte». Procede a continuación a delimitar el alcance de la figura del administrador judicial de los bienes de una herencia yacente: «La administración judicial de la herencia se regula en la Ley de enjuiciamiento civil en el marco de lo que se denomina la intervención judicial del caudal hereditario, sección 2.ª del capítulo I (De la división de la herencia), del título II (De la división judicial de patrimonios), del libro IV (De los procesos especiales). Con carácter general, cuando se demande a los ignorados herederos de una persona que ha fallecido sin otorgar testamento y no se conozcan parientes con derecho a la sucesión intestada ni concurren indicios de su existencia, el juzgado debería notificar la pendencia del proceso al Estado o a la Comunidad Autónoma llamada por la normativa civil aplicable a la sucesión intestada a falta de otros, en aplicación de lo prescrito en el citado artículo 150.2 LEC.

En este expediente, teniendo en cuenta las circunstancias concurrentes, que la demanda se dirigió contra la titular registral mientras vivía, que tras su falle-

cimiento se han efectuado averiguaciones tendentes a identificar a sus herederas, que las propias hijas de la demandada, como posibles herederas, se dirigieron al Juzgado dando traslado de la escritura de renuncia a la herencia de su madre y que dicha renuncia fue posterior al inicio del procedimiento, no puede concluirse que se haya producido indefensión de la herencia yacente y que sea necesario emplazar a los ignorados herederos por edictos ni comunicar al Estado o a la Comunidad del País Vasco la pendencia del proceso. Por tanto, este defecto debe ser revocado.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que, en los supuestos de transmisión judicial de una finca, se dan los derechos de tanteo y retracto establecidos en la Ley y que, por consiguiente, es necesario para su inscripción que se justifique haberse hecho las notificaciones oportunas para su ejercicio o, en otro caso, la manifestación sobre la libertad de arrendamientos de la finca adjudicada. Sentado lo anterior, resulta esencial para la resolución del presente recurso tener en cuenta los diversos cambios legislativos que ha experimentado la Ley de Arrendamientos Urbanos, por tratarse de una edificación urbana. De este modo, y de conformidad con lo previsto por el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, deberá rechazarse la inscripción de la adjudicación de la vivienda si no se acredita, debidamente, bien que se han llevado a cabo las notificaciones previstas, bien que se ha realizado la oportuna manifestación de que la finca se encuentra libre de arrendatarios. Se confirma este último defecto.

#### **I.A.77. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 11 DE ABRIL DE 2024).**

##### **Registro de Mojácar.**

##### **FINCA REGISTRAL: IDENTIFICACIÓN.**

No cabe inscribir una operación sobre una finca que se describe con los mismos linderos de otra.

A diferencia de lo que defiende la recurrente en su escrito de interposición del recurso, sí hay obstáculo, conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria, a que se inscriba la descripción de la finca 9.858 que consta en la diligencia complementaria de la escritura de adición de herencia, puesto que los linderos expresados son idénticos a los de otra finca registral inscrita a nombre de persona distinta, pues ello es contrario al principio hipotecario de especialidad, dada la posibilidad de incurrir en una doble inmatriculación conflictiva, como situación patológica que debe prevenirse con la calificación registral, no solo en materia de inmatriculaciones. Sino también respecto de fincas inscritas con una descripción meramente literaria y, por tanto, relativamente elástica. Por ello, esta Dirección General considera que en el presente caso, habiendo sido la finca objeto de la escritura objeto de segregaciones previas a la entrada en vigor de la citada Ley 13/2015, siendo la misma una finca resto no descrita, le es aplicable la doctrina de esta Dirección General, formulada en Resoluciones como la de 7 de septiembre de 2017, respecto de segregaciones previas a la entrada en vigor de la Ley 13/2015, presentadas en el Registro tras la entrada en vigor de la citada ley, en el sentido de exigir la georreferenciación de la finca 9.858, como resto no descrito, como circunstancia necesaria del asiento para ubicar la misma sobre el

territorio. Y ello porque la citada finca es una resultante de la nueva ordenación de la propiedad, tras sucesivas segregaciones previas. Y ello debe ser así en el presente caso, puesto que los linderos expresados por los interesados coinciden con los de otra finca registral, inscrita a nombre de personas distintas con lo que, de admitirse la petición de los recurrentes, se estaría dando acceso registral a una doble inmatriculación.

Tras la entrada en vigor de la citada ley, no puede mantenerse la práctica de asientos relativos a fincas, que no pueden identificarse sobre el territorio, siquiera relativamente. Añade la Resolución de 7 de noviembre de 2023 que esta doctrina no obsta para que, aun sin georreferenciación ni referencia catastral inscritas, pueda haber datos descriptivos inscritos que sí permitan, al menos, ubicar geográficamente la finca, aunque no la delimiten con precisión. Y ello es, precisamente, lo que no ocurre en el presente caso, puesto que el registrador no puede ubicar indubitadamente la finca en el territorio para calificar su descripción, puesto que la descripción propuesta le lleva a la ubicación ocupada por una finca registral distinta.

**I.A.78. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 11 DE ABRIL DE 2024).**

**Registro de San Sebastián de los Reyes nº 2.**

**PROPIEDAD HORIZONTAL: SUBCOMUNIDADES DE HECHO.**

En hecho de que se haya hecho constar por nota marginal de la finca matriz la diligenciación de un libro de actas de una subcomunidad no significa que esta esté inscrita.

Esta Dirección General ha considerado que debe atenderse a la diversidad de situaciones fácticas que pueden surgir a lo largo del tiempo para la organización de las comunidades de propietarios análogas a las que recaen sobre los elementos comunes de un edificio en régimen de propiedad horizontal y que puede no hayan tenido el adecuado reflejo registral, lo que hace necesario que las actas, reflejo de sus acuerdos, puedan revestirse de oficialidad mediante el diligenciado correspondiente de sus libros, siempre y cuando de la instancia presentada se vea claramente que el libro está llamado a reflejar acuerdos propios de un régimen de propiedad horizontal, subcomunidad o conjunto inmobiliario o afecte a acuerdos de un órgano colectivo de tal índole que recoja intereses específicos. De no constar la previa inscripción registral, se deben consignar sus datos en el libro fichero a que se refiere el artículo 415 del Reglamento Hipotecario, sin que prejuzgue la calificación del documento que pudiera eventualmente presentarse en el futuro para la inscripción de la comunidad de que se trate. En este supuesto la diligencia se practicó en el libro de inscripciones, pero este hecho no supone que la subcomunidad deba entenderse formalizada e inscrita ni pueden derivarse otros efectos de la diligencia que no sean los de mera constancia en el Registro de la Propiedad de la existencia de subcomunidades de facto que, como se ha dicho no gozarán de los principios de legitimación, prioridad, inoponibilidad y fe pública registral, sin perjuicio de la posibilidad de su formalización e inscripción posterior.

El recurso se limita a revisar las calificaciones del Registrador por las que se

suspende o deniega la inscripción solicitada (cfr. artículo 66 de la Ley Hipotecaria y que los asientos bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria), por lo que su modificación solo puede hacerse mediante el consentimiento del titular registral fehacientemente acreditado (cfr. artículo 3 de la Ley Hipotecaria) o mediante resolución judicial recaída en juicio declarativo seguido contra él (cfr. artículos 24 de la Constitución Española y 82 y 214 de la Ley Hipotecaria, en consecuencia no cabe modificar el contenido de una certificación mientras no se produzca, en su caso, la previa modificación del contenido de los asientos.

**I.A.79. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 11 DE ABRIL DE 2024).**

**Registro de Madrid nº 16.**

**HERENCIA: TÍTULO SUCESORIO.**

Es necesario aportar copia del acta de declaración de herederos si no se ha hecho testimonio total o en relación en la escritura de partición de herencia.

Esta Dirección General (cfr. las Resoluciones de 3 de abril de 1995, 8 y 22 de julio de 2005, 12 de noviembre de 2011, 19 de junio de 2013, 12 y 16 de noviembre de 2015, 1 de junio de 2018, 23 de enero de 2020, 30 de noviembre de 2021 y 19 de enero de 2022, entre otras citadas en los «Vistos» de la presente) ha puesto de relieve la sustancial diferencia, como títulos sucesorios atributivos o sustantivos, entre el testamento y el acta de notoriedad de declaración de herederos abintestato. El testamento –y lo mismo en el contrato sucesorio– responde tanto al concepto de título material como formal, pues es ante todo un negocio jurídico *mortis causa* que expresa la voluntad del testador que es la ley de la sucesión y la que decide con plenos efectos el destino de los bienes constituyendo el título o causa de adquisición de los mismos. En definitiva, el testamento determina el llamamiento del heredero (vocación) y también el título por el que se ofrece al mismo la posibilidad efectiva de aceptar o repudiar la herencia (delación). Distinto significado tiene la declaración de herederos en la sucesión intestada. No constituye el título material de la sucesión intestada, pues dicho título es la Ley. Sólo puede considerarse título formal en cuanto sirve de vehículo documental para el acceso al Registro y prueba o justificación de la individualización en la persona del heredero atendiendo a los diferentes órdenes y grados de llamamiento. El acta de notoriedad de declaración de herederos abintestato, no es el título que determina la vocación o llamamiento ni la delación, sino que es un título de carácter formal y probatorio respecto a las circunstancias que individualizan al sucesor y que acreditan la inexistencia de testamento.

En el presente supuesto, el notario autorizante asevera que deberían acompañarse a la escritura copias de las actas de declaración de herederos. Y esta aseveración, unida al hecho de que el notario autorizante de la escritura de herencia no hace transcripción, total o parcial, ni tampoco hace un testimonio en relación de los particulares de dichas actas necesarios para la calificación e inscripción, implica que sea necesario presentar copia autorizada del acta de declaración de herederos a que se refiere el registrador (vid. Resoluciones de 30 de noviembre de 2021 y 29 de julio de 2022).

**I.A.80. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 11 DE ABRIL DE 2024).**

**Registro de Badajoz nº 3.**

**DOCUMENTOS JUDICIALES: FIRMEZA.**

Para practicar una inscripción definitiva es necesario acreditar que la resolución judicial es firme.

Como señala la reiteradísima doctrina de este Centro Directivo, no puede ser tenido en cuenta para la resolución del recurso, conforme a lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, ya que este tiene como objeto valorar la procedencia de la calificación teniendo en cuenta los elementos de que dispuso el registrador para emitirla. Y es que el recurso gubernativo no es el cauce apropiado para subsanar defectos.

Entrando en el fondo del recurso, respecto de la necesidad de acreditar la autenticidad y firmeza de las resoluciones judiciales, con carácter general y conforme al artículo 555 del texto refundido de la Ley Concursal, en el mandamiento que incorpore la resolución judicial se deberá consignar si es o no firme, motivando en el segundo caso un asiento de anotación preventiva que estará sujeto al plazo general de caducidad de cuatro años, sin perjuicio de la posibilidad de prórrogas sucesivas por períodos de cuatro años, y en el primero un asiento definitivo de inscripción o cancelación, lo que es plenamente concorde con el régimen general del artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

A la vista de lo expuesto no cabe sino desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada, puesto que el testimonio del auto de aprobación del plan de liquidación concursal de la sociedad vendedora no acredita su firmeza. Como el propio Registrador manifiesta en su informe, el nuevo testimonio aportado con el escrito de recurso y que no se tuvo a la vista en el momento de redactar la nota recurrida, subsana el defecto alegado, por lo que bastaría con presentarlo ahora en el Registro para obtener una nueva calificación favorable en cuanto a este extremo.

**I.A.81. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 11 DE ABRIL DE 2024).**

**Registro de Marbella nº 1.**

**ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: OBJETO.**

No cabe practicar anotación de demanda si el objeto de esta es la reclamación de una cantidad de dinero.

Este Centro Directivo considera que el artículo 42.1.º de la Ley Hipotecaria incluye en su ámbito de aplicación todas aquellas demandas que, de prosperar producirían una alteración de la situación jurídica que el Registro publica. Y la práctica judicial, amparada por las Resoluciones de este Centro Directivo ha conferido una amplitud notable a los supuestos en que procede la anotación preventiva de demanda, yendo mucho más allá de los supuestos en que se ejercitan acciones de propiedad

o pretensiones que afecten al nacimiento, desarrollo o extinción de derechos reales inmobiliarios.

Ahora bien, esta mayor flexibilidad no desemboca ni puede desembocar en una admisión generalizada de la anotación preventiva de demanda, cualquiera que sea la acción ejercitada. En este sentido se pronuncia la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 2 de julio de 2020: «Se ha señalado así de modo reiterado que no caben anotaciones de demanda de reclamaciones de cantidad por tratarse de pretensiones de naturaleza meramente personal u obligacional, que no se refieren a ningún derecho real ni siquiera tienden a la constitución de tal derecho por vía de demanda y sentencia, como sería los supuestos propios de un *ius ad rem*». Y no puede sino concluirse que este es el caso que nos ocupa en el presente recurso, en el cual la acción ejercitada persigue exclusivamente el pago de una cantidad de dinero.

**I.A.82. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 11 DE ABRIL DE 2024).**

**Registro de Colmenar Viejo nº 2.**

**OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: SUELO PROTEGIDO.**

Uno de los requisitos para la inscripción de las obras nuevas por antigüedad es la comprobación del transcurso del plazo que tiene la administración para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística.

En primer lugar, respecto al alcance temporal de las normas aplicables para determinar el régimen aplicable a los requisitos para obtener la inscripción de las declaraciones de obras antiguas, siendo las normas o disposiciones aplicables no las que regulan los controles administrativos al tiempo en que se ha ejecutado la obra, sino las disposiciones que regulan los requisitos necesarios para su documentación pública e inscripción registral. De lo anterior se desprende con claridad que en este supuesto los requisitos para la inscripción de la obra nueva antigua en cuestión son los determinados por el artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, pues es la norma vigente tanto en el momento de autorizar la escritura como en el de su presentación en el Registro a efectos de su inscripción. Uno de los requisitos que exige el mencionado artículo 28.4 es que ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen la demolición de la obra nueva a inscribir, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes.

Respecto a las medidas de protección de la legalidad urbanística, los artículos 195 y 200 de la ley se han mantenido inalterados en el sentido de que tratándose de actos de construcción, edificación o uso del suelo que se realicen sin licencia u orden de ejecución, se aplicará un plazo general de prescripción de cuatro años a contar desde la terminación de las mismas. En cambio, solo en terrenos calificados por el planeamiento urbanístico como zona verde o espacio libre no será de aplicación limitación de plazo alguna para el ejercicio de las potestades de protección de la legalidad urbanística. No obstante, aunque sobre el suelo no urbanizable protegido no es de aplicación la imprescriptibilidad de las medidas de protección de la legalidad

urbanística que se sanciona respecto de las zonas verdes o espacios libres, sin embargo, esta circunstancia debe ser alegada ante el órgano municipal competente y obtener la correspondiente declaración municipal de innecesariedad.

**I.A.83. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 11 DE ABRIL DE 2024).**

**Registro de Vigo nº 3.**

**CONJUNTO INMOBILIARIO: LICENCIA MUNICIPAL.**

Ha de ser aclarada a licencia concedida para un conjunto inmobiliario si se observa unca clara contradicción entre su contenido y el del acto concretamente realizado.

La realidad práctica nos muestra figuras muy diversas que se apartan de la propiedad horizontal clásica (un solo edificio sobre un solo solar y con un solo portal), entre las que se comprenden supuestos tales como las propiedades horizontales complejas (pluralidad de escaleras o portales sobre unos sótanos y bajos comunes), los centros comerciales con o sin viviendas en sus plantas superiores, los edificios encabalgados, las urbanizaciones privadas con viviendas unifamiliares, los conjuntos edificatorios en hilera, los conjuntos de viviendas pareadas, etc. Precisamente esta riqueza de situaciones ha provocado que la regulación legal sea conscientemente flexible y reconozca la existencia de muy diversos tipos de complejos inmobiliarios privados. En este sentido, el repetido artículo 24 de la Ley sobre propiedad horizontal prevé en su párrafo segundo dos esquemas: la comunidad de propietarios única o la agrupación de comunidades de propietarios, pero reconoce en su párrafo cuarto la posibilidad de adoptar otros esquemas.

Se ha puesto de relieve, también, que en la legislación vigente debe diferenciarse entre dos instituciones distintas: el complejo inmobiliario y la propiedad horizontal, sin perjuicio de las conexiones existentes entre ambas y de la aplicación de algunas normas de la propiedad horizontal a los complejos inmobiliarios. El artículo 24, que integra el Capítulo III de la ley especial, extiende la aplicación del régimen, que no la naturaleza, a los complejos inmobiliarios que reúnan, entre otros, el requisito de estar integrados por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí y cuyo destino principal sea vivienda o locales. Y la única especialidad es que sus titulares participen, como derecho objetivamente vinculado a la respectiva finca independiente, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, sean viales, instalaciones o tan sólo servicios. Es decir, que lo común son esos elementos accesorios, no la finca a la que se vincula la cuota o participación en ellos que han de ser fincas independientes. Por eso, bajo el calificativo de «tumbada» que se aplica a la propiedad horizontal suelen cobijarse (indebidamente), situaciones que responden a ambos tipos, el de complejo inmobiliario con fincas o edificaciones jurídica y físicamente independientes, pero que participan en otros elementos en comunidad, o bien auténticas propiedades horizontales en las que el suelo es elemento común.

En la actualidad, el artículo 26.6 del mismo texto legal exige en todo caso una licencia específica para este tipo de situaciones jurídicas. El precepto señala expresamente que la constitución y modificación del complejo inmobiliario privado, del

tipo de los regulados como regímenes especiales de propiedad, por el artículo 24 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, deberá ser autorizada por la Administración competente donde se ubique la finca o fincas sobre las que se constituya tal régimen, siendo requisito indispensable para su inscripción, que al título correspondiente se acompañe la autorización administrativa concedida o el testimonio notarial de la misma. No obstante, no será necesaria dicha autorización «cuando el número y características de los elementos privativos resultantes del complejo inmobiliario sean los que resulten de la licencia de obras que autorice la construcción de las edificaciones que integren aquel».

El supuesto objeto del presente expediente encuentra similitudes con el resuelto por esta Dirección General en Resolución de 27 de enero de 2021 que confirmó la calificación del registrador que no consideró suficiente la autorización incorporada a la escritura limitada a conceder licencia urbanística al proyecto básico 7 viviendas unifamiliares aisladas a ejecutar en parcela, entendiendo este Centro Directivo que concurrían en ese caso las notas definitorias de los fraccionamientos de suelo susceptibles de ser realizados bajo la cobertura jurídica del régimen de los complejos inmobiliarios y la licencia concedida habilitaba solo para la construcción de determinadas viviendas en una parcela concreta y determinada, sin alusión alguna a un complejo urbanístico, constituido o por constituir, siendo preceptiva la autorización específica de éste. Pero atendiendo al contenido de la licencia concedida y del informe complementario puede sostenerse que el presente caso no puede equipararse al resuelto por la Resolución de 27 de enero de 2021, pues aquí la Administración urbanística competente se refiere al contenido de la escritura de 7 de febrero de 2023 y, por tanto, al complejo inmobiliario privado que se constituye.

Atendiendo al contenido de la escritura de la que claramente resulta una parcelación de seis elementos independientes y uno común, si bien relacionados a través de la técnica del complejo inmobiliario, puede sostenerse que concurre una incongruencia en la decisión administrativa que, en la medida que trasciende a la configuración jurídica de la propiedad, debe estar sujeta a calificación registral. En efecto, resulta incongruente declarar la indivisibilidad de la parcela y autorizar el proyecto de construcción en la categoría de condominio tipo 2, en la que no existe parcelación, con la constitución de un complejo inmobiliario del que resultan seis parcelas privativas y otro espacio común vinculado a aquéllas que, de hecho, parece más conforme al condominio tipo 1 antes descrito. Por lo que esta incongruencia debe ser aclarada de forma indubitada por parte de la Administración urbanística competente.

#### **I.A.84. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 11 DE ABRIL DE 2024).**

##### **Registro de Tías.**

##### **UNIÓN TEMPORAL DE EMPRESAS: DISOLUCIÓN DEL CONDOMINIO DE BIENES DEL FONDO COMÚN.**

No cabe la disolución del condominio sobre bienes del fondo común de una UTE sin tener en cuenta a los órganos de la propia UTE.

Respecto de la cuestión relativa al poder de disposición sobre los bienes de

una unión temporal de empresas, el legislador reguló esta figura social como «sistema de colaboración entre empresarios por tiempo cierto, determinado o indeterminado para el desarrollo o ejecución de una obra, servicio o suministro» (artículo 7.1 de la Ley 18/1982, de 26 de mayo). Aunque la unión temporal de empresas no tiene propiamente personalidad jurídica (cfr. artículo 7.2 de la misma ley), está sometida a estatutos específicos, tiene un gerente único y un fondo operativo común y, entre los demás pactos estatutarios posibles, ha de constar la proporción o método para determinar la participación de las distintas empresas miembros en la distribución de resultados (cfr. Título III de dicha ley). Lo cierto es que, debe reconocerse que aun cuando no tenga personalidad jurídica, esta figura societaria presenta indudables rasgos de cierta subjetivación o, al menos, autonomía patrimonial. Al régimen de los bienes que constituyen el fondo común han de aplicarse, antes que las normas del condominio ordinario, las disposiciones propias de las uniones temporales de empresas y, en lo que sean compatibles, las reglas de las sociedades mismas –cfr. artículo 392, párrafo segundo, del Código Civil–. Así lo ha entendido esta Dirección General (vid. Resolución de 25 de marzo de 1993).

Como ha afirmado este Centro Directivo en tres Resoluciones de 16 de febrero de 2012, para la disposición de los bienes adscritos a una unión temporal de empresas es preciso que se cumplan los requisitos necesarios para disponer de los mismos por cada una de las sociedades que la integran. En el documento otorgado ahora, se formaliza la extinción de condominio entre las dos sociedades que se dice son dueñas en proindiviso de las dos parcelas, que se adjudican en su totalidad a una de ellas –la que expone ostentar menor proporción en el condominio– compensando a la otra el exceso de adjudicación declarado. Así, la titularidad que se expone en el documento no corresponde con el contenido del Registro, que resulta del título en su día inscrito, ya que, las fincas fueron compradas por las sociedades partícipes para la unión temporal de empresas –es decir que se aportan a su fondo operativo común–, practicándose la inscripción en el año 2005, a favor de la unión temporal de empresas, haciendo constar los socios que la integraban y la participación que ostentan cada uno de ellos en la unión temporal, no en las fincas.

Como ha resuelto este Centro Directivo (vid. Resoluciones en los «Vistos»), con base en el artículo 392.2 del Código Civil, al régimen de los bienes que constituyen el fondo común de una unión temporal de empresas, han de aplicarse, antes que las normas del condominio, las disposiciones propias de las uniones temporales de empresas, y en lo que sean compatibles, las reglas de las sociedades mismas. Conforme a éstas, en ningún caso los socios pueden disponer de los bienes sociales prescindiendo de los órganos de administración, a quienes compete la gestión –en este caso el gerente de la unión–, o en su caso, sin acudir a los procedimientos específicos de disolución y liquidación. De admitir lo contrario, se eludirían las normas de reparto del activo social en caso de disolución de la unión temporal de empresas, y en el presente supuesto, aún más, porque las dos fincas se adjudican a uno solo de los miembros –el que tiene menor participación– que compensa al otro el exceso de adjudicación, lo que acarrearía posible perjuicio a terceros, por ejemplo, acreedores de la misma unión temporal de empresas o de alguno de los partícipes.

#### **I.A.85. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 11 DE**

**ABRIL DE 2024).**

**Registro de Olivenza.**

**CURATELA REPRESENTATIVA: DISOLUCIÓN DE CONDOMINIO.**

Existiendo una autorización judicial previa, no será preciso la aprobación judicial de la disolución de condominio ni el nombramiento de defensor judicial por conflicto de intereses.

No se discute en el presente caso que, en aplicación de las citadas disposiciones transitorias, se trate de una curatela representativa, con las funciones legalmente atribuidas en tanto que, resolución judicial mediante, no se revise la situación de la persona con discapacidad. Por ello, es ineludible determinar en qué medida son aplicables, entre otros, los artículos 283, 287, 289, 295 y 298 del Código Civil.

En vía de principios, no resulta aplicable a la partición de herencia o la división de cosa común lo establecido en el artículo 287.2.º del Código Civil, pues, como ya puso de relieve este Centro Directivo en Resolución de 21 de diciembre de 1929, «no se equiparan las adjudicaciones hechas al heredero en pago de sus derechos, o para otros fines, a los actos de enajenación». Ahora bien, aun cuando no es exigible la autorización judicial previa a que se refiere el artículo 287 del Código Civil, es aplicable la regla del artículo 289, de modo que será necesaria la aprobación judicial posterior. Y, según este último precepto legal, si hubiese sido nombrado un defensor judicial para la partición –o la división de cosa común, hay que entender– deberá obtener también la aprobación judicial, salvo que se hubiera dispuesto otra cosa al hacer el nombramiento.

En relación con el conflicto de intereses, debe guardarse especial cuidado respecto de los representantes legales de las personas con discapacidad (como es el caso de la tutora, con funciones de curadora representativa, en el presente caso), y, en vía de principios, es aplicable lo dispuesto en el artículo 283 del Código Civil, según el cual cuando exista un conflicto de intereses ocasional entre quien desempeñe la curatela y la persona a quien preste apoyo, el letrado de la Administración de Justicia nombrará un defensor judicial que lo sustituya.

En el caso al que se refiere este expediente, es indudable que la tutora tiene interés directo en las consecuencias de la disolución de la comunidad y como representante legal de su hermano copropietario compromete dos intereses que en el planteamiento legal aparecen enfrentados: el suyo propio y el de su representado. La concurrencia de la representante de la persona con discapacidad con la intervención en su propio nombre por parte de la tutora, con funciones de curadora representativa, para fijar, con otros interesados, inventario, valoraciones, determinación de lotes y adjudicaciones, con carta de pago de los haberes, crea, a priori, un eventual conflicto de intereses, en cuanto contrapuestos, que podría haberse obviado con la designación de defensor judicial. No obstante, debe tenerse en cuenta que el negocio documentado ha obtenido autorización judicial previa, lo que plantea si esta actuación es suficiente para considerar cumplida la intervención requerida y omitida: nombramiento de defensor judicial y aprobación judicial [vid. artículos 289 y 295.2.º del Código Civil, i.f)]. La respuesta debe ser afirmativa si se tienen en cuenta las cir-

cunstancias concurrentes.

**I.A.86. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 11 DE ABRIL DE 2024).**

**Registro de Madrid nº 4.**

**PROHIBICIONES DE DISPONER: EFECTOS.**

No puede inscribirse una transmisión del derecho de usufructo si consta una prohibición de disponer que la afecta.

Como cuestión procedimental previa, señalada por el registrador en la nota de calificación e informe, sobre la presentación por segunda vez del mismo documento calificado negativamente, sin que se hubiese subsanado el defecto señalado, hay que afirmar que, si el defecto señalado en la nota sigue inalterado, el registrador debe notificar al presentante la insuficiencia del documento aportado, manteniendo la nota de calificación con su misma fecha y efectos, pero sin pie de recursos ni nueva prórroga. Sin embargo, lo que ocurre en el presente caso, es que el registrador ha emitido nueva nota de calificación con pie de recurso, por lo que es improcedente la inadmisión del mismo.

En el caso de este expediente la prohibición de disponer se impuso por el causante con relación no sólo a la nuda propiedad, sino también con relación al usufructo, por lo que debe entenderse que tampoco éste podrá transmitirse, como señala el registrador en la nota de calificación, salvo que desaparezca dicha prohibición o declare su nulidad los tribunales. También puede el afectado por la prohibición de disponer solicitar autorización judicial para disponer si concurre una causa justa sobrevenida.

**I.A.87. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 16 DE ABRIL DE 2024).**

**Registro de Molina de Segura nº 2.**

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

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

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

De los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica que se pretende inscribir, resultando posible o, cuando menos no incontrovertido, que con la inscripción de la representación gráfica aportada se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros.

**I.A.88. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 16 DE ABRIL DE 2024).**

**Registro de Las Palmas de Gran Canaria nº 4.**

**PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PREVIA INSCRIPCIÓN DEL DERECHO FAVOR DEL TRANSMITENTE.**

No puede inscribirse un título si el otorgante no tiene inscrito el derecho con carácter previo.

Es doctrina reiterada que el recurso contra la calificación negativa del registrador no es cauce hábil para acordar la nulidad de asientos ya practicados. Una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, por lo que su rectificación, o cancelación, exige, bien el consentimiento del titular registral, 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 (artículos 1, 38, 40, 82 y 220 de la Ley Hipotecaria).

Sobre la aplicación de los principios de tracto sucesivo y de prioridad en los casos de segregaciones retardadas, esta Dirección General ya ha tenido ocasión de pronunciarse en reiteradas ocasiones (Resoluciones 23 de septiembre de 2004, 9 de febrero de 2007 y 7 de septiembre de 2017). En el supuesto del presente recurso estos principios no son respetados ya que la nuda propiedad que se pretende consolidar no es la que figura inscrita a nombre de los actuales titulares registrales. El recurrente fundamenta su recurso en la titularidad de don J. S. H., que se dice propietario de la nuda propiedad de las fincas, pero según el Registro, y conforme el principio del tracto sucesivo antes reseñado, no consta inscrito derecho de nuda propiedad alguno a favor del mismo.

**I.A.89. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 16 DE ABRIL DE 2024).**

**Registro de Caravaca de la Cruz.**

**INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: USO DE UNA BASE GRÁFICA ALTERNATIVA.**

Se reitera la doctrina sobre la posibilidad de utilizar una base gráfica no catastral en los casos del art. 205 LH.

En primer lugar, debe recordarse la doctrina consolidada de este Centro Directivo, por ejemplo en sus Resoluciones de 22 de septiembre de 2017, 18 de diciembre de 2020, 4 de noviembre de 2021 y 7 de septiembre de 2023, conforme a la cual

«en los supuestos en los que exista una inconsistencia de la base gráfica catastral no puede impedirse la inmatriculación de la finca por una cuestión técnica que resulta ajena al propio interesado y a la institución registral, siendo admisible la aportación por el interesado de la representación gráfica alternativa». En consecuencia, debe revocarse el defecto señalado en la nota de calificación relativo a la inadmisión de representaciones gráficas alternativas a la catastral, incluso en inmatriculaciones, cuando la catastral presenta inconsistencias.

El registrador, a pesar de la extensísima y reiterativa nota de calificación, sólo objeta en ella dos tipos de defectos, que resultan de su apreciación visual al contrastar la georreferenciación aportada con la ortografía oficial del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea:—el relativo a «invasión de cultivos colindantes».—el relativo a «no salvar el camino en su totalidad». Respecto de la «invasión de cultivos colindantes», ello no pasa de ser un simple indicio visual, no jurídico, ya que el registrador no concreta qué posibles fincas registrales ya inmatriculadas pudieran resultar invadidas por la georreferenciación de la que se pretende inmatricular. Respecto a «no salvar el camino en su totalidad», también es un simple indicio visual, sin que el registrador exprese que haya podido comprobar que tal camino público conste inmatriculado, ni que, en su defecto, conste deslindado oficialmente, ni que conste delimitado gráficamente en alguna capa oficial disponible en la aplicación gráfica registral homologada auxiliar a que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria.

#### **I.A.90. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 16 DE ABRIL DE 2024).**

##### **Registro de Alicante nº 1.**

##### **ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.**

No es posible practicar un asiento de presentación de un documento que no tiene la consideración de título inscribible.

Conforme al artículo 420 del Reglamento Hipotecario, como ha declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 3 de mayo, 20 de julio y 15 de septiembre de 2016, 17 de mayo y 4 y 12 de junio de 2018, 21, 22 y 28 de noviembre de 2019 y 9 de enero de 2022, y esta Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en Resoluciones de 5 y 16 de junio, 16 de septiembre y 26 de noviembre de 2020 y 3 de febrero, 15 de abril y 16 de junio de 2021, el registrador debe negarse a extender asiento de presentación, cuando el propio presentante manifieste que su intención no es que el documento provoque algún asiento en los libros del Registro, o cuando el documento sea, palmaria e indudablemente, de imposible acceso al Registro (o, dicho de otra manera, cuando de forma evidente resulte que el título nunca podrá provocar un asiento en los libros de inscripciones).

En el presente caso, lo que se presenta en el Registro es un documento complementario o anexo, en el seno de algún expediente que no se identifica y que contiene una mera copia de una sentencia cuya autenticidad no puede ser acreditada y que, además, por su contenido, no produce modificación jurídico real alguna susceptible de constancia registral ni por tanto puede provocar operación registral alguna.

**I.A.91. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 16 DE ABRIL DE 2024).**

**Registro de Castellón de la Plana nº 3.**

**INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: INVASIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO.**

No puede denegarse la inmatriculación de una finca cuando no se puede aseverar con seguridad la invasión del dominio público.

Aunque es doctrina reiterada de esta Dirección General la primacía del principio de legalidad sobre el requisito de que la calificación ha de ser global y unitaria, sin perjuicio de la responsabilidad disciplinaria en la que pueda incurrir el registrador calificador (véanse Resoluciones como las de 16 de diciembre de 2021 y 1 de marzo de 2023), también ha afirmado este Centro Directivo (véase Resolución de 31 de mayo de 2023) que si la nueva calificación se produce bajo la vigencia del mismo asiento de presentación de la primera, no puede el registrador añadir nuevos defectos al señalado, que ha decaído por la estimación del recurso contra la primera nota de calificación, en la calificación anterior. Por tanto, aunque sólo fuera por esta cuestión formal el recurso ahora interpuesto debería ser estimado.

En efecto la registradora deniega la inscripción, tras solicitar un informe que no se había solicitado previamente, estando la nota de calificación decaída por la Resolución de 7 de septiembre de 2023 y vigente el asiento de presentación. Es en la calificación anterior cuando debería, conforme al artículo 205, párrafo tercero, haber notificado previamente a la Administración, o –lo que hubiere sido más conveniente– haber procedido a la tramitación de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para subsanar todas las dudas que pudiera tener en la inmatriculación.

La actuación de clasificación de la vía pecuaria es una actuación administrativa de carácter declarativo, como dispone el artículo 13.1 de la Ley 3/2014, de 11 de julio, de la Generalitat, de Vías Pecuarias de la Comunitat Valenciana, en virtud del cual la Generalitat determina la existencia, anchura, trazado y demás características físicas generales de cada vía pecuaria, así como su denominación, determinando su régimen jurídico como bien de dominio público, inalienable, imprescriptible e inembargable. Permitir la inmatriculación facilita además que pueda hacerse constar la nota marginal de inicio del expediente de deslinde, que ha de notificarse al titular registral, para que pueda comparecer y participar en el mismo. En dicha nota marginal, que solo puede practicarse en el desarrollo de un expediente de deslinde y solicitada por la Administración Autónoma competente, puede incluso georreferenciarse la porción de la finca que puede resultar afectada por la tramitación del expediente, para que todo tercero pueda conocer en qué medida puede afectar a la finca la tramitación del expediente de deslinde.

El principio general, ya vigente con anterioridad a la Ley 13/2015, de que los registradores deben evitar practicar inscripciones de bienes de propiedad privada que invadan en todo o en parte bienes de dominio público, inmatriculado o no, pues el dominio público, por la inalienabilidad que le define, supone, precisamente, la exclusión de la posibilidad de existencia de derechos privados sobre esa concreta

porción del territorio catalogada como demanial, pero ello no impide que cuando no haya una invasión clara y el registrador tenga constancia del inicio del expediente de deslinde, debe facilitar el desarrollo del mismo, que en el presente caso determina que practique la inmatriculación y notifique a la Administración, recordándole la obligación de notificar al titular registral el inicio del deslinde y de solicitar la práctica de la nota marginal de inicio del expediente.

**I.A.92. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 16 DE ABRIL DE 2024).**

**Registro de Montefrío.**

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

Procede denegar la inscripción de una base gráfica cuando se acreditan dudas sobre la identidad de la finca.

Si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada otra finca ya inscrita o el dominio público, lo procedente es denegar, no suspender, la inscripción. Tratándose de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, no estando ante uno de los supuestos de denegación automática de la tramitación del mismo, como son la posible invasión de dominio público o la invasión de la georreferenciación registral de una finca colindante, la cual está protegida por los principios hipotecarios, cuando la suspensión se basa en la oposición de uno de los colindantes notificados, como dice el artículo 199, el registrador «decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción».

El registrador ha de calificar la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse: a que la representación gráfica aportada coincida en todo o en parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, o a que se invadan fincas colindantes inmatriculadas, o a que se encubra un negocio traslativo u operación de modificación hipotecaria. Si el registrador estima las alegaciones, sus dudas sobre la identidad de la finca, que impiden la inscripción de la georreferenciación, han de estar adecuadamente fundadas, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General. El juicio registral de identidad no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados.

La registradora con la nota de calificación impugnada cumple con la doctrina de esta Dirección General sobre la inscripción de las georreferenciaciones. Como declaró en la Resolución de esta Dirección General de 25 de mayo de 2023, la imprecisión derivada de la descripción puramente literaria que de las fincas afectadas consta en el Registro no impide que, a la vista de los datos obrantes en el expediente y de la oposición del colindante, pueda el registrador oponerse fundadamente a la inscripción de la georreferenciación alternativa aportada.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el re-

curso y confirmar la nota de calificación, por existir indicio de controversia latente, que no puede resolverse en sede de calificación registral o de recurso, sino que requiere de deslinde parcial con acuerdo de colindantes o resolución judicial.

**I.A.93. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 16 DE ABRIL DE 2024).**

**Registro de Órgiva-Ugíjar.**

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

Procede denegar la inscripción de una base gráfica cuando se acreditan dudas sobre la identidad de la finca.

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. Además, conforme al artículo 32 de la Ley Hipotecaria, coincidente en su redacción con el artículo 606 del Código Civil, "los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero" y por ello, no deberían ser admitidos por los juzgados, tribunales ni oficinas del Estado "si el objeto de la presentación fuere hacer efectivo, en perjuicio de tercero, un derecho que debió ser inscrito", como resulta del artículo 319 de la Ley Hipotecaria. En cambio, cuando la oposición la formula no un simple titular catastral afectado cuya propiedad no conste debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, sino un titular de una finca registral que alega resultar invadida, su oposición resulta mucho más cualificada y merece mayor consideración.

Por tanto, constatado que existe una controversia, no sólo entre un titular registral y un titular catastral afectado, sino entre titulares registrales de sendas fincas registrales colindantes acerca de su respectiva georreferenciación, procede confirmar la nota de calificación registral negativa aquí recurrida sobre dudas fundadas de posible invasión de fincas registrales colindantes inmatriculadas, y sin que competa a este Centro Directivo, en vía de recurso, –como ya se dijo en la Resolución de 21 de septiembre de 2020– "decidir cuál deba ser la georreferenciación correcta de cada finca, o sugerir una diferente a la aportada o soluciones transaccionales entre colindantes".

**I.A.94. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 16 DE ABRIL DE 2024).**

**Registro de Murcia nº 6.**

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

Procede denegar la inscripción de una base gráfica cuando se acreditan dudas sobre la identidad de la finca.

Como señala el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «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 o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado». Análogamente, para el procedimiento de inmatriculación regulado en el artículo 205 de la misma ley, se dispone que «si el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada facilitada por las Administraciones Públicas, notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular con el fin de que, por dicha entidad, se remita el informe correspondiente, dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación. Si la Administración manifestase su oposición a la inmatriculación o, no remitiendo su informe dentro de plazo, el Registrador conservase dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público, denegará la inmatriculación pretendida».

Por todo ello, en aplicación de los preceptos legales reseñados, y dado que concurre tanto la oposición expresa del Ayuntamiento por invasión de dominio público, como la apreciación del registrador compartiendo la existencia de tal invasión, el recurso ha de ser desestimado, y confirmada la nota de calificación recurrida.

#### **I.A.95. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 16 DE ABRIL DE 2024).**

##### **Registro de Paterna nº 1.**

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

Procede denegar la inscripción de una base gráfica cuando se acreditan dudas sobre la identidad de la finca.

En un supuesto como este en que la obra nueva declarada ocupa la totalidad de la finca sobre la que se asienta, la inscripción de la finalización de la obra nueva, que requiere la identificación mediante sus coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por la edificación conforme al artículo 202.2 de la Ley Hipotecaria, exige que simultáneamente se inscriba la representación gráfica georreferenciada de la finca, como reiteradamente ha sido señalado por este centro directivo (cfr. Resoluciones de 8 de febrero de 2016, 16 de mayo de 2019, 15 de septiembre de 2020 y 10 de noviembre de 2021, entre otras). Así lo señala la registradora en su nota de calificación, lo cual no es contradicho por el recurrente en su escrito de recurso.

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 efectua-

das 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 este supuesto la registradora, a la vista de la documentación judicial aportada y de las alegaciones en su día presentadas por el colindante opositor, tiene dudas en la identidad de la finca, en cuanto que la representación gráfica que trata de incorporarse al folio puede suponer la invasión de fincas colindantes inmatriculadas, por lo que ha decidido motivadamente que, a su prudente arbitrio, la georreferenciación y la rectificación de la descripción no pueden acceder al Registro por la vía del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, al existir un conflicto latente entre colindantes sobre el trazado de un lindero, fundamentado sus dudas de identidad, basadas en la oposición del colindante y la documentación judicial, que ponen de manifiesto de forma evidente el conflicto entre los colindantes sobre la delimitación gráfica de las fincas. Por tanto, de los datos y documentos que obran en el expediente se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica propuesta que se pretende inscribir, resultando posible o, cuando menos, no incontrovertido, que con la inscripción de la representación gráfica se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros.

#### **I.A.96. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 17 DE ABRIL DE 2024).**

##### **Registro de Dos Hermanas nº 2.**

##### **CURATELA REPRESENTATIVA: APROBACIÓN JUDICIAL DE LA PARTICIÓN DE HERENCIA.**

La partición de herencia en la que intervenga un curador representativo requiere su aprobación judicial.

No se discute en el presente caso que, en aplicación de las disposiciones transitorias de la Ley 8/2021, se trate de una curatela representativa, con las funciones legalmente atribuidas en tanto que, resolución judicial mediante, no se revise la situación de la persona con discapacidad. Y no debe intervenir defensor judicial, al no existir conflicto de intereses entre la tutora y el representado por ella.

Por ello, es ineludible aplicar los artículos 289 («no necesitarán autorización judicial la partición de herencia o la división de cosa común realizada por el curador representativo, pero una vez practicadas requerirán aprobación judicial (...)»), análogo al artículo 272 en su redacción anterior a la Ley 8/2021, de 2 de junio) y 1060, párrafo segundo, del Código Civil («tampoco será necesaria autorización ni intervención judicial en la partición realizada por el curador con facultades de representación. La partición una vez practicada requerirá aprobación judicial»). Ciertamente, en el presente caso, se acredita la autorización judicial para la aceptación de la herencia. Pero el otorgamiento de la escritura calificada no se limita a una aceptación pura y simple de la herencia, sino que se ha producido la adjudicación de la misma.

**I.A.97. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 17 DE ABRIL DE 2024).**

**Registro de Getafe nº 2.**

**CAMBIO DE USO: APLICACIÓN DEL ART. 28 LEY DEL SUELO.**

El cambio de uso de un local requiere el cumplimiento de los mismos requisitos que la declaración de obra nueva. En los casos en los que se admite la declaración responsable es preciso un documento de conformidad emitido por la administración.

Este centro directivo ha afirmado en numerosas ocasiones (cfr., entre otras, las Resoluciones de 20 de marzo y 28 de mayo de 2014, 15 de febrero y 13 de mayo de 2016, 26 de octubre de 2017, 16 de septiembre de 2020 y 7 de febrero de 2022), que tras la redacción dada al artículo 10.3.b) de la Ley sobre propiedad horizontal por la Ley 8/2013, de 26 de junio, la realización de algún acto de división, segregación o agregación, con la finalidad recogida en dicho precepto, respecto de pisos, locales o anejos que formen parte de un edificio en régimen de propiedad horizontal requiere la previa autorización administrativa como acto de intervención preventiva que asegure su adecuación a la norma de planeamiento; si bien, por la remisión que tal precepto contenía al artículo 17.6 del texto refundido de la Ley de Suelo (actualmente, artículo 26.6 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo), se entendió que serían de plena aplicación las excepciones contenidas en dicho artículo 26.6: a) cuando el número y características de los elementos privativos resultantes del complejo inmobiliario sean los que resulten de la licencia de obras que autorice la construcción de las edificaciones que integren aquel, y b) cuando la modificación del complejo no provoque un incremento del número de sus elementos privativos.

Es por tanto la respectiva legislación urbanística autonómica la que determinará, en última instancia, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso la división de locales integrados en una propiedad horizontal. En caso de no concretar dicha normativa el tipo de título administrativo habilitante, y a los efectos de cumplir la exigencia de autorización administrativa requerida por el citado artículo 10.3 de la Ley sobre propiedad horizontal, debe estimarse suficiente, a efectos de inscripción, que se acredite la resolución administrativa de la que resulte autorizado el acto de división de locales, en su caso, de obra para segregación de local, independiente del uso final del mismo, todo ello de modo conforme a la ley urbanística autonómica y por remisión de esta, a las ordenanzas locales respectivas.

En relación con el cambio de uso que se formaliza mediante la escritura calificada, este centro directivo ha afirmado (vid. Resoluciones de 5 de agosto y 13 de noviembre de 2013, 21 de abril de 2014, 13 de mayo, 12 de septiembre y 30 de noviembre de 2016, 27 de junio de 2018, 27 de marzo de 2019, 21 de julio de 2021, 7 de julio de 2022 o 6 de febrero de 2023, entre otras), que el cambio de uso de la edificación es equiparable a la modificación de la declaración de obra inscrita, como elemento definitorio del objeto del derecho, y, por tanto, su régimen de acceso registral se basará en cualquiera de las dos vías previstas por el artículo 28 de la Ley

de Suelo, con independencia del uso urbanístico previsto en planeamiento y el uso efectivo que, de hecho, se dé a la edificación.

En la escritura calificada se formaliza un cambio de uso del único local comercial existente en el edificio para destinarlo a siete viviendas, incorporando al efecto declaración responsable «para obras y demoliciones» y declaración responsable de «primera ocupación y de transformación de local en viviendas» presentada telemáticamente en el Ayuntamiento de Getafe. Así, se ha optado por el mecanismo previsto en el artículo 28.1 de la Ley de Suelo para acreditar la legalidad del cambio de uso. La legislación estatal exige dos requisitos distintos entre sí, que deben concurrir cumulativamente en la inscripción de una obra nueva y que deben verificar tanto el notario al autorizar la escritura como el registrador al practicar la inscripción: a) El acto expreso de conformidad, aprobación o autorización administrativa; que puede ser la usualmente conocida como licencia de obras, o un acto expreso o certificación de conformidad municipal referido a una declaración responsable urbanística, ya que el citado artículo 28 admite distintos niveles de control administrativo de las actuaciones urbanísticas y habrá de estarse a la regulación de cada Comunidad Autónoma. Lo que no puede considerarse como título urbanístico habilitante suficiente es la mera declaración responsable que carece de la naturaleza de acto administrativo; y b) La licencia de uso o primera ocupación, que puede ser sustituida por una declaración responsable de ocupación y funcionamiento si así lo admite la legislación urbanística aplicable.

Así, como se ha expuesto anteriormente, el marco normativo estatal posibilita, en cuanto al primero de los requisitos, si alguna legislación autonómica lo previera, como ocurre entre otras en la Comunidad de Madrid, que como título habilitante de la actuación sea suficiente la declaración responsable urbanística de cambio de uso, de división de locales o viviendas o de implantación de actividades (acto de edificación), complementada con un acto o certificación expreso de conformidad municipal, no siendo válida, a efectos de inscripción, la conformidad emitida por parte de entidades urbanísticas colaboradoras por su falta de carácter administrativo, como señalan también las indicadas resoluciones.

La legislación urbanística de Madrid confirman la necesidad, a efectos registrales, del cumplimiento de los dos requisitos que se vienen repitiendo, y de los que se infiere, respecto del primer requisito, que la realización de los actos urbanísticos de cambio de uso de elementos concretos y de divisiones y segregaciones de pisos y locales en la Comunidad de Madrid necesitan, como título habilitante, la correspondiente declaración responsable urbanística junto con el acto de conformidad expreso del ayuntamiento que corresponda (referencia al artículo 28.1 de la citada ley estatal en el artículo 159.5 de la Ley del Suelo, de la Comunidad de Madrid).

La Resolución de este centro directivo de 30 de noviembre de 2016 hace referencia a cuáles de las exigencias a las que se refiere el apartado 1 del artículo 28 de la Ley de Suelo son aplicables a los supuestos de cambio de uso como el que es objeto de este recurso; y pone de relieve que, verificada la inscripción en el Registro de la Propiedad con unos usos determinados cuyo reflejo consta en la forma establecida en el artículo 45 del Real Decreto 1093/1997, «cualquier modificación que de los mismos se lleve a cabo exige nuevamente la aplicación de la norma sobre inscripción

en el Registro de obras nuevas (...) Y esto es así porque aunque no siempre una alteración de la descripción de la obra nueva inscrita puede implicar la exigencia de acreditación de los requisitos exigidos por la normativa urbanística (vid. Resolución de 19 de febrero de 2005, en contraposición a la de 27 de diciembre de 2010), es evidente que la alteración del uso de todo o parte del edificio inscrito cuando la ley urbanística aplicable exija autorización nos reconduce a dicho supuesto en cuanto modificación del derecho de propiedad».

En definitiva, aunque en el supuesto objeto de este recurso no son exigibles licencia de obras ni licencia de primera ocupación, solo se aportan sendas declaraciones responsables «para obras y demoliciones» y «de primera ocupación y de transformación de local en viviendas», sin que ninguna de ellas vaya acompañada de un acto o certificación de conformidad municipal. Y, a la vista de ello, debe concluirse que la exigencia impuesta por la registradora en su calificación debe ser confirmada.

#### **I.A.98. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 17 DE ABRIL DE 2024).**

##### **Registro de Sepúlveda-Riaza.**

##### **DOCUMENTOS JUDICIALES: REQUISITOS DE INSCRIPCIÓN.**

Se recuerdan requisitos generales para la inscripción de un documento judicial, tales como la determinación de la titularidad, las circunstancias personales del adquirente, la acreditación de la firmeza y el cumplimiento de requisitos fiscales.

Ha de señalarse que la literalidad de la sentencia genera cierta confusión a este respecto. Por un lado, en el fallo se declara el pleno dominio de la finca a favor del citado don V. S. M. C., sin hacer alusión alguna a su hermana, doña A. S. M. C. Sin embargo, en los fundamentos de Derecho de dicha sentencia sí que se alude a que la usucapión ahora reconocida parte de un justo título que es un contrato de permuta por el cual adquirieron la finca el actor y su hermana. Ante esta aparente contradicción, procede confirmar el defecto apreciado por el registrador, siendo preciso que se aclare el fallo de la sentencia para indicar quién o quiénes son las personas a cuyo favor se reconoce el dominio sobre esta finca. Y, en caso de que los favorecidos por tal declaración judicial sean ambos hermanos, será necesario, como señala el artículo 54 del Reglamento Hipotecario, especificar la porción ideal de cada condueño con datos matemáticos que permitan conocerla indubitadamente.

En el título inscribible deben constar todas las circunstancias personales de aquel a cuyo favor deba practicarse la inscripción, es decir, las recogidas en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario.

Respecto a la exigencia de que se acredite la firmeza de la resolución judicial para practicar la inscripción, con carácter general debe recordarse, como la doctrina de este Centro Directivo así lo establece.

Por último, en relación a la exigencia de que se acredite el cumplimiento de las obligaciones fiscales del título inscribible, debe recordarse que la doctrina mantenida por este Centro Directivo ha establecido que el registrador, ante cualquier ope-

ración jurídica cuya registración se solicite, no sólo ha de calificar su validez y licitud, sino decidir también si se halla sujeto o no a impuestos; la valoración que haga de este último aspecto no será definitiva en el plano fiscal, pues no le corresponde la competencia liquidadora respecto de los diversos tributos; no obstante, será suficiente bien para acceder, en caso afirmativo, a la inscripción sin necesidad de que la Administración Fiscal ratifique la no sujeción, bien para suspenderla en caso negativo, en tanto no se acredite adecuadamente el pago, exención, prescripción o incluso la no sujeción respecto del impuesto que aquél consideró aplicable, de modo que el registrador, al sólo efecto de decidir la inscripción, puede apreciar por sí la no sujeción fiscal del acto inscribible, evitando una multiplicación injustificada de los trámites pertinentes para el adecuado desenvolvimiento de la actividad jurídica registral.

#### **I.A.99. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 17 DE ABRIL DE 2024).**

##### **Registro de Madrid nº 16.**

##### **CAMBIO DE USO: APLICACIÓN DEL ART. 28 LEY DEL SUELO. OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: ACREDITACIÓN DE LA TERMINACIÓN DE LA OBRA.**

El cambio de uso de un local requiere el cumplimiento de los mismos requisitos que la declaración de obra nueva. En los casos en los que se admite la declaración responsable es preciso un documento de conformidad emitido por la administración.

Este centro directivo ha afirmado en numerosas ocasiones (cfr., entre otras, las Resoluciones de 20 de marzo y 28 de mayo de 2014, 15 de febrero y 13 de mayo de 2016, 26 de octubre de 2017, 16 de septiembre de 2020 y 7 de febrero de 2022), que tras la redacción dada al artículo 10.3.b) de la Ley sobre propiedad horizontal por la Ley 8/2013, de 26 de junio, la realización de algún acto de división, segregación o agregación, con la finalidad recogida en dicho precepto, respecto de pisos, locales o anejos que formen parte de un edificio en régimen de propiedad horizontal requiere la previa autorización administrativa como acto de intervención preventiva que asegure su adecuación a la norma de planeamiento; si bien, por la remisión que tal precepto contenía al artículo 17.6 del texto refundido de la Ley de Suelo (actualmente, artículo 26.6 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo), se entendió que serían de plena aplicación las excepciones contenidas en dicho artículo 26.6: a) cuando el número y características de los elementos privativos resultantes del complejo inmobiliario sean los que resulten de la licencia de obras que autorice la construcción de las edificaciones que integren aquel, y b) cuando la modificación del complejo no provoque un incremento del número de sus elementos privativos.

Es por tanto la respectiva legislación urbanística autonómica la que determinará, en última instancia, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso la división de locales integrados en una propiedad horizontal. En caso de no concretar dicha normativa el tipo de título administrativo habilitante, y a los efectos de cumplir la exigencia de autorización administrativa requerida por el citado artículo 10.3 de la Ley sobre pro-

piedad horizontal, debe estimarse suficiente, a efectos de inscripción, que se acredite la resolución administrativa de la que resulte autorizado el acto de división de locales, en su caso, de obra para segregación de local, independiente del uso final del mismo, todo ello de modo conforme a la ley urbanística autonómica y por remisión de esta, a las ordenanzas locales respectivas.

En relación con el cambio de uso que se formaliza mediante la escritura calificada, este centro directivo ha afirmado (vid. Resoluciones de 5 de agosto y 13 de noviembre de 2013, 21 de abril de 2014, 13 de mayo, 12 de septiembre y 30 de noviembre de 2016, 27 de junio de 2018, 27 de marzo de 2019, 21 de julio de 2021, 7 de julio de 2022 o 6 de febrero de 2023, entre otras), que el cambio de uso de la edificación es equiparable a la modificación de la declaración de obra inscrita, como elemento definitorio del objeto del derecho, y, por tanto, su régimen de acceso registral se basará en cualquiera de las dos vías previstas por el artículo 28 de la Ley de Suelo, con independencia del uso urbanístico previsto en planeamiento y el uso efectivo que, de hecho, se dé a la edificación.

En la escritura calificada se formaliza un cambio de uso del único local comercial existente en el edificio para destinarlo a siete viviendas, incorporando al efecto declaración responsable «para obras y demoliciones» y declaración responsable de «primera ocupación y de transformación de local en viviendas» presentada telemáticamente en el Ayuntamiento de Getafe. Así, se ha optado por el mecanismo previsto en el artículo 28.1 de la Ley de Suelo para acreditar la legalidad del cambio de uso. La legislación estatal exige dos requisitos distintos entre sí, que deben concurrir cumulativamente en la inscripción de una obra nueva y que deben verificar tanto el notario al autorizar la escritura como el registrador al practicar la inscripción: a) El acto expreso de conformidad, aprobación o autorización administrativa; que puede ser la usualmente conocida como licencia de obras, o un acto expreso o certificación de conformidad municipal referido a una declaración responsable urbanística, ya que el citado artículo 28 admite distintos niveles de control administrativo de las actuaciones urbanísticas y habrá de estarse a la regulación de cada Comunidad Autónoma. Lo que no puede considerarse como título urbanístico habilitante suficiente es la mera declaración responsable que carece de la naturaleza de acto administrativo; y b) La licencia de uso o primera ocupación, que puede ser sustituida por una declaración responsable de ocupación y funcionamiento si así lo admite la legislación urbanística aplicable.

Así, como se ha expuesto anteriormente, el marco normativo estatal posibilita, en cuanto al primero de los requisitos, si alguna legislación autonómica lo previera, como ocurre entre otras en la Comunidad de Madrid, que como título habilitante de la actuación sea suficiente la declaración responsable urbanística de cambio de uso, de división de locales o viviendas o de implantación de actividades (acto de edificación), complementada con un acto o certificación expreso de conformidad municipal, no siendo válida, a efectos de inscripción, la conformidad emitida por parte de entidades urbanísticas colaboradoras por su falta de carácter administrativo, como señalan también las indicadas resoluciones.

La legislación urbanística de Madrid confirman la necesidad, a efectos registrales, del cumplimiento de los dos requisitos que se vienen repitiendo, y de los que

se infiere, respecto del primer requisito, que la realización de los actos urbanísticos de cambio de uso de elementos concretos y de divisiones y segregaciones de pisos y locales en la Comunidad de Madrid necesitan, como título habilitante, la correspondiente declaración responsable urbanística junto con el acto de conformidad expreso del ayuntamiento que corresponda (referencia al artículo 28.1 de la citada ley estatal en el artículo 159.5 de la Ley del Suelo, de la Comunidad de Madrid).

La Resolución de este centro directivo de 30 de noviembre de 2016 hace referencia a cuáles de las exigencias a las que se refiere el apartado 1 del artículo 28 de la Ley de Suelo son aplicables a los supuestos de cambio de uso como el que es objeto de este recurso; y pone de relieve que, verificada la inscripción en el Registro de la Propiedad con unos usos determinados cuyo reflejo consta en la forma establecida en el artículo 45 del Real Decreto 1093/1997, «cualquier modificación que de los mismos se lleve a cabo exige nuevamente la aplicación de la norma sobre inscripción en el Registro de obras nuevas (...) Y esto es así porque aunque no siempre una alteración de la descripción de la obra nueva inscrita puede implicar la exigencia de acreditación de los requisitos exigidos por la normativa urbanística (vid. Resolución de 19 de febrero de 2005, en contraposición a la de 27 de diciembre de 2010), es evidente que la alteración del uso de todo o parte del edificio inscrito cuando la ley urbanística aplicable exija autorización nos reconduce a dicho supuesto en cuanto modificación del derecho de propiedad».

A la vista de lo anterior, debe concluirse que la exigencia impuesta por el registrador en su calificación relativa a la necesidad de contar con la conformidad del Ayuntamiento a que se refiere el artículo 159 de la citada Ley 9/2001, resulta aplicable en el presente supuesto.

En la escritura se formaliza una ampliación de obra nueva por la vía del artículo 28.4 de la Ley de Suelo, de modo tal que la finca pasa de tener una superficie edificada de 114,31 metros cuadrados conforme al Registro, a una superficie construida total de 323,89 metros cuadrados. Según resulta de las certificaciones catastrales incorporadas, la superficie total de los elementos que integran la finca es de 315 metros cuadrados. En el presente caso la controversia se centra en el requisito relativo a la acreditación de «la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título», en cuanto a este último elemento (identidad descriptiva).

Al respecto, debe traerse a colación la doctrina de este Centro Directivo (Resolución de 10 de marzo de 2012, reiterada entre otras por la de 31 de marzo de 2022 o 21 de junio de 2023), según la cual la acreditación de la antigüedad de la obra (o de sus mejoras o ampliaciones ex artículos 308 del Reglamento Hipotecario y 45 y 52 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio) a través de la certificación catastral se despliega en un doble aspecto: en relación con la construcción que se declara y en relación con la parcela sobre la que ésta se asienta. En relación con la parcela sobre la que se asienta la edificación, es necesario realizar una previa operación de correspondencia de la referencia catastral con la finca registral, que se regula en el artículo 45 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. En relación con la construcción, como ha afirmado este Centro Directivo en Resoluciones, entre otras, de 25 de agosto de

2008, 1 de febrero de 2012, 29 de enero de 2015, 8 de febrero de 2016, 29 de junio de 2021, y más recientemente 1 de junio de 2023, no se trata el presente de un supuesto (como las inmatriculaciones) en que haya una exigencia legal de coincidencia total, sino que lo que las normas complementarias al Reglamento Hipotecario exigen en materia de obra nueva es que se acredite la realidad de la obra, que el proyecto se ajuste a licencia o, en su defecto, que hayan prescrito las medidas de restablecimiento de legalidad urbanística, y que no haya duda sobre la identidad de la finca según lo expresado en el título y en el documento justificativo de aquellos extremos.

En definitiva, al no tratarse de supuestos –como las inmatriculaciones– en que haya una exigencia legal de coincidencia total, y habiéndose acreditado suficientemente la realidad de la obra, su antigüedad y, con ello, la prescripción de las medidas de restablecimiento de legalidad urbanística, sin que existan dudas de la identidad entre la finca la expresada en el título y en el documento justificativo de aquéllos extremos, esto es, en las certificaciones catastrales aportadas, puede concluirse que las objeciones planteadas en este punto por el registrador no pueden mantenerse.

#### **I.A.100. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 17 DE ABRIL DE 2024).**

##### **Registro de Baza.**

##### **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.**

La rectificación de un asiento por inexactitud del título requiere el consentimiento del titular registral o resolución judicial.

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. A su vez, los errores pueden ser materiales y de concepto: son materiales cuando se ponen unas palabras por otras, pero no se altera el verdadero sentido de una inscripción ni de sus componentes básicos. En caso contrario el error es de concepto. La rectificación registral se practica conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

En el presente supuesto, al practicarse la inscripción 1.<sup>a</sup> de agrupación se incurrió en un error en el asiento por parte del Registro, pues, al transcribir la palabra «cuevas» del lindero oeste que figuraba en el título se hizo constar en la inscripción dicho término en singular «cueva», ocasionándose así una pequeña discordancia entre el título y la inscripción. Ahora bien, dicho error debe reputarse material y no de concepto, porque permite afirmar que el error cometido no afecta al sentido general de la inscripción ni al de ninguno de sus conceptos. En este caso, el error podría haber sido rectificado en la primera inscripción por el registrador al confrontar el asiento con el título, conforme a lo establecido en el artículo 213 de la Ley Hipotecaria. Sin embargo, en el caso de este expediente se da la circunstancia de que se han practicado con posterioridad a la inscripción 1.<sup>a</sup> otros asientos que han descrito nuevamente la finca (incluso se ha hecho constar un exceso de cabida), en los que consta el término «cueva» en singular, porque así figuraba en los títulos que motivaron dichas inscripciones posteriores, sin en que ninguno de ellos se haya subsanado el supuesto

error. Por tanto, lo que ahora sucede, como sostiene el registrador, es que se estaría en presencia de una posible inexactitud producida por un error en el título, al reflejar la inscripción el lindero que consta en el título por el que se practicó la inscripción y que el recurrente manifiesta que es erróneo. De acuerdo con art. 40 LH, la rectificación requeriría en el presente supuesto el consentimiento de todos los titulares registrales de la finca, o una resolución judicial; lo cual no concurre en el este caso.

A la vista de los términos del poder, debe confirmarse el defecto del registrador que considera insuficientes las facultades alegadas por doña M. G. V. para prestar el consentimiento a la rectificación en nombre de su hermano, en tanto que no ha quedado acreditado que el poderdante haya aceptado la herencia de sus padres y en consecuencia ostente titularidad alguna sobre la finca 21.861 de Baza. No puede tomarse en consideración el argumento de la recurrente, consistente en que la simple solicitud de rectificación material supone una aceptación tácita de la herencia, porque el poder en ningún caso le faculta para aceptar herencias en nombre de su hermano.

**I.A.101. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 17 DE ABRIL DE 2024).**

**Registro de Algeciras nº 1.**

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

No puede fundamentarse la negativa a inscribir una base gráfica en la oposición infundada de un colindante.

Como señaló la Resolución de este Centro Directivo de 10 de noviembre de 2022, «cuando un particular formula oposición en términos confusos o sin que conste la autenticidad de su identidad, o validez y vigencia de la representación que alegue, o la identificación de cuál es la finca supuestamente invadida y en qué medida concreta, o cualquier otro extremo esencial, el registrador, como trámite para mejor proveer, puede requerirle para que subsane o complete tal escrito de oposición a fin de que el registrador pueda formarse un juicio cabal sobre la efectividad y fundamento de tal oposición y tomar la decisión que corresponda».

Por tanto, como es obvio cuando se utiliza una georreferenciación catastral, no hay invasión de parcela catastral colindante alguna. Y los opositores no sólo no concretan qué parte de su propia finca registral esté siendo supuestamente invadida, sino que ni siquiera aclaran si tal supuesta invasión lo es de su finca registral o de bienes de dominio público. Por todo ello, una calificación registral negativa basada exclusivamente en una oposición tan difusa, imprecisa e insuficientemente fundamentada, resulta también insuficientemente fundamentada, por lo que procede estimar el presente recurso.

**I.A.102. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 17 DE ABRIL DE 2024).**

**Registro de Palma de Mallorca nº 1.**

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

No puede fundamentarse la negativa a inscribir una base gráfica en la oposición infundada de un colindante.

La registración de un exceso de cabida stricto sensu solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados. El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria). El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. El juicio de identidad de la finca por parte del registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

En el presente caso, pretendida la constancia registral de la disminución de cabida de la finca, junto con su base gráfica alternativa y, tramitado el expediente, se presentan los escritos de oposición anteriormente citados. Aunque, como señala el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes no determina necesariamente la denegación de la inscripción», ello no puede entenderse en el sentido de que no puedan ser tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador, poniendo de manifiesto una situación de posible invasión de la finca colindante. En el supuesto de hecho aquí planteado, en el que la registradora expresamente manifiesta en su nota de calificación que «no existen dudas fundadas sobre la identidad de la finca 11.249, cuya representación gráfica georreferenciada se solicita su inscripción». En consecuencia, no formulada una duda de identidad en cuanto a la disminución de cabida de la finca y su representación gráfica, el hecho de haberse interpuesto reclamación económico-administrativa ante el acuerdo de alteración catastral no puede constituir, sin más, impedimento a la práctica de las operaciones registrales solicitadas.

### **I.A.103. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 17 DE ABRIL DE 2024).**

#### **Registro de Vera.**

#### **PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL: PRESUNCIÓN DE EXACTITUD DE LOS ASIENTOS.**

El registrador debe partir de lo que resulta de los asientos de la finca.

Del análisis de los asientos del Registro resulta, en primer lugar, que no consta proporción o porcentaje alguno de participación en la propiedad de la finca objeto del expediente sino hasta la inscripción parcial que causa el recurso –hasta ese momento era de la totalidad–; y, en segundo lugar, que, son claras las superficies junto con las suspensiones practicadas respecto de determinada cabida. Por otra parte, en el recurso no se impugna la especificación de la superficie de la finca adjudicada sino la participación o porcentaje que se le da al adjudicatario en la misma, que, tanto en la nota de información registral como en el inventario de la escritura, coincide que es la totalidad de la finca. Por tanto, no puede el registrador determinar por sí solo esa proporción o porcentaje. En definitiva, habiéndose recurrido exclusivamente lo relativo al porcentaje o participación adjudicada, no puede más que estimarse el recurso para que se inscriba la finca en su totalidad. Por lo demás, el recurrente tiene los procedimientos legales para solicitar, en su caso, la inmatriculación de los excesos que crea pertinentes.

**I.A.104. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 17 DE ABRIL DE 2024).**

**Registro de Santiago de Compostela nº 1.**

**REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ART. 98 LEY 24/2001.**

En los casos de poder especial otorgado por una sociedad mercantil es necesario que la reseña que haga el notario alcance a los datos del concedente de dicho poder y la suficiencia de sus facultades.

En las Sentencias del TS de 20 y 22 de noviembre de 2018 y 1 de junio de 2021 se afirma que cuando se trata de un poder conferido por una sociedad mercantil que no consta inscrito, el notario autorizante debe, bajo su responsabilidad, comprobar de forma rigurosa la validez y vigencia del poder otorgado por dicha sociedad y dejar constancia de que ha desarrollado tal actuación, de forma que la reseña del documento auténtico del que resulta la representación exprese las circunstancias que, a juicio del notario, justifican la validez y vigencia del poder en ejercicio del cual interviene el apoderado, ya se trate de un poder general no inscrito, ya de un poder especial. Y el registrador debe revisar que el título autorizado permita corroborar que el notario ha ejercido su función de examen de la existencia y vigencia del poder y de la suficiencia de las facultades que confiere de forma completa y rigurosa, y que este juicio sea congruente con el contenido del título presentado, es decir, que resulte del contenido del juicio de suficiencia que dicha suficiencia se predica respecto del negocio jurídico otorgado, con la precisión necesaria para que no quepan dudas de que el notario ha calificado correctamente el negocio de que se trata y referido al mismo la suficiencia o insuficiencia de las facultades representativas.

En el presente caso, el notario autorizante de la escritura calificada se limita a expresar que el interviniente en representación de la sociedad titular registral actúa en virtud de un poder mediante la escritura de la que reseña el notario autorizante, su fecha y el número de protocolo, pero ha omitido toda referencia al carácter especial y a la persona concedente del poder y al título representativo que vincule a este último con la sociedad.

**I.A.105. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 17 DE ABRIL DE 2024).**

**Registro de Huete.**

**RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.**

La rectificación de un asiento exige la previa determinación de la causa del error y que se cumpla con lo establecido en el art. 40 LH.

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. A su vez, los errores pueden ser materiales y de concepto: son materiales cuando se ponen unas palabras por otras, pero no se altera el verdadero sentido de una inscripción ni de sus componentes básicos. En caso contrario el error es de concepto. La rectificación registral se practica conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

En el presente caso, el supuesto error que la recurrente considera producido en el Registro de la Propiedad deriva de inscripciones practicadas hace años por un registrador anterior a la actual que califica y se pretende su rectificación por la registradora actual conforme al artículo 217 de la Ley Hipotecaria por entender la recurrente que se trata de un error de concepto.

En conclusión, para poder acceder a la pretensión de la recurrente de rectificación y cancelación de la inscripción 3.<sup>a</sup> de las fincas registrales 135, 1.243, 1.296 y 2.643 del término municipal de Cañamares, haciendo revivir la inscripción 2.<sup>a</sup> de dominio a favor de la recurrente, se precisa indagar cuál es la causa que ha motivado la eventual inexactitud registral. Determinada causa de la inexactitud, que en su caso se haya producido, procederá actuar conforme a lo dispuesto en los apartados c) o d) del artículo 40 de la Ley Hipotecaria, según cual haya sido el motivo que hubiera determinado esa inexactitud.

**I.A.106. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 17 DE ABRIL DE 2024).**

**Registro de Mahón.**

**AGUAS: FORMAS DE CONSTATACIÓN REGISTRAL.**

No hay obstáculo para reflejar que un pozo que ya consta inscrito se corresponde con determinado derecho de aprovechamiento que figura en el Registro administrativo de aguas.

No cabe por tanto duda de la identidad de la finca registral afectada, que es la misma a la que se refiere la documentación administrativa aportada identificativa de la titularidad del aprovechamiento de aguas. Tampoco puede sostenerse la falta de correspondencia de la identificación realizada de la autorización de explotación que resulta del Registro (SHB[...]) con la ahora señalada (ARE [...]).

Respecto de la exigencia de georreferenciación tampoco puede mantenerse

la nota de calificación, pues la reforma de la Ley Hipotecaria por la Ley 13/2015, de 24 de junio, estableció unos supuestos de georreferenciación obligatoria para los supuestos de apertura de folio registral, inmatriculación y otros, sin que haya precepto alguno que exija esa representación gráfica obligatoria respecto de derechos ya inscritos con anterioridad, que están bajo la salvaguarda de los tribunales y donde la georreferenciación es meramente potestativa (véase artículos 1, 9.b) y 10 de la Ley Hipotecaria).

Tampoco es exigible el consentimiento de los titulares de derechos posteriores a la inscripción de los derechos de aprovechamiento de aguas, reflejados en la inscripción 8.<sup>a</sup>, como es el caso de los titulares de las fincas dominantes de la servidumbre constituida en la inscripción 7.<sup>a</sup>, en la medida que esa servidumbre va a permanecer inalterada en favor de las fincas favorecidas, sin que la actualización de la coordinación con el Registro administrativo de aguas en cuanto a la titularidad del aprovechamiento modifique o altere tal inscripción de servidumbre de saca de aguas.

Para precisar la funcionalidad del Registro de la Propiedad en los diferentes supuestos de aprovechamientos de aguas, públicas y privadas, que pueden inscribirse en el Registro de Aguas o en el Catálogo de Aprovechamientos de Aguas Privadas, debe partirse de la existencia de distintos grados y modos de relación de los dos elementos reales constitutivos de esos aprovechamientos, que, en lo que ahora interesa, a efectos de esa funcionalidad del Registro de la Propiedad, son el derecho a beneficiarse del agua y la finca que se beneficia de la misma. En cualquier caso será imprescindible acompañar al título o documento principal en que funde inmediatamente su derecho la persona a cuyo favor haya de practicarse la inscripción (cfr. artículo 33 del Reglamento Hipotecario), el complementario consistente en la certificación del organismo de cuenca o Administración hidráulica de Comunidad Autónoma competente en la correspondiente cuenca intracomunitaria, acreditativa del contenido de la oportuna inscripción en el Catálogo de Aprovechamientos de Aguas Privadas, y la certificación negativa de inscripción en el Registro de Aguas.

#### **I.A.107. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 26 DE ABRIL DE 2024).**

##### **Registro de Manacor nº 1.**

##### **HERENCIA: ALBACEA TESTAMENTARIO DEL DERECHO ALEMÁN.**

Una vez adjudicados los bienes a los herederos no puede ostentar ya el albacea facultades dispositivas sobre dichos bienes.

Ciertamente, en el Derecho alemán la herencia deferida se adquiere por el hecho de la delación –salvo repudiación–, y no por el hecho de la aceptación hereditaria como sucede en el sistema romano vigente en nuestro Derecho. La función del «albacea testamentario» en el Derecho alemán («Testamentsvollstrecker») consiste en ejecutar las disposiciones de última voluntad del testador; y, si existen varios herederos, deberá encargarse de la partición y adjudicación de la herencia entre todos ellos. Debe administrar la herencia. Está facultado, en particular, para tomar posesión de la herencia y disponer de los bienes de ésta. Y los herederos no pueden disponer de los bienes sujetos a la administración del albacea testamentario. Además, el

testador puede determinar la duración de la ejecución testamentaria. En general, la ejecución permanente puede disponerse durante un máximo de treinta años.

Debe tenerse en cuenta, no obstante, que tanto en el Derecho español, como en el Derecho alemán, la partición de la herencia es un acto de especificación del dominio que, si bien no constituye un acto de enajenación para el cual hubiera estado facultado el albacea conforme al Derecho alemán, es indudablemente un acto por el cual se convierte el derecho de propiedad hereditario «*in abstracto*» (que, en el sistema germánico, corresponde a los herederos por el hecho de la delación hereditaria y no por el de la aceptación de la herencia), en un derecho hereditario «*in concreto*».

En el presente supuesto, mediante la escritura de partición de herencia, el albacea testamentario cumplió, como consideró oportuno, su cometido según las atribuciones que le competen en el Derecho alemán. De este modo, cumplido su cometido, el albacea testamentario ya había convertido a cada uno de los herederos en propietarios exclusivos de cuotas indivisas de dicho bien. Por ello, una vez ejecutadas las disposiciones de última voluntad de la testadora, dicho executor no puede conservar ese poder de disposición que alcanza únicamente a los bienes relictos que se hallen todavía en administración testamentaria.

Por ello, son los herederos los únicos que, cada uno respecto de su cuota indivisa, conforme al artículo 399 del Código Civil español (vid., también, el artículo 1259 del mismo Código Civil), ostentan el poder de disposición requerido para la transmisión dominical instrumentada en la escritura cuya calificación ha sido recurrida, sin que sea posible su eficacia civil, ni, consecuentemente, su inscripción sin que conste el consentimiento de los herederos.

#### **I.A.108. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 26 DE ABRIL DE 2024).**

##### **Registro de Las Palmas de Gran Canaria nº 1.**

##### **CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y EL DIVORCIO: ÁMBITO.**

No es título inscribible el convenio regulado para una disolución de condominio entre los ex cónyuges.

Según la reiterada doctrina de esta Dirección General (vid. Resoluciones citadas en el apartado «Vistos» de la presente), la calificación registral no entra en el fondo de la resolución judicial, ni en la validez del convenio regulador aprobado judicialmente, sino en si tal convenio constituye o no título inscribible para la práctica del asiento registral teniendo en cuenta los aspectos susceptibles de calificación registral conforme a los artículos 100 del Reglamento Hipotecario y 522 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que hacen referencia, entre otros extremos, a la calificación registral de la congruencia de la resolución con el procedimiento en que se ha dictado y de los obstáculos derivados de la legislación registral.

Ciertamente, este Centro Directivo ha puesto de manifiesto que 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. Según la referida doctrina, esta Dirección General ha entendido en casos análogos al del presente recurso que, a los efectos de su inscripción, no puede admitirse el convenio regulador, aprobado judicialmente, como documento de formalización de la extinción de una comunidad de bienes adquiridos al margen o en ausencia de todo régimen conyugal (vid. las Resoluciones de 16 de junio de 2010, 13 de octubre de 2016, 21 de junio de 2017, 24 de octubre de 2018 y 25 de julio de 2019). En el convenio objeto de la calificación impugnada, además de proceder a regular las relaciones paterno-filiales «*stricto sensu*» los progenitores aprovechan para extinguir el condominio existente entre ambos sobre un inmueble, llevando a cabo su liquidación.

Por ello, la eficacia de la aprobación judicial –dentro de los límites jurisdiccionales y competenciales legalmente reconocidos al órgano juzgador– sólo puede extenderse a las medidas relativas a la guarda y custodia de los hijos, por lo que otras disposiciones contenidas en el convenio regulador resultarían ajenas a ella. Debe concluirse, por tanto, que el acuerdo suscrito no deja de ser un documento privado cuyo acceso al Registro no quedaría amparado por el artículo 90 del Código Civil.

#### **I.A.109. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 26 DE ABRIL DE 2024).**

##### **Registro de Markina-Xemein.**

##### **CAMBIO DE USO: APLICACIÓN DEL ART. 28 LEY DEL SUELO.**

El cambio de uso de un local requiere el cumplimiento de los mismos requisitos que la declaración de obra nueva. En aquellas Comunidades Autónomas en las que, como en el País Vasco, la normativa autonómica, según la interpretación de que de ella han realizado los Tribunales, prevé la imprescriptibilidad la modificación de uso, la única vía admisible para la inscripción registral de la modificación es la acreditación de la oportuna licencia o certificado municipal que acredite su situación consolidada o en fuera de ordenación, al amparo del artículo 28.1 de la Ley de Suelo.

Este centro directivo ha afirmado en numerosas ocasiones (cfr., entre otras, las Resoluciones de 20 de marzo y 28 de mayo de 2014, 15 de febrero y 13 de mayo de 2016, 26 de octubre de 2017, 16 de septiembre de 2020 y 7 de febrero de 2022), que tras la redacción dada al artículo 10.3.b) de la Ley sobre propiedad horizontal por la Ley 8/2013, de 26 de junio, la realización de algún acto de división, segregación o agregación, con la finalidad recogida en dicho precepto, respecto de pisos, locales o anejos que formen parte de un edificio en régimen de propiedad horizontal requiere la previa autorización administrativa como acto de intervención preventiva que asegure su adecuación a la norma de planeamiento; si bien, por la remisión que tal precepto contenía al artículo 17.6 del texto refundido de la Ley de Suelo (actualmente, artículo 26.6 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo), se entendió que serían de plena aplicación las excepciones contenidas en dicho artículo 26.6: a) cuando el número y características de los elementos privativos resultantes del complejo inmobiliario sean

los que resulten de la licencia de obras que autorice la construcción de las edificaciones que integren aquel, y b) cuando la modificación del complejo no provoque un incremento del número de sus elementos privativos.

Es al Ayuntamiento al que le corresponde ese concreto control y es él el que debería haber reaccionado contra la infracción urbanística que se hubiere podido cometer, anotando en su caso el expediente incoado en el Registro de la Propiedad, y quien también estará obligado, una vez recibida la notificación por parte del registrador de haber realizado la inscripción del cambio de uso, a dictar la resolución necesaria para hacer constar en el Registro de la Propiedad, por nota al margen de la inscripción del cambio de uso, la concreta situación urbanística de la finca tras dicho cambio, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario, incurriendo en responsabilidad en caso de no hacerlo por los perjuicios económicos que se produzcan al adquirente de buena fe de la finca –cfr. artículo 28.4 de la Ley de Suelo–. A su vez, la resolución administrativa que ponga fin al procedimiento será recurrible ante los Juzgados del orden jurisdiccional contencioso-administrativo – artículo. 64 de la Ley de Suelo–.

En el presente caso se plantea la posibilidad de inscribir la modificación de la descripción registral de una buhardilla para hacer constar su uso como vivienda, inscripción que se solicita al amparo de lo dispuesto en el artículo 28.4 del texto refundido de la Ley del Suelo. La finca se ubica en Lekeitio, siendo aplicable la normativa urbanística vasca. En el caso del País Vasco, el artículo 224.4 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo. Este precepto ha sido objeto de reciente interpretación por parte de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en su sentencia de 8 de febrero de 2023. El Tribunal interpreta el citado artículo concluyendo que: «Por el contrario, una interpretación sistemática y acorde con el espíritu y finalidad de la norma obliga a concluir que el restablecimiento de la legalidad urbanística respecto del uso clandestino contrario a la ordenación urbanística, por su carácter continuado, no está sujeto al plazo límite previsto por el art. 224.4 LSU, como lo evidencia su propia literalidad al no mencionar los usos y referir tal límite de plazo a las “obras, trabajos e instalaciones”, siendo así que las operaciones de restauración de la legalidad urbanística que contempla el art. 224 LSU se refieren a actos y actuaciones clandestinas, expresión que engloba los actos de construcción pero también los usos. Quiere ello decir que el plazo de cuatro años que para la restauración de la legalidad urbanística concede el artículo 185 del Texto Refundido de la Ley del Suelo se refiere a actividades que se llevan a cabo en un momento determinado (en concreto, tal como el proyecto dice literalmente, a ‘realización de obras’) pero no a actividades continuadas, como el uso de los edificios, que puede ser prohibido, si es ilegal, en tanto en cuanto se esté realizando.” y, por la identidad de los supuestos contemplados, lo expresa la STS de 22 de enero de 1992 (ROJ: STS 365/1992 - ECLI:ES:TS:1992:365) en la que se admite la reacción municipal producida una vez concluido el plazo de caducidad en relación con el uso de un trastero como vivienda (...)».

Esta Dirección General debe tener presente tal doctrina jurisprudencial, aun procedente del orden jurisdiccional contencioso administrativo, en la medida que es determinante de uno de los presupuestos definidos por el citado artículo 28.4 de la

Ley de Suelo, es decir, que se trate de «construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes». De esta forma, en aquellas Autonomías que no admitan la prescripción de la modificación de uso, la única vía admisible para la inscripción registral de la modificación de la descripción de la finca en cuanto su destino es la acreditación de la oportuna licencia o certificado municipal que acredite su situación consolidada o en fuera de ordenación, al amparo del artículo 28.1 de la Ley de Suelo, sin que sea posible su inscripción sin acreditar algún título administrativo habilitante.

**I.A.110. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 26 DE ABRIL DE 2024).**

**Registro de Tamarite de Litera.**

**RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.**

No cabe utilizar el recurso gubernativo para solicitar la rectificación o anulación de un asiento ya practicado.

El artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria permite la rectificación de diferencias de superficie que no excedan del 10% de la cabida inscrita, cuando se cumplan los presupuestos previstos en el mismo, sin necesidad de tramitar expediente alguno. Ahora bien, una vez realizada la operación registral, dice el precepto: «el Registrador la notificará a los titulares registrales de las fincas colindantes». En el supuesto de este expediente, a pesar de que la notificación se efectuó al amparo del artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria y una vez practicada la inscripción, deben aplicarse las mismas consideraciones. Puede afirmarse, por tanto, que el registrador no tenía la obligación de comunicar al colindante la desestimación de sus alegaciones, pues tal obligación no está prevista en ninguna norma legal. Ahora bien, en el caso que decidiera hacerlo, tal notificación debería tener únicamente carácter informativo, pero en ningún caso debería estar sujeta a la posibilidad de recurso.

Es doctrina reiteradísima de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en «Vistos», basándose en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el recurso tiene por objeto exclusivamente las calificaciones del registrador por las que se suspende o deniega la práctica de los asientos solicitados, determinando si han sido o no ajustadas a Derecho (artículos 19, 19 bis, 66 y 326 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario). No es por tanto el recurso el cauce adecuado para dejar sin efecto un asiento ya practicado en los libros del Registro. Por tanto, a la luz de esta doctrina es claro que el recurso no puede prosperar, pues practicado el asiento, el mismo se halla bajo la salvaguardia judicial y no es posible, en el concreto ámbito de este expediente, suspender, como se pretende, la coordinación gráfica de la finca ni rectificar la inscripción practicada.

**I.A.111. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 26 DE ABRIL DE 2024).**

### **Registro de Sevilla nº 7.**

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

Solo cabe suspender la inmatriculación por dudas respecto a la identidad de la finca cuando esas dudas son suficientemente fundadas.

En el caso de este expediente, la registradora en su nota de calificación, transcrita más arriba, expresa los motivos por los que tiene indicios de que la finca que se pretende inmatricular pudiera coincidir con otra previamente inmatriculada, quedando identificada la finca que pudiera verse afectada por la operación que pretende acceder al Registro. Debe confirmarse, como ya ha señalado este Centro Directivo, que en todo caso el registrador debe extremar el celo en las inmatriculaciones para evitar que se produzca la indeseable doble inmatriculación; y además, hay que considerar que el procedimiento previsto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria tiene menores garantías, al no exigir la previa intervención de titulares de fincas colindantes que pudieran verse afectados, siendo éstos los más interesados en velar que el acceso de una nueva finca al Registro no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes, pudiendo producirse, en caso contrario un supuesto de indefensión.

En presente expediente ha quedado acreditado que la nota de calificación, tal y como ha sido redactada, se fundamenta en una simple conjetura que, a su vez, trata de ser subsanada por la recurrente mediante la propia manifestación del titular de la finca que pudiera verse afectada. Por tanto, la propia redacción condicional de la nota de calificación, así como el acta de manifestaciones aportada al expediente, determinan la falta de fundamento de las dudas expuestas por la registradora a la hora de suspender la inmatriculación pretendida.

#### **I.A.112. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 26 DE ABRIL DE 2024).**

##### **Registro de San Martín de Valdeiglesias.**

#### **PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PREVIA INSCRIPCIÓN A FAVOR DEL TRANSMITENTE.**

No cabe la inscripción de un título si no aparece la finca inscrita a favor del otorgante que transmite o constituye el derecho.

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.º de la Ley Hipotecaria).

La recurrente alega que según las inscripciones anteriores la finca estuvo

inscrita a nombre de la entidad mercantil «Promociones Inmobiliarias Maqueda-Martín, S.L.», indicando que posteriormente consta el contrato de arrendamiento que ahora se eleva a público, no inscrito, y ello, independientemente de la inscripción de la titularidad de la sociedad «Buildingcenter, S.A.» y entiende que no es cierto que no exista tracto sucesivo. Asimismo, considera que no es necesario el consentimiento de la promotora por no intervenir en el arrendamiento. El título que primero accede al Registro determina, por esta sola razón, el cierre registral respecto de cualquiera otro que, aun siendo anterior, resulte incompatible con él. Es indiferente que el título que primero accedió al Registro sea de peor condición que el incompatible, y que, en definitiva, haya de ceder ante él, pues mientras la inscripción de aquél subsista, este otro verá cerrado su reflejo registral y, puesto que aquella inscripción queda bajo la salvaguardia de los tribunales (artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria), es obvio que será al titular incompatible a quien corresponderá la carga de impugnar judicialmente aquélla.

**I.A.113. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 26 DE ABRIL DE 2024).**

**Registro de San Martín de Valdeiglesias.**

**PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PREVIA INSCRIPCIÓN A FAVOR DEL TRANSMITENTE.**

No cabe la inscripción de un título si no aparece la finca inscrita a favor del otorgante que transmite o constituye el derecho.

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.º de la Ley Hipotecaria).

La recurrente alega que según las inscripciones anteriores la finca estuvo inscrita a nombre de la entidad mercantil «Promociones Inmobiliarias Maqueda-Martín, S.L.», indicando que posteriormente consta el contrato de arrendamiento que ahora se eleva a público, no inscrito, y ello, independientemente de la inscripción de la titularidad de la sociedad «Buildingcenter, S.A.» y entiende que no es cierto que no exista tracto sucesivo. Asimismo, considera que no es necesario el consentimiento de la promotora por no intervenir en el arrendamiento. El título que primero accede al Registro determina, por esta sola razón, el cierre registral respecto de cualquiera otro que, aun siendo anterior, resulte incompatible con él. Es indiferente que el título que primero accedió al Registro sea de peor condición que el incompatible, y que, en definitiva, haya de ceder ante él, pues mientras la inscripción de aquél subsista, este otro verá cerrado su reflejo registral y, puesto que aquella inscripción queda bajo la salvaguardia de los tribunales (artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria), es obvio que

será al titular incompatible a quien corresponderá la carga de impugnar judicialmente aquélla.

**I.A.114. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 26 DE ABRIL DE 2024).**

**Registro de Talavera de la Reina nº 3.**

**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.

Como ha venido resolviendo esta Dirección General (vid., por todas, la Resolución de 15 de enero de 2013), ya antes de la redacción actual del artículo 99 del Reglamento Hipotecario, dada por el Real Decreto de 12 de noviembre de 1982, este Centro Directivo había mantenido de forma reiterada la doctrina de que, dentro de los límites de su función, goza el registrador de una mayor libertad para calificar el documento administrativo en relación con el judicial, y en particular si se trata del examen 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 reglamentos (cfr. entre otras, Resolución de 30 de septiembre de 1980).

A diferencia de las inscripciones, donde la doctrina y la jurisprudencia admiten la existencia de «*numerus apertus*» (así, los artículos 2 de la Ley Hipotecaria y 7 del Reglamento Hipotecario hablan de «cualesquiera otros derechos reales») en materia notas marginales nadie duda de que en nuestro ordenamiento jurídico rige un principio de «*numerus clausus*». No cabe practicar notas marginales, sino en los casos expresamente previstos en la Ley y el Reglamento Hipotecario. El procedimiento registral es de orden público.

La Administración Pública tiene la posibilidad de iniciar un procedimiento de deslinde haciendo constar por nota al margen su incoación. Así, con carácter general la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, lo dispone, en su artículo 52. En parecidos términos se pronuncia el artículo 8, apartado 5, de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias. La nota marginal previa al inicio del expediente de deslinde, como pretende la recurrente no está prevista en la normativa reguladora de las vías pecuarias, ni tampoco se prevé en la normativa general de las Administraciones Públicas.

Admitir una nota marginal de las características de las que pretende la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha iría en contra del principio registral de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria), trasunto del principio constitucional de tutela judicial efectiva, pues supondría que la finca quedaría mermada en su valor por una afección indeterminada en su extensión y duración, sin haber sido oído al respecto el propio titular de dominio de la finca afectada. Sin procedimiento administrativo alguno, se pretende hacer constar por nota marginal en la finca la posible afección de la finca a un deslinde futuro, con los daños y perjuicios inmediatos que eso produce (en la medida que va a restringir su tráfico jurídico).

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.

**I.A.115. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 26 DE ABRIL DE 2024).**

**Registro de Valverde del Camino.**

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

No cabe inscribir una base gráfica si existen dudas fundadas de que se está encubriendo la realización de un negocio traslativo u operación de modificación hipotecaria.

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 ha de calificar la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse: a que la representación gráfica aportada coincida en todo o en parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, o a que se invadan fincas colindantes inmatriculadas, o a que se encubra un negocio traslativo u operación de modificación hipotecaria. El juicio de identidad de finca que en su caso formule el registrador habrá de ser motivado, y fundado en criterios objetivos y razonados.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación, por la existencia de un indicio de encubrimiento de negocio traslativo y de operación de modificación de entidad hipotecaria sin acceso registral, que no puede resolverse en el ámbito de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, sino presentando los títulos adecuados para ello, o rectificando el título que causó la inscripción en favor de los recurrentes, con intervención de todos los otorgantes y los posibles titulares catastrales afectados.

**I.A.116. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 26 DE ABRIL DE 2024).**

**Registro de Barcelona nº 11.****ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD.**

Caducada una anotación de embargo que sustenta un procedimiento de ejecución, no cabrá ya cancelar las cargas posteriores.

De lo establecido en el art. 86 LH se extrae la conclusión de que las anotaciones preventivas tienen una vigencia determinada y su caducidad opera «*ipso iure*» una vez agotado el plazo de cuatro años, hayan sido canceladas o no, si no han sido prorrogadas previamente, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, entre ellos la posición de prioridad que las mismas conceden a su titular, y que permite la inscripción de un bien con cancelación de cargas posteriores a favor del adjudicatario, que ha adquirido en el procedimiento del que deriva la anotación, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba aquel asiento y no podrán ser cancelados en virtud del mandamiento prevenido en el artículo 175.2.<sup>ª</sup> del Reglamento Hipotecario, si al tiempo de presentarse aquél en el Registro, se había operado ya la caducidad. Y ello porque como consecuencia de ésta, han avanzado de rango y pasado a ser registralmente preferentes.

En el supuesto de hecho que da lugar a la presente Resolución, cuando el testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas se presentan en el Registro, la anotación preventiva de embargo de la que dimanaba ya había sido cancelada por caducidad conforme al artículo 353 del Reglamento Hipotecario el día 30 de junio de 2021. En consecuencia, se toma razón del auto de adjudicación, pero se rechaza la cancelación de las anotaciones posteriores, que se encuentran vigentes, al estar cancelada por caducidad la anotación del embargo letra A convertida por la B y prorrogada por la D, ordenada en los autos que dan lugar al mandamiento cancelatorio.

También se había pronunciado esta Dirección General sobre los efectos que en cuanto a la duración y vigencia de la anotación de embargo tiene la nota marginal de expedición de la certificación de dominio y cargas prevista en el artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Sin embargo, la reciente Sentencia número 237/2021, de 4 de mayo, del Pleno de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, ha fijado la posición jurisprudencial definitiva en esta materia, modificando en parte el criterio de las anteriores Sentencias, y recogiendo argumentos de esta Dirección General en aras de la seguridad jurídica. En conclusión, el Tribunal Supremo –acogiendo alguna de las preocupaciones manifestadas en la doctrina de este centro directivo– ha matizado su doctrina contenida en la Sentencia número 427/2017, de 7 de julio, en cuanto que la emisión de la certificación de cargas y la extensión de la nota marginal más que «causar estado» definitivo, constituyen una prórroga temporal, de cuatro años, a la anotación preventiva de embargo, de forma que durante este periodo podrá hacerse valer el efecto de cancelación de cargas posteriores del eventual decreto de adjudicación dictado en esa ejecución. Procede por tanto que este centro directivo se acomode a su vez a la doctrina del Tribunal Supremo (Sentencia número 237/2021, de 4 de mayo, del Pleno de la Sala de lo Civil) antes citada.

En el caso que ahora es objeto de análisis, a la vista de las anteriores consideraciones, no cabe sino desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada. La anotación de embargo preventivo letra A causada a resultas del procedimiento de ejecución se practicó el día 26 de septiembre de 2012, fue convertida en anotación de embargo ejecutivo por la anotación letra B el día 29 de julio de 2013, y prorrogada por la anotación letra D el día 13 de julio de 2016. La nota marginal expresiva de haberse expedido la certificación de cargas es de fecha 18 de marzo de 2016, mientras que el testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas son de fecha 28 y 29 de septiembre de 2023, respectivamente, y se presentaron en el Registro el día 4 de octubre de 2023.

**I.A.117. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 26 DE ABRIL DE 2024).**

**Registro de Móstoles nº 1.**

**PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: DEMANDA DIRIGIDA CONTRA HEREDEROS DEL TITULAR REGISTRAL. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: REANUDACIÓN DEL TRACTO POR SENTENCIA JUDICIAL.**

Se hace un análisis de las formas de entablar demanda frente a los herederos del titular registral, según las circunstancias. También se reitera la doctrina relativa a los requisitos para que una sentencia judicial sea título apto para reanudar el tracto sucesivo interrumpido.

Como cuestión previa conviene recordar 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 de plano cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. También es necesario reiterar, ante las apreciaciones realizadas en el escrito de recurso, la doctrina de este Centro Directivo, según la cual, el registrador no queda vinculado por calificaciones efectuadas por otros registradores, como resulta del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, que dispone que el registrador califica bajo su responsabilidad.

También es conveniente señalar que es doctrina reiteradísima de este Centro Directivo, que el escrupuloso respeto a la función jurisdiccional que ha de guardar el registrador, implica el deber de cumplir las resoluciones judiciales firmes, sin que pueda entrar en el fondo de las mismas a la hora de proceder a su calificación, ahora bien hay que conciliar dicho respeto con el alcance de la calificación registral de los documentos judiciales, cuando existen obstáculos derivados del propio Registro, alguno de cuyos aspectos concurren en el supuesto objeto de este recurso.

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). Si dicho titular registral ha fallecido, el procedimiento habrá de seguirse con quienes sea sus herederos. Y en estos casos caben dos posibilidades: a) que todavía no se haya producido la aceptación, en cuyo caso nos encontramos en situación de herencia yacente y habrá que tener en cuenta la doctrina de la Sentencia de la Sala Primera del Tribu-

nal Supremo número 590/2021, de 9 de septiembre, recogida en numerosas Resoluciones de esta Dirección General (véase entre las más recientes la de 8 de enero de 2024). Cuando se demanda a una herencia yacente caben dos posibilidades: –que se conozca o se tengan indicios de la existencia de concretas personas llamadas a la herencia. En este caso, habrá de dirigirse la demanda contra estos herederos, previa averiguación de su identidad y domicilio. –que no se tenga indicio alguno de la existencia de herederos interesados en la herencia yacente (casos de personas que han fallecido sin testamento y sin parientes conocidos con derecho a la sucesión intestada). En estos supuestos, además de emplazar a los ignorados herederos por edictos, se debe comunicar al Estado o a la Comunidad Autónoma llamada por la normativa civil aplicable a la sucesión intestada a falta de otros, la pendencia del proceso, conforme al citado artículo 150.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. b) que los herederos ya hayan aceptado la herencia, constituyendo la comunidad hereditaria. Entonces habrá de dirigirse la demanda contra todos ellos.

Como repetidamente ha afirmado esta Dirección General no incumbe al registrador determinar cuál es el alcance de los efectos producidos por la sentencia presentada. Dicha facultad incumbe con carácter exclusivo al juzgador por tener constitucionalmente atribuida la competencia de juzgar y de hacer ejecutar lo juzgado tal y como expresamente afirma el artículo 117 de la Constitución Española. Por otro lado, incumbe también al registrador calificar la congruencia del procedimiento con el fallo judicial y la adecuada conexión del procedimiento con el titular registral, en los términos antes expuestos. El contenido de la sentencia calificada adolece de cierta imprecisión, que impide saber con exactitud si los transmitentes son directamente los titulares registrales (en cuyo caso, lo procedente sería acordar la elevación a público de un documento privado), o ha habido alguna otra transmisión intermedia. En este segundo caso procedería aplicar la doctrina de este Centro Directivo acerca de la posibilidad de utilizar un procedimiento ordinario para conseguir la reanudación del tracto sucesivo interrumpido.

Aunque la demanda se haya dirigido contra el titular registral, la sentencia dictada en procedimiento declarativo sólo valdría para reanudar el tracto en el supuesto en que aparecieran como demandados los titulares registrales, quienes de ellos adquirieron y todos los titulares intermedios hasta enlazar con la titularidad del demandante. Las consideraciones efectuadas en los anteriores fundamentos jurídicos se ven confirmadas tras la reforma operada en la Ley Hipotecaria por la Ley 13/2015, de 24 de junio. Esta interpretación ha sido avalada por una reciente Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de septiembre de 2023.

#### **I.A.118. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 26 DE ABRIL DE 2024).**

##### **Registro de Valdepeñas.**

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

En el caso de que la finca inmatriculada forme parte de otra mayor resultante de agrupación, podrá sustituirse la base gráfica catastral por otra alternativa. En

caso de que concurren dudas, cabe acudir al procedimiento del art. 199 LH.

Con anterioridad a la reforma en la legislación hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, era doctrina consolidada que, en virtud de lo señalado en el artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, no podía procederse a la inmatriculación de una finca si no se aportaba certificación catastral descriptiva y gráfica en términos totalmente coincidentes con el inmueble tal y como resultaba descrito en el título inmatriculador. Dicha exigencia se ha trasladado a los artículos 203 y 205 de la Ley Hipotecaria.

Como ya se ha manifestado anteriormente esta Dirección General, una interpretación teológica de la citada exigencia de que en toda inmatriculación la certificación catastral sea coincidente con la descripción de la finca que se pretende inmatricular, lleva a la conclusión de que, si coincide la certificación catastral con la descripción de la finca resultante de una agrupación, haya de entenderse cumplido el requisito referido, pues lo contrario significaría, como dice el recurrente, obligar al inmatriculante a instar una segregación catastral destinada a quedar sin efecto inmediatamente como consecuencia de la agrupación (cfr. Resoluciones 26 de junio de 2003, 17 de diciembre de 2013 y 1 de julio de 2016). También puede recordarse, siguiendo lo indicado en la Resolución de 8 de junio de 2016, que es posible prescindir de una representación gráfica cuando la finca a que se refiere carezca de existencia actual por haberse producido una modificación hipotecaria posterior en la que se aporte la representación gráfica que en definitiva tiene la finca, siempre que ambas operaciones accedan simultáneamente al Registro.

En cuanto a la justificación de las dudas de identidad, como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados. Tratándose del supuesto de una finca no inmatriculada que comparte representación gráfica catastral con otra finca inscrita, de acuerdo con la literalidad del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, sería necesario formalizar la agrupación de ambas fincas para su inscripción conforme a dicha representación gráfica, previa tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria si el registrador tiene dudas sobre la descripción de la finca –Resolución de esta Dirección General de 25 de septiembre de 2023–. No obstante, en línea con lo mantenido en otras Resoluciones de esta Dirección General –cfr. Resolución de 6 de marzo de 2024– no cabe descartar la admisibilidad de la representación gráfica alternativa para un supuesto de inmatriculación como el presente en el que dos fincas como objeto de derecho diferenciados carecen de sendas representaciones gráficas catastrales por su condición de colindantes, dadas las reglas de actuación del Catastro –cfr. artículo 18.4 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo–.

#### **I.A.119. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 26 DE ABRIL DE 2024).**

##### **Registro de Alicante nº 1.**

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

No procede ni siquiera la iniciación del expediente del 199 si el registrador alberga dudas fundadas de que la rectificación de superficie puede producir una doble inmatriculación.

Antes de entrar en el fondo del asunto, debe hacerse una precisión formal, respecto al primero de los motivos expresados por la recurrente. Al respecto, debe recordarse, como hizo la Resolución de esta Dirección General de 29 de marzo de 2016, que el registrador ha de calificar por lo que resulte del Registro y de los documentos presentados. Y como declaró la Resolución de 23 de enero de 2014, el registrador, a la hora de apreciar los defectos existentes en el título presentado debe hacerlo en base a éste «y a los asientos del Registro con él relacionados», pudiendo el registrador consultar los historiales de otras fincas, e incluso otros registros públicos distintos del de la Propiedad.

Si se inscribiera la rectificación de superficie solicitada, no solo podría producirse una doble inmatriculación, sino el encubrimiento de un negocio jurídico no documentado, dado que la finca registral 17.762 consta inscrita a nombre de persona distinta y debe existir una causa en virtud de la cual deba inscribirse ahora en favor de la recurrente y, además, el encubrimiento de una operación de modificación de entidad hipotecaria, como la agrupación de la finca 17.762 con la 144.199 del término de Alicante, con sus repercusiones formales y tributarias. Por tanto, el defecto alegado por el registrador en su nota de calificación debe ser confirmado, puesto que lo solicitado en el título calificado excede del ámbito de aplicación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, siendo doctrina reiterada de esta Dirección General la de que en la inscripción de los excesos de cabida, el registrador debe extremar la prudencia (sobre todo cuando hay procedimientos legales de más garantías) para evitar la existencia de dobles inmatriculaciones.

También es correcta la actuación del registrador cuando se deniega el inicio de la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, puesto que como declaró la Resolución de esta Dirección General de 1 de junio de 2023, las objeciones del registrador, expuestas al inicio del expediente, puedan impedir la continuación de éste, han de ser de tal entidad que, previsiblemente, no puedan solventarse durante la tramitación del propio expediente. En el presente caso, no es que sea previsible, sino que es absolutamente imposible que por la vía del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria pueda accederse a la práctica del asiento solicitado.

#### **I.A.120. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 26 DE ABRIL DE 2024).**

##### **Registro de Sevilla nº 2.**

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

No procede la inscripción de la base gráfica si resultan acreditadas dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

Como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en multitud de Resoluciones y, recientemente, en la de 29 de noviembre de 2023, el objeto del re-

curso es determinar, exclusivamente, si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Tratándose de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, no estando ante uno de los supuestos de denegación automática de la tramitación del mismo, como son la posible invasión de dominio público o la invasión de la georreferenciación registral de una finca colindante, la cual está protegida por los principios hipotecarios, cuando la suspensión se basa en la oposición de uno de los colindantes notificados, como dice el artículo 199, el registrador «decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción».

Respecto a la procedencia de segregación de la finca objeto del expediente, dicha circunstancia no es, por sí sola, suficiente para convertir en contencioso el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, puesto que la misma se inscribe antes de entrar en vigor la Ley 13/2015, y como ha declarado esta Dirección General en reiteradas Resoluciones, como la de 11 de enero de 2024 (vid., por todas), antes de su entrada en vigor, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que fuera exigible la inscripción de su representación gráfica.

Respecto a la falta de petición de la inscripción del exceso en actos anteriores, tampoco es un motivo suficiente para convertir el expediente en contencioso, puesto que el artículo 199 de la Ley Hipotecaria no impone al titular registral de la finca ningún plazo para solicitar la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por lo que puede solicitarlo en cualquier momento. Respecto a la modificación de los linderos, esta no es tal. Lo que realmente se produce es una actualización de los linderos.

Respecto de las alegaciones de la recurrente relativas a la falta de legitimación del presidente de la Comunidad de Propietarios, por no ser su propiedad colindante con la de los alegantes, la misma no puede ser atendida, puesto que como dice el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «cuando las fincas colindantes estén divididas en régimen de propiedad horizontal, la notificación se realizará al representante de la comunidad de propietarios. No será precisa la notificación a los titulares registrales de las fincas colindantes cuando se trate de pisos, locales u otros elementos situados en fincas divididas en régimen de propiedad horizontal». Y es competencia del registrador determinar quiénes son los colindantes que pueden resultar afectados por la inscripción de la georreferenciación.

Por todo lo anterior, el registrador concluye que hay un conflicto latente sobre la delimitación del lindero de la finca, puesto que, no siendo su delimitación pacífica, entiende que debe acudir al expediente de deslinde del artículo 200 de la Ley Hipotecaria, o se acuda a la vía judicial. Ello resulta conforme con la doctrina de esta Dirección General, formulada en Resoluciones como las de 29 y 30 de noviembre de 2023.

#### **I.A.121. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 26 DE ABRIL DE 2024).**

##### **Registro de Écija.**

### **OBRA NUEVA: CERTIFICADO TÉCNICO.**

Es exigible precisión en el certificado técnico en la declaración de obra nueva.

El defecto debe ser confirmado. Efectivamente el certificado emitido por el arquitecto autor del proyecto contiene un evidente error material en la descripción superficial de la parcela, error que puede constatarse mediante una simple operación aritmética. Aunque de dicha discrepancia no resultan dudas fundadas respecto de la identidad de la finca ni de la ubicación de la obra cuya declaración se pretende en la escritura, y aunque de las coordenadas completas de la porción de suelo ocupada por la edificación no resulta duda que la obra nueva se asienta en la finca registral, parece razonable que dados los importantes efectos que la inscripción en el Registro de la Propiedad atribuye a los derechos inscritos de legitimación, prioridad, inoponibilidad y fe pública, la documentación en la que se basa no contenga errores, por otra parte, fácilmente subsanables.

#### **I.A.122. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 26 DE ABRIL DE 2024).**

##### **Registro de Cazorla.**

##### **REQUISITOS FISCALES: ACREDITACIÓN.**

Debe ser el mismo título inscribible el que cumpla con las exigencias legales de acreditación del cumplimiento de obligaciones fiscales.

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

Debe ser, por tanto, el mismo documento presentado a inscripción el que

integre los citados requisitos, circunstancia que no concurre en el supuesto de hecho de este expediente. Como indicó la Resolución de este Centro Directivo de 6 de mayo de 2014, "de la aplicación literal de los textos legales, resulta que el documento que debe estar presentado a liquidación es el mismo que se va a inscribir y no otro. El hecho de que se haya liquidado el impuesto mediante declaración privada no implica que no deba presentarse ante los órganos competentes la escritura pública otorgada, ya que debe ser la oficina tributaria quien compruebe la exactitud de los hechos imposables y la correspondencia de los demás datos contenidos en ambos documentos y quien determinará, en su caso, la no sujeción de la escritura por haberse satisfecho ya el impuesto".

### **I.B. PEDRO ÁVILA NAVARRO**

#### **I.B.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE ENERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).**

##### ***RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL: PRUEBA SUFICIENTE DEL LEGAL EXTRANJERO CON LA ASEVERACIÓN NOTARIAL***

Se trata de una escritura de compraventa de finca, por mitades indivisas, por una española y su esposo, extranjero, casados según se expresa «bajo el régimen legal de separación de bienes de Singapur», donde tienen su domicilio. «El registrador suspende la inscripción solicitada porque, a su juicio, deben acreditar que el matrimonio está inscrito en el Registro Civil Central». Pero la Dirección revoca esa calificación: «Una vez realizada por el notario autorizante la labor de precisión del carácter legal del régimen económico-matrimonial, desvaneciendo así toda posible duda sobre origen legal o convencional de dicho régimen, no puede el registrador exigir más especificaciones, pues según el art. 159 RN, bastará la declaración del otorgante, entendiéndose este Centro Directivo [cita, por ejemplo, la R. 20.12.2011] que dicha manifestación se recogerá por el notario, bajo su responsabilidad, tras haber informado y asesorado en Derecho a dicho otorgante.

[R. 23.01.2024 \(Notario Germán-María León Pina contra Registro de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial-2\)](#)

#### **I.B.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE ENERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).**

##### ***MONTES: DERECHO DE PREFERENTE ADQUISICIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN Y OBLIGACIÓN DE NOTIFICAR***

La Dirección confirma que para la venta de unas fincas rústicas enclavadas en un monte público «es necesario acreditar que el transmitente ha notificado fehacientemente a la Administración titular del monte público colindante los datos relativos al precio y características de la transmisión proyectada, a fin de que dicha Administración pueda ejercitar el derecho de adquisición preferente que le reconoce el

art. 25.2 L. 43/21.11.2003, de Montes», que lo establece «para caso de transmisión de 'fincas o montes' enclavados en un monte público o colindantes con él», no solo para fincas que sean montes o solo montes; y, por tanto, no tiene el registrador que valorar si las fincas transmitidas tienen la condición de monte, «su control se limita a exigir la acreditación de la correspondiente notificación a la Administración titular del monte colindante».

R. 23.01.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Elche-4)

**I.B.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE ENERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).**

***HIPOTECA: EJECUCIÓN: IMPOSIBILIDAD DE MODIFICAR LA TASACIÓN PARA SUBASTA EN PERJUICIO DE TERCEROS***

Según el art. 130 LH, en el procedimiento hipotecario de ejecución directa sólo podrán salir las fincas a subasta por el tipo o valor que a estos efectos pactaron las partes y constaba en la inscripción en el Registro, «y no otro valor distinto, aunque se basase en el certificado de tasación que se incorporó a la escritura y que, a su vez, sirvió de base para pactar dicho valor de tasación»; lo que ahora se pretendía era la inscripción de un pacto que modificaba la tasación, cuando en realidad la subasta ya había tenido lugar y se intentaba subsanar a posteriori las deficiencias en las que incurrió el procedimiento de ejecución «al no respetar el art. 130 LH, o favorecer los intereses del acreedor en la adjudicación, ya que con ello se vulneran los derechos que del citado artículo se infieren a favor del deudor, del dueño de la finca hipotecada y de los titulares de cargas posteriores».

R. 23.01.2024 (Banco Santander, SA, contra Registro de la Propiedad de Sevilla-7)

**I.B.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE ENERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).**

***HERENCIA: DERECHO DE TRANSMISIÓN: LOS LEGITIMARIOS DEL SEGUNDO CAUSANTE HAN DE INTERVENIR EN LA PARTICIÓN DE LA HERENCIA DEL PRIMERO***

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 05.04.2019, R. 11.04.2019, R. 03.02.2021 y R. 19.04.2023, pues «la obligada protección de los legitimarios exige entender que, a efectos de determinar el importe de la legítima, el ius delationis también se computa en la herencia del transmitente».

R. 29.01.2024 (Notario Germán-María León Pina contra Registro de la Propiedad de Madrid-55)

**I.B.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE ENERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).**

***PROPIEDAD HORIZONTAL: VINCULACIÓN «OB REM»: NO EXISTE TAL SI***

### **ES UN MERO PACTO OBLIGACIONAL**

Se trata de una escritura de compraventa de una cuota del local con derecho al uso de una determinada plaza de garaje. El registrador objeta que consta en el Registro la constitución de una comunidad especial en la que las participaciones eran elementos accesorios de las viviendas de los propietarios, por lo que no se pueden vender separadamente. Pero dice la Dirección que «no hay sino un pacto meramente obligacional entre los comuneros del local comercial destinado a aparcamiento» y la vivienda y la plaza de garaje dos fincas registralmente independientes, puesto que no hay ni una vinculación de las plazas a viviendas concretas, ni se vinculan «*ob rem*» viviendas y plazas, ni se constituyen las plazas como anejos de las viviendas.

R. 29.01.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de A Coruña-6)

#### **I.B.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE ENERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).**

##### ***DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: FALTA DE COINCIDENCIA ENTRE LA IMPRECISA LICENCIA Y LA OPERACIÓN REALIZADA***

Los copropietarios de un local comercial y un terreno vinculados «*ob rem*» deshacen esa vinculación, dividen el primero y vinculan «*ob rem*» cada uno de los locales resultantes con sendas mitades indivisas del solar; se acompaña licencia de segregación y vinculación *ob rem* simultánea con determinadas superficies del terreno. El registrador objeta que esa atribución de superficies no está en la escritura ni en el informe de validación gráfica. Y la Dirección confirma dudas objetivas sobre si el Ayuntamiento ha autorizado la segregación considerando como condición la vinculación a cada local de metros cuadrados concretos del solar colindante, lo que no resultaría acorde con la escritura calificada, o si la referencia de la licencia a metros supone un mera división ideal o abstracta de la superficie total, y el terreno puede permanecer indiviso.

R. 29.01.2024 (Notario Conrado Gómez Bravo contra Registro de la Propiedad de San Vicente del Raspeig)

#### **I.B.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE ENERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).**

##### ***SEPARACIÓN Y DIVORCIO: LA ATRIBUCIÓN DEL USO DE LA VIVIENDA FAMILIAR NO PUEDE HACERSE POR TIEMPO INDEFINIDO***

Se trata de una sentencia de divorcio en la que se atribuye a la esposa el uso de la vivienda que constituyó el domicilio familiar, por estimarse su interés como más digno de protección, toda vez que con ella convivía en ese momento un hijo mayor de edad carente de independencia económica. La Dirección confirma los dos defectos señalados por el registrador: 1. Faltan los datos descriptivos de la vivienda y las circunstancias personales de la esposa (arts. 9 LH y 51 RH). 2. «No consta el plazo de duración de la asignación del uso y disfrute del domicilio familiar»; lo que resulta necesario, pues el carácter esencialmente temporal de este derecho implica

que el mismo no pueda ser atribuido con carácter indefinido, habida cuenta además de la mayoría de edad del hijo (ver art. 96 C.c. y S. 12.06.2020).

R. 29.01.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Sevilla-10)

**I.B.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE ENERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).**

**DERECHO NOTARIAL: ALCANCE DE LA SUBSANACIÓN DE ERRORES CONFORME AL ART. 153 RN**

**DERECHO NOTARIAL: RECTIFICACIÓN DE LA COMPRAVENTA POR EL NOTARIO Y EL COMPRADOR**

**DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: COMPRAVENTA DE FINCA SIN TENER EN CUENTA ANTERIOR SEGREGACIÓN**

Se trata de una escritura de compraventa en la que se describe la finca como constaba en la inscripción 1.<sup>a</sup>, sin tener en cuenta que antes de esa escritura se había segregado una porción de la finca. Hay, pues, un error material, que podría subsanarse por el notario autorizante o su sucesor en el protocolo, con consentimiento del comprador (conforme al art. 153.4.fin RN), como único que puede resultar perjudicado por el error; o podría solicitarse por el comprador mediante nueva escritura la rectificación de la de compraventa; pero «no puede el registrador, como pretende la recurrente, ante la omisión cometida en la escritura, integrar el negocio hasta el punto de suplir el dato omitido por el notario, interpretando la presunta voluntad de los firmantes, como declaró la R. 16.07.2017».

R. 29.01.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Cieza)

**I.B.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE ENERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).**

**HIPOTECA: MODIFICACIÓN: LA DE VIVIENDA HABITUAL PRIVATIVA NO NECESITA CONSENTIMIENTO DEL CÓNYUGE SI NO AUMENTA LA RESPONSABILIDAD**

**VIVIENDA FAMILIAR: MODIFICACIÓN DE HIPOTECA QUE NO IMPLICA AUMENTO DE RESPONSABILIDAD**

Se trata de una escritura de novación de un préstamo hipotecario sobre una finca propiedad privativa del prestatario, pero destinada a vivienda habitual; la modificación afecta al tipo de interés ordinario, los intereses de demora y a las causas de vencimiento anticipado, pero se hace constar que no existe ampliación de la responsabilidad hipotecaria. La registradora considera necesario el consentimiento de la esposa (arts. 1320 C.c. y 91, 92, 93, 94, 95 RH). Pero la Dirección revoca esa calificación: «La constitución de hipoteca, en tanto que acto de disposición que comporta la sustracción –siquiera meramente potencial– de la vivienda al uso de la familia, habrá de contar con el consentimiento a que se refiere el citado art. 1320 C.c.; y lo mismo

puede predicarse de la novación del préstamo con garantía hipotecaria que implique aumento de la responsabilidad garantizada por este gravamen». Pero no puede decirse lo mismo para la novación del préstamo que alcance solo a los extremos dichos, sin ampliación de la responsabilidad hipotecaria, casos en que «no puede entenderse que la modificación del contrato de préstamo aumenten las posibilidades de que el bien en cuestión desaparezca del patrimonio del prestatario, por la ejecución en caso de impago de la deuda garantizada con el derecho real».

R. 30.01.2024 (Notario Antonio García Morales contra Registro de la Propiedad de La Rinconada)

Resulta al menos dudoso que la modificación de los intereses no aumente las dificultades de pago y que la de las causas de vencimiento anticipado no aumenten las posibilidades de ejecución.

**I.B.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE ENERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).**

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

En escritura pública se solicita la rectificación de linderos y la inscripción de georreferenciación alternativa de una finca. La registradora suspende la inscripción por entender que hay un indicio de operación de modificación de entidad hipotecaria encubierta, por posible invasión de finca inscrita y de parte de dominio público, y no inicia el expediente del art. 199 LH. La Dirección confirma la calificación registral por falta de coincidencia en la forma de la finca que consta en el Registro y la que resulta en la certificación incorporada, que parece evidenciar la invasión de un camino público, además de las diferencias entre la descripción literaria en el título y la de la certificación incorporada.

R. 30.01.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Vigo-2)

**I.B.11. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE ENERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).**

**HIPOTECA: EJECUCIÓN: IMPOSIBILIDAD DE MODIFICAR LA TASACIÓN PARA SUBASTA EN PERJUICIO DE TERCEROS**

En la inscripción de una modificación de hipoteca el Registro cometió un error de transcripción al consignar un valor para subasta ligeramente superior al realmente pactado; en certificación de dominio y cargas para procedimiento ejecutivo se indicó ese valor inscrito y se hizo constar que la finca hipotecada aparecía gravada con una anotación preventiva de embargo posterior a la hipoteca. Pero en el procedimiento solo se tuvo en cuenta el valor realmente pactado. Actualmente se presenta de nuevo la escritura de modificación de hipoteca y se solicita la rectificación del error. La Dirección confirma la negativa registral porque en fase de ejecución «la rectificación ya no es posible en presencia de titulares de cargas posteriores, tanto por aplicación las normas procesales que regulan la ejecución (arts. 682 y 688 LEC),

como porque en tal caso la rectificación de los errores de la inscripción de hipoteca no les puede perjudicar (art. 40 LH)»; en efecto, la reducción del tipo de subasta disminuye la posibilidad de existencia de sobrante que pueda destinarse al pago de los titulares de derechos posteriores inscritos o anotados sobre el bien hipotecado.

[R. 30.01.2024 \(Formentera Debt Holdings Dac, contra Registro de la Propiedad Guadarrama-Alpedrete\)](#)

La Dirección cita en ese sentido la R. 24.04.2017; y la contrasta con la R. 26.10.2016, que no considera necesario el consentimiento de los acreedores posteriores «durante la fase de seguridad de la hipoteca: [...] la inscripción del valor de tasación no atribuye por sí misma derecho alguno a esos titulares de cargas posteriores hasta la utilización del correspondiente procedimiento de ejecución directa contra bienes hipotecados, pues, hasta ese momento, el ejecutante puede desvirtuar esa expectativa acudiendo a otros procedimientos distintos para llevar a cabo la ejecución». Es de suponer que el problema surgiría entonces en el momento en que se opte por el procedimiento de ejecución directa o por el extrajudicial.

**I.B.12. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE ENERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).**

**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 titular colindante fundada en «un informe técnico del que resulta la medición y planimetría de la finca, acreditando el carácter controvertido de la operación registral solicitada por la posible invasión de la finca colindante».

[R. 30.01.2024 \(Particular contra Registro de la Propiedad de Órgiva-Ugíjar\)](#)

**I.B.13. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE ENERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).**

**HERENCIA: EL CERTIFICADO SUCESORIO EUROPEO DEBE ACREDITAR A TODOS LOS HEREDEROS**

La Dirección confirma que, si bien en el tít. VI Rto. (UE) 650/2012, de Sucesiones, y el art. 14 LH el certificado sucesorio europeo tiene la consideración de título sucesorio a los efectos del Registro, en este caso (expedido por notaria francesa) resulta incompleto porque solo figura designado uno de los llamados a la herencia, el solicitante, pero no los otros dos que ahora comparecen en la escritura y que no acreditan su condición («el propio modelo de formulario prevé la incorporación de hojas adicionales para acreditar a todos los participantes en la herencia conforme a la ley reguladora de la sucesión»).

[R. 31.01.2024 \(Notario Javier Jiménez Cerrajería contra Registro de la Propiedad de Tías\)](#)

**I.B.14. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE ENERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).**

***INMATRICULACIÓN: DUDAS SOBRE IDENTIDAD DE LA FINCA QUE PUEDEN RESOLVERSE EN EL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH***

«Entre la finca que se pretende inmatricular y la ya inmatriculada existen tanto indicios de coincidencia (mismo número de calle y referencia catastral) como indicios de no coincidencia [existencia de número 6(...) y 6(...), y posible asignación errónea de referencia catastral en base a un simple recibo de impuesto sobre bienes inmuebles]. Por tanto, la nota de calificación negativa no debió ser denegatoria (pues no hay certeza de coincidencia), sino suspensiva de la inmatriculación pretendida (al existir solo dudas fundadas de coincidencia)». El registrador «puede y debe intentar disipar o confirmar tales dudas aplicando las previsiones del art. 199 LH».

R. 31.01.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Gérgal)

**I.B.15. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE ENERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).**

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

Tramitado el expediente del art. 199 LH para la inscripción de georreferenciación alternativa de una finca y rectificación de su descripción, el registrador la suspende por oposición formulada por un titular colindante, que aporta «el preceptivo principio de prueba que fundamente la calificación recurrida, concretamente un levantamiento topográfico de la finca en cuestión, así como un informe de validación del levantamiento aportado». La Dirección confirma la calificación.

R. 31.01.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Monóvar)

**I.B.16. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE ENERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).**

***GEORREFERENCIACIÓN: EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH INSTADO POR UNO SOLO DE LOS COTITULARES***

El cotitular de una finca registral está legitimado para solicitar el inicio del expediente del art. 199.2 LH, sin perjuicio de la notificación de su tramitación al otro cotitular del dominio, por aplicación del art. 199.1 LH. Como quiera que en el caso concreto no se había hecho esa notificación, la Dirección dispone «reabrir el expediente para notificar al cotitular registral del dominio, que debió ser notificado en su tramitación y proceder a la vista del resultado».

R. 31.01.2024 (Notaria Shadia Nasser García contra Registro de la Propiedad de Eivissa-4)

**I.B.17. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE ENERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MAR-**

**ZO DE 2024).**

***DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: ES NECESARIA LA GEORREFERENCIACIÓN DE LA FINCA RESTO***

***GEORREFERENCIACIÓN: ES NECESARIA LA GEORREFERENCIACIÓN DE LA FINCA RESTO DE UNA SEGREGACIÓN***

Se trata de la compraventa de una finca resto, que no se describió en su día, cuando se inscribió la segregación. Pero, una vez entrada en vigor la Ley 13/2015, igual que las fincas segregadas han de cumplir con la exigencia legal de aportación preceptiva de su georreferenciación (ver, por ejemplo, R. 13.06.2016 y R. 07.11.2022), de la finca resto también debe aportarse su georreferenciación; cierto que según el art. 47 RH la descripción de la finca resto, con sus coordenadas georreferenciadas, solo se exige cuando ello «fuera posible»; pero «la georreferenciación de la finca resto es la regla general y la posibilidad de prescindir de la misma, cuando fuere imposible describirla (por existir segregaciones que no han tenido acceso registral) es la excepción, que, por lo tanto, ha de interpretarse restrictivamente». Y así, deberá efectuarse una descripción actualizada de la finca resto congruente con la georreferenciación incorporada a la escritura, si los otorgantes declaran que coincide con su realidad física; o acompañarse la georreferenciación alternativa, si declaran que no coincide con la realidad física.

[R. 31.01.2024 \(Notario Miguel-Ángel Robles Perea contra Registro de la Propiedad de Alicante-4\)](#)

**I.B.18. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE ENERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).**

***DOCUMENTO JUDICIAL: ES ANOTABLE, NO INSCRIBIBLE, LA SENTENCIA DICTADA EN REBELDÍA***

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (art. 524.4 LEC), en el caso de un testimonio de «sentencia recaída en procedimiento ordinario de expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, dictada en rebeldía procesal de los demandados, sin que conste en el mismo testimonio el transcurso de los plazos indicados por la Ley de Enjuiciamiento Civil para el ejercicio de la acción de rescisión, pese a constar la firmeza de la sentencia».

[R. 31.01.2024 \(Particular contra Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaíra-2\)](#)

**I.B.19. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 01 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).**

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

Reiteran en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones

(ver, por ejemplo, R. 31.10.2023) y confirman la calificación del registrador en el sentido de que no puede hacerse constar en el Registro que una finca está pendiente de deslinde de vía pecuaria sin haberse incoado el oportuno expediente de deslinde con intervención del titular registral.

R. 01.02.2024 (Dirección General de Medio Natural y Biodiversidad de Castilla-La Mancha, contra Registro de la Propiedad de Orgaz)

R. 01.02.2024 (Dirección General de Medio Natural y Biodiversidad de Castilla-La Mancha, contra Registro de la Propiedad de Illescas-2)

R. 01.02.2024 (Dirección General de Medio Natural y Biodiversidad de Castilla-La Mancha, contra Registro de la Propiedad de Illescas-2)

**I.B.20. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).**

***HIPOTECA: CONSTITUCIÓN: MANIFESTACIÓN SOBRE EL CARÁCTER DE CONSUMIDOR DE PRESTATARIO Y FIADOR***

Se trata de una escritura de préstamo hipotecario concedido por una entidad de crédito a una sociedad limitada, garantizado con hipoteca sobre un local propiedad de la sociedad y con fianza prestada por otra sociedad limitada y una persona física, empresario y administrador de las dos sociedades, para financiar la adquisición del local que se hipoteca. La registradora suspende la inscripción solicitada porque «no se puede deducir de la escritura que el prestatario no tenga la condición de consumidor; por no haberse hecho ninguna manifestación en este sentido; ni haberse manifestado que “el bien está afecto a la actividad profesional o empresarial”; ni resultar del objeto social de la entidad»; lo que estima trascendente para aplicar la normativa especial sobre consumidores. La Dirección reconoce que la R. 27.07.2020 «entendió necesaria la manifestación de las partes sobre la concurrencia o no del carácter de consumidor del prestatario. No obstante, no puede llegarse a la misma conclusión en un caso como el del presente recurso en que el prestatario es una sociedad de capital y, en cuanto que tal sociedad mercantil empresarial, hay que presumirle el ánimo de lucro (vid. S. 307/03.06.2019, y S. 693/11.10.2021). Mientras que, del art. 3 RDLeg. 1/16.11.2007, texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, cabe deducir que la persona física que actúa al margen de una actividad empresarial es consumidora, aunque pueda tener un ánimo de lucro, en el caso de las personas jurídicas el ánimo de lucro es incompatible con la cualidad legal de consumidor; [...] ese fiador es también administrador de la sociedad prestataria, lo que comporta un vínculo funcional que excluye en tal garante la condición de ‘consumidor’».

R. 05.02.2024 (Notario José-María Cid Fernández contra Registro de la Propiedad de Valencia-1)

**I.B.21. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).**

**RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: LA DE ERROR DE CONCEPTO NECESITA CONSENTIMIENTO DE LOS TITULARES O RESOLUCIÓN JUDICIAL**

**PROPIEDAD HORIZONTAL: LA RECTIFICACIÓN NECESITA CONSENTIMIENTO DE LOS TITULARES O RESOLUCIÓN JUDICIAL**

En la inscripción los estatutos de una propiedad horizontal se cometió un error de transcripción en cuanto a la distribución de los gastos de mantenimiento entre los departamentos y la exoneración de algunos. Aun así, el asiento está bajo la salvaguardia de los Tribunales y produce todos sus efectos (art. 1 LH), de manera que no puede subsanarse por el registrador a instancia del presidente de la comunidad, sino que es un error de concepto cuya rectificación requiere, según el art. 217.1 LH, acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, o una providencia judicial que lo ordene; y a estos efectos, los «interesados» son los actuales titulares registrales de los distintos departamentos, «que adquirieron e inscribieron su adquisición confiando en los pronunciamientos del Registro», que «podrá formalizarse mediante un acuerdo adoptado por unanimidad por la junta general de la comunidad».

[R. 05.02.2024 \(Comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de Nules-3\)](#)

**I.B.22. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).**

**HERENCIA: VALIDEZ EN ESPAÑA DE CERTIFICADO SUCESORIO EXPEDIDO POR NOTARIO RUSO**

**IMPUESTOS: ES NECESARIO EL NIE DE LOS PARTICIPANTES EN LA HERENCIA**

**HERENCIA: ES NECESARIO EL NIE DE LOS PARTICIPANTES EN LA HERENCIA**

Se trata de una escritura de herencia de un causante ruso fallecido *ab intestato*, otorgada por los herederos declarados en certificado de derecho a herencia según Ley, expedido por notario de Moscú con relación de determinados bienes sitos en Rusia. El registrador señala dos defectos:

–El primero, «los certificados de herederos que se testimonian no tienen por objeto toda la herencia del causante, ni incluyen los bienes sitos en España», se revoca por la Dirección: El certificado en cuestión «es el título sucesorio formal que acredita la condición de heredero, que debe expedirse notarialmente, regulado por los arts. 1162 y ss. Código Civil ruso, hace prueba de la condición de heredero y de su respectiva cuota, por lo que sirve en España para la adjudicación de bienes de herencias; [...] por otra parte, conforme al art. 23 Rto. (UE) 650/2012, de Sucesiones, la ley que rige la sucesión de un causante es única y se aplica a la totalidad de la misma».

–«No consta en la escritura el número de identidad de extranjero del llamado a convertirse en titular registral ni de la heredera renunciante a la herencia».

La Dirección lo confirma, según los arts. 254 LH, 23 LN y 156.5 RH, de los que se deduce la exigencia para todos los que participan en actos por los que se transmiten derechos reales sobre inmuebles.

R. 06.02.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Almoradí)

**I.B.23. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).**

**BIENES GANANCIALES: NO PUEDE HACERSE LA LIQUIDACIÓN PARCIAL SIN DISOLUCIÓN**

Se trata de una «escritura de liquidación parcial de sociedad conyugal», en la que los cónyuges se adjudican cada uno de ellos el usufructo de una mitad indivisa y la nuda propiedad de la otra mitad. La Dirección confirma la negativa registral porque «de la interpretación sistemática de los arts. 1344, 1392, 1393 y 1396 C.c. resulta inequívoco que es indispensable disolver para poder liquidar, total o parcialmente, la sociedad de gananciales; [...] no habría ninguna traba si los esposos hubiesen acordado disolver la sociedad conyugal, adjudicado la finca a uno de ellos o a ambos vía liquidación parcial y adoptado de nuevo el régimen económico de gananciales (arts. 1315, 1317, 1325 y 1326 C.c.)».

R. 06.02.2024 (Notario Javier Jiménez Cerrajería contra Registro de la Propiedad de Tías)

**I.B.24. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).**

**HERENCIA: NECESIDAD DE IDENTIFICACIÓN DEL CAUSANTE CON EL TITULAR REGISTRAL**

**HERENCIA: EXIGENCIA DEL CERTIFICADO DEL RGAUV EN LA DE EXTRANJERO CON DOBLE NACIONALIDAD Y ARRAIGO EN ESPAÑA**

Se trata de una escritura otorgada ante el cónsul de México en Barcelona, de aceptación de herencia y entrega de legados de una causante de nacionalidad mexicana y domiciliada en México. La Dirección trata los dos defectos señalados por el registrador:

–«No se acredita la identidad entre la causante y la titular registral». Dice la Dirección que «la identificación de los comparecientes en los instrumentos públicos se encomienda al notario, que habrá de realizarla por los medios establecidos en las leyes y reglamentos (art. 23 LN); el registrador, por su parte, debe comprobar que la identidad del otorgante así determinada coincida con la del titular registral», pero «las dudas de identidad entre la causante y la titular registral deben ser `razonables`, lo que plantea la aplicación de un criterio que roza la subjetividad en su determinación». En este caso, hay una duda razonable, dada la identificación con distintos documentos y con variedad de nombres en el testamento y en la sucesión; por lo que la inscripción queda «pendiente de una notoriedad cuya declaración pueda ser

realizada mediante el acta prevista en el art. 209 RN, o documento semejante de la legislación mexicana».

–«No se acompaña certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad acreditativo de haberse otorgado por la causante, testamento u otra disposición de última voluntad en España». Su exigencia también resulta razonable, «dado que la causante había residido en Barcelona, se dice de nacionalidad española –junto con la mexicana–, y es titular de un inmueble en Barcelona, por lo que perfectamente podría haber otorgado un testamento en España».

R. 07.02.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Barcelona-1)

**I.B.25. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).**

**HERENCIA: DECLARACIÓN DE HEREDERO EN FAVOR DEL ESTADO**

Para la inscripción de una finca en favor del Estado, el registrador objeta que la resolución de la Dirección General del Patrimonio del Estado, que declara a la Administración General del Estado única heredera ab intestato de la causante, «no indica, ni acredita, que no sobrevivieran al causante determinados parientes colaterales dentro del tercer y cuarto grados». Pero dice la Dirección que, «habiéndose cumplido las normas en vigor, no puede más que estimarse el recurso; [...] se han cumplido todas las prevenciones y exigencias de la Ley [ver arts. 20 y 20 bis L. 33/03.11.2003, del Patrimonio de las Administraciones Públicas]: publicaciones en el 'Boletín Oficial del Estado', la plataforma del Ministerio de Hacienda y Función Pública, el tablón de anuncios de los municipios de Madrid y Fuenlabrada –4 publicaciones efectuadas por cada acuerdo de incoación, de caducidad– y, en la página web por último, de la resolución por la que se nombra heredero al Estado, y, transcurridos los plazos legales no se han formulado alegaciones ni reclamaciones sobre la herencia».

R. 07.02.2024 (Administración General del Estado contra Registro de la Propiedad de Fuenlabrada-4)

**I.B.26. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE ENERO DE 2024. (BOE DE 11 DE MARZO DE 2024).**

**DOBLE INMATRICULACIÓN: PUEDE TRAMITARSE EL EXPEDIENTE DEL ART. 209 LH EN FINCAS INCLUIDAS EN PROYECTO DE REPARCELACIÓN**

No existe obstáculo para la tramitación del expediente del art. 209 LH respecto de fincas incluidas en un proyecto de reparcelación, sin perjuicio de necesidad de poner en conocimiento de la junta de compensación la tramitación del procedimiento y su resolución. La remisión del art. 10.1 RD. 1093/1997 al convenio de los interesados o a lo que resulte del correspondiente juicio declarativo, para los casos de doble inmatriculación en expedientes urbanísticos, debe entenderse para cuando la situación estuviera constada en el Registro por nota marginal al expedirse la certificación del art. 5 RD. 1093/1997, o cuando se aprecie en el procedimiento reparcelatorio.

R. 30.01.2024 (Patrimonial Bejamar, SL, contra Registro de la Propiedad de Madrid-19)

**I.B.27. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 11 DE MARZO DE 2024).**

***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 confirman la calificación del registrador en el sentido de que no puede hacerse constar en el Registro que una finca está pendiente de deslinde de vía pecuaria sin haberse incoado el oportuno expediente de deslinde con intervención del titular registral.

R. 01.02.2024 (Dirección General de Medio Natural y Biodiversidad de Castilla-La Mancha contra Registro de la Propiedad de Illescas-2)

**I.B.28. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 13 DE MARZO DE 2024).**

***DISOLUCIÓN DE COMUNIDAD: COINCIDENCIA ENTRE EL OBJETO REPARTIDO Y LA SUMA DE ADJUDICACIONES***

***DISOLUCIÓN DE COMUNIDAD: DEBE RESPETARSE LA TITULARIDAD GANANCIAL DE LOS COMUNEROS***

***SOCIEDAD DE GANANCIALES: LA ATRIBUCIÓN DE CARÁCTER PRIVATIVO REQUIERE CAUSALIZACIÓN***

Para la disolución de comunidad sobre una finca se realizan diversas operaciones de segregación, agregación y división horizontal, y se hacen adjudicaciones a los comuneros. La Dirección confirma los dos defectos señalados por el registrador:

–Se inventaría la totalidad de la finca, pero solo se adjudica el 75 %. Siguiendo la doctrina de la R. 20.12.2022, se dice que «resulta esencial que el objeto que va a ser repartido coincida plenamente con el conjunto de elementos que es finalmente repartido entre los condueños».

–Una participación en la comunidad era ganancial, pero la adjudicación en la disolución se hace solo al esposo. Debe respetarse la titularidad ganancial, «salvo que se renuncie o se especifique la causa justificativa de la extinción de la titularidad inicial; en efecto esta Dirección General ha admitido que los cónyuges puedan atribuir carácter privativo a un bien ganancial, pacten o no compensación a cargo de los bienes privativos, pero siempre que el desplazamiento pactado aparezca causalizado» (se citan varias resoluciones; la última, R. 20.06.2023), y sin que baste la mera comparecencia y consentimiento de la esposa.

R. 12.02.2024 (Cosmebell, SL, contra Registro de la Propiedad de Sahagún)

**I.B.29. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 13 DE MARZO DE 2024).**

**ELEVACIÓN DE PÚBLICO DE DOCUMENTO PRIVADO: ES NECESARIA LA INTERVENCIÓN DE TERCEROS INTERESADOS EN LA AUTORÍA Y VALIDEZ**

**SUSTITUCIÓN FIDEICOMISARIA DE RESIDUO: EL FIDEICOMISARIO DEBE INTERVENIR EN LA ELEVACIÓN DE PÚBLICO DE DOCUMENTO PRIVADO OTORGADO POR EL FIDUCIARIO**

**COMPRAVENTA: LA ACREDITACIÓN DE LOS MEDIOS DE PAGO SE EXTIENDE A LOS RECONOCIMIENTOS DE DEUDA**

Se dice que el fiduciario de residuo vendió en documento privado en precio que en parte era compensación de una deuda y otra parte se pagó a plazos en vida del fiduciario; ahora los herederos de este elevan a público el documento privado. La Dirección confirma los dos defectos señalados por la registradora:

–En cuanto a la necesidad de intervención del fideicomisario, reitera la R. 20.12.2019 (7): «Existiendo terceros interesados, como ocurre en el presente expediente, en el que existe una sustitución fideicomisaria de residuo que puede resultar perjudicada por la existencia y validez del documento privado, será preciso que dicho interesado admita su autoría y validez o, en su defecto, se inste el correspondiente proceso judicial con demanda al interesado; el documento privado solo produce efectos entre los que lo hubiesen firmado y sus causahabientes [art. 1225 C.c.] y no frente a tercero, diferenciándose en ello de los documentos públicos que, conforme al art. 1218 C.c., hacen prueba, aun contra tercero...»

–Y en cuanto a «la exigencia de identificación de los medios de pago, se extiende a los reconocimientos de deuda (vid., por todas, R. 02.09.2016); todo ello en aras a evitar un reconocimiento ficticio que imposibilite los controles derivados de normativas tan esenciales como la tributaria o la de prevención del blanqueo de capitales; por lo demás, siendo admisible para justificar los medios de pago la manifestación de la realización de los pagos mediante efectivo metálico, no es el recurso el lugar indicado para realizar tal afirmación, sino que deberá subsanarse la escritura en estos términos pues los arts. 24 LN y 177 RN exigen que la forma de pago conste en la escritura».

[R. 13.02.2024 \(Particular contra Registro de la Propiedad de Barcelona-22\)](#)

**I.B.30. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 13 DE MARZO DE 2024).**

**REFERENCIA CATASTRAL: DUDAS FUNDADAS DE IDENTIDAD DE LA FINCA CON LA REFERENCIA APORTADA**

Se trata de la subsanación de una escritura otorgada por el propio notario mediante diligencia en la que se incluía la referencia catastral de la finca, que no se había consignado en la escritura anterior. La Dirección considera fundadas las dudas del registrador sobre identidad de la finca con la referencia catastral, ya que la par-

cela catastral se encuentra 'en investigación', es un enclave dentro de otra finca de dominio público, y según el Registro la finca no es discontinua; la parcela parece ser un sobrante de expropiación, pero la documentación de la expropiación no ha sido presentada, ni se ha tramitado procedimiento alguno en el que se haya dado intervención a la Administración titular del dominio público.

R. 13.02.2024 (Bionutrición Vegetal, SL, contra Registro de la Propiedad de Cieza-1)

**I.B.31. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 14 DE MARZO DE 2024).**

**TÍTULO INSCRIBIBLE: DEBE EXPRESAR LA CAUSA DE LA TRANSMISIÓN**

**DOCUMENTO JUDICIAL: TRAS EL ACUERDO DE DAR POR EMITIDA LA DECLARACIÓN DE VOLUNTAD DEBE OTORGARSE ESCRITURA PÚBLICA**

**TÍTULO INSCRIBIBLE: TRAS EL ACUERDO JUDICIAL DE DAR POR EMITIDA LA DECLARACIÓN DE VOLUNTAD DEBE OTORGARSE ESCRITURA PÚBLICA**

En procedimiento de ejecución de títulos judiciales se dicta acuerdo de tener por emitida la declaración de voluntad de una persona que renuncia a la propiedad de una finca y reconoce el dominio de la misma en favor de su hermano. La Dirección confirma los dos defectos señalados por el registrador:

-«No constar en el documento presentado la causa, y el título y modo de adquisición de la propiedad, puesto que la renuncia de la parte cedente no constituye un título adquisitivo». En efecto, «lo que accede a los libros registrales es el título material por el que se produce la transmisión o la declaración del dominio, [...] por ello es necesaria la expresión de la causa (cfr. R. 19.01.1994)».

-El mandamiento no es título formal inscribible, por lo que es necesario el otorgamiento de escritura pública. El art. 708 LEC permite que el juez o tribunal resuelva tener por emitida una declaración de voluntad, pero sin perjuicio de las normas sobre forma y documentación de actos y negocios jurídicos; y así, para la transmisión de inmuebles será necesaria la escritura pública (art. 1280 C.c.); «es decir, el art. 708 LEC no dispone la inscripción directa de la resolución judicial en todo caso, sino que, estableciendo una nueva forma de ejecución procesal, habilita al demandante para otorgar por sí solo la escritura de elevación a público del documento acordado, sin precisar la presencia judicial».

R. 12.02.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Balaguer)

**I.B.32. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 14 DE MARZO DE 2024).**

**CONCURSO DE ACREEDORES: REQUISITOS PARA LA VENTA DIRECTA EN FASE DE LIQUIDACIÓN**

Contra la nota de calificación, la Dirección estima que se han cumplido los requisitos para la venta directa (RDLeg. 1/05.05.2020, Ley Concursal): la venta directa inicialmente comprendida en el plan como medio de realización y retomada con posterioridad, está autorizada en el auto de aprobación del plan de liquidación y en la aceptación expresa por el juez concursal de la actuación del administrador; y «resulta de la documentación judicial aportada la intervención de los acreedores y la cancelación expresa de los asientos registrales».

R. 12.02.2024 (FJCRM, SL, contra Registro de la Propiedad Palma de Mallorca-3)

**I.B.33. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 14 DE MARZO DE 2024).**

**REPRESENTACIÓN: JUICIO NOTARIAL DE SUFICIENCIA EN LA ELEVACIÓN A PÚBLICO DE DOCUMENTO PRIVADO CON AUTOCONTRATACIÓN**

**ELEVACIÓN A PÚBLICO DE DOCUMENTO PRIVADO: JUICIO NOTARIAL DE SUFICIENCIA EN LA ELEVACIÓN CON AUTOCONTRATACIÓN**

**ACTOS INSCRIBIBLES: NO LO SON LOS NO PREVISTOS EN EL ART. 2 LH**

Con relación a una escritura de elevación a público de documento privado, la Dirección considera correctamente emitido el juicio notarial de suficiencia de la representación, pues, aunque no se hace mención a la autorización para autocontratar, el documento privado ha sido suscrito por las dos partes representadas, y debe distinguirse entre acto debido y acto de disposición: el primero no implica disposición, sino mero reconocimiento. En cambio se confirma que «la escritura no contiene ningún acto inscribible», por cuanto «se limita el otorgante a elevar a público determinados acuerdos sobre la determinación del activo de la herencia y sobre la fijación de la cuantía de la legítima», pero sin adjudicación de la finca inventariada.

R. 13.02.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Valladolid-2)

**I.B.34. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 14 DE MARZO DE 2024).**

**COMPRAVENTA: DE FINCA SUJETA A USUFRUCTO VIDUAL CON RENUNCIA DE LA TITULAR DE ESTE**

Se trata de una escritura de compraventa del pleno dominio de una finca otorgada por los que eran herederos nudopropietarios, pero con renuncia de la viuda usufructuaria al usufructo que tenía inscrito y consentimiento a la venta libre de tal usufructo. «Entiende la registradora que es una renuncia al derecho hereditario que no cabe, al haberse producido anteriormente la aceptación». Pero dice la Dirección que resulta claro que la viuda renuncia al usufructo sobre la finca que se vende, y que consiente en la disposición de la finca libre del usufructo universal.

R. 14.02.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Miranda de

Ebro)

**I.B.35. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 14 DE MARZO DE 2024).**

**CONCURSO DE ACREEDORES: VENTA POR EL ADMINISTRADOR CONCURSAL DE UN CÓNYUGE EN GANANCIALES**

**BIENES GANANCIALES: VENTA POR EL ADMINISTRADOR CONCURSAL DE UN CÓNYUGE**

Se trata de finca inscrita a nombre de dos cónyuges con carácter ganancial; el administrador concursal de uno de ellos otorga en su representación escritura de compraventa. La registradora objeta que no comparece el otro cónyuge. Pero la Dirección estima el recurso, pues de las manifestaciones del administrador concursal resulta que el cónyuge fue notificado sin haberse producido oposición, y del auto del Juzgado que autoriza la venta resulta también el conocimiento de ese otro cónyuge y que este no ha pedido la disolución de la sociedad conyugal (art. 125 RDLeg. 1/05.05.2020, texto refundido de la Ley Concursal).

R. 14.02.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Vigo-6)

**I.B.36. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 14 DE MARZO DE 2024).**

**INMATRICULACIÓN: DUDAS FUNDADAS SOBRE INVASIÓN DE OTRAS FINCAS YA INMATRICULADAS**

Se confirma la denegación de una inmatriculación de una finca por el sistema del doble título del art. 205 LH, por apreciar indicios fundados de posible invasión de otras fincas ya inmatriculadas sin georreferenciación inscrita. La Dirección reitera que «procede la tramitación del procedimiento del art. 199 LH, con notificación y concesión de plazo de alegaciones a los titulares de las fincas cuya posible invasión intuye el registrador, para decidir finalmente en consecuencia. Y todo ello sin que las manifestaciones que tales interesados pudieran haber efectuado en otros procedimientos distintos o anteriores y ya extinguidos vinculen a tales interesados, que pueden en el nuevo procedimiento adoptar la actitud activa o pasiva que a su derecho convenga».

R. 14.02.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Tías)

**I.B.37. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 14 DE MARZO DE 2024).**

**CONDICIÓN RESOLUTORIA: POSIBILIDAD DE CLÁUSULA PENAL DE PÉRDIDA DEL PRECIO PAGADO**

Se trata de una escritura de compraventa entre empresarios (no sujeta por tanto a la legislación sobre consumidores), en que se pacta condición resolutoria ex-

plícita en garantía del pago aplazado del precio y cumplimiento de otras obligaciones, con cláusula penal de pérdida de la parte pagada del precio. El registrador estima que no cabe pactar la exclusión de la preceptiva consignación en favor de posibles terceros con derechos inscritos o anotados (art. 176.6 RH). Pero la Dirección reitera la doctrina de la R. 29.08.2019, en el sentido de que la moderación de la cláusula penal es renunciable y, por tanto, si no procede la restitución de lo percibido, nada hay que consignar. Lo que sí será necesario es la notificación del ejercicio de la facultad resolutoria a los terceros posteriores a fin de que ejerciten «los derechos que el ordenamiento les reconoce (cfr., respecto de la venta extrajudicial de finca hipotecada, el art. 236.d.1 RH; y, respecto de un caso de resolución judicial de una venta, la R. 15.11.2005)». De manera que estima el recurso, con la matización de que «las cláusulas debatidas serían inscribibles si se añade la obligación de realizar la referida notificación del ejercicio de la facultad resolutoria a los terceros registrales».

[R. 15.02.2024 \(Playful Word, SL, en liquidación, contra Registro de la Propiedad de Granada-2\)](#)

**I.B.38. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 14 DE MARZO DE 2024).**

***DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: JUSTIFICACIÓN DE LA ANTIGÜEDAD***

Se trata de escritura de la parte urbana de una finca rústica que se afirma que consta segregada desde antiguo como finca urbana e independiente. La Dirección confirma la calificación registral sobre «exigencia de preceptiva licencia administrativa de segregación o declaración municipal de su innecesariedad, o bien una declaración de la Administración competente acerca de la efectiva prescripción de la acción administrativa para restablecer la legalidad urbanística infringida» (ver arts. 26 y 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; el último, aplicable por analogía); en el caso concreto se presenta un informe técnico y una cédula urbanística municipal, pero de ellos «no resulta un pronunciamiento explícito del órgano con competencia urbanística que implique un reconocimiento del carácter consolidado e independiente de la parcela».

[R. 15.02.2024 \(Lacarrasca del Mar, SL, contra Registro de la Propiedad de Elche-4\)](#)

**I.B.39. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 14 DE MARZO DE 2024).**

***MENORES E INCAPACITADOS: LA PRUEBA DE LA CURATELA EXIGE EXHORTO PARA SU INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO CIVIL***

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

Para la inscripción de un acto otorgado por el tutor de la declarada incapaz, el registrador considera necesaria la presentación de certificación del Registro Civil acreditativa de la inscripción de la tutela y de la aceptación del cargo de tutora

(arts. 300 C.c., 4 LRC y 283 RRC). Así lo había entendido la Dirección General en varias resoluciones (la última, R. 05.09.2023). «No obstante, esta Dirección General recientemente (en R. 31.10.2023) ha estimado necesario superar este último criterio y volver al inicialmente sostenido en resoluciones como las R. 14.05.1984 y R. 06.11.2002, de modo que [...] será suficiente la diligencia por la que se ordena remitir exhorto al Registro Civil para la inscripción del auto sobre la medida de apoyo adoptada»; argumenta que la inscripción del cargo de curador no es constitutiva, que «las resoluciones judiciales sobre medidas de apoyo y sobre el cargo de curador son documentos públicos que constituyen medio de prueba suficiente» y la necesidad de agilizar y simplificar el tráfico. En cambio confirma el defecto de que, «estando inscrito el dominio a nombre de persona distinta de la vendedora, no cabe acceder a la inscripción» (art. 20 LH).

R. 15.02.2024 (Casa Salillas, SL, contra Registro de la Propiedad de Sariñena)

**I.B.40. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 14 DE MARZO DE 2024).**

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

Tramitado el expediente del art. 199 LH para la inscripción de georreferenciación alternativa de una finca, la registradora suspende la inscripción por oposición expresa del Ayuntamiento, que alega invasión de una bocacalle de dominio público y aporta la correspondiente documentación gráfica. La Dirección confirma la calificación y reitera la doctrina de las R. 23.01.2019 y R. 31.01.2023, en el sentido de que «el hecho de que el dominio público no esté deslindado no es óbice para poder admitir la oposición del Administración, para la cual no es precisa una absoluta certeza acerca sobre el carácter público del camino, pues la ausencia de deslinde no es obstáculo para que puedan existir dudas de que la finca cuya representación georreferenciada se pretende inscribir pueda invadir el dominio público, si del conjunto de circunstancias concurrentes cabe colegir una duda fundada de posible invasión, teniendo la labor del registrador, tras la Ley 13/2015, una marcada finalidad preventiva».

R. 15.02.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Colmenar Viejo-2)

**I.B.41. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 14 DE MARZO DE 2024).**

***URBANISMO: CANCELACIÓN DE LOS DERECHOS DE REVERSIÓN DERIVADOS DE EXPROPIACIÓN***

Mediante instancia privada se solicita la cancelación de las menciones de los derechos de reversión derivados del expediente expropiatorio seguido contra los propietarios no adheridos voluntariamente a una junta de compensación. La Dirección, siguiendo la línea de las R. 30.03.2016 y R. 20.04.2021, reitera que es necesario que hayan transcurrido cinco años desde la recepción de las obras de forma definitiva,

acreditándose este extremo mediante certificación administrativa del acta de recepción (art. 135 L. 9/17.07.2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid)»; y no considera admisible «un escrito del que no ha sido posible comprobar su autenticidad».

R. 15.02.2024 (Junta de compensación contra Registro de la Propiedad de Madrid-19)

**I.B.42. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 19 DE MARZO DE 2024).**

***MENORES E INCAPACITADOS: EL MENOR PUEDE ACEPTAR DONACIÓN REPRESENTADO POR SUS PADRES***

Se trata de una donación hecha por los padres en favor de un hijo de 13 años y aceptada por ellos mismos en representación del hijo como titulares de la patria potestad. La registradora entiende que, teniendo el hijo capacidad para aceptar donaciones, es él y no sus representantes legales quien debe aceptar. Pero dice la Dirección que, aunque «cualquier persona que tenga suficiente grado de discernimiento para emitir la declaración de voluntad puede aceptar donaciones salvo específica disposición en contra, como la del art. 626 C.c.», sin embargo eso supone «una facultad o potestad para realizar dicha aceptación, tal y como se infiere del art. 625 C.c., que emplea el término ‘podrán’, en lugar del imperativo ‘deberán’ que, por el contrario, sí utiliza en el art. 630 C.c. para referirse a la necesidad de que las donaciones sean aceptadas»; el hecho de que un menor, por sus condiciones de madurez, tenga capacidad para aceptar una donación (lo que habría de ser valorado por el notario ante quien compareciera, cfr. arts. 17 bis LN y 167 RN) en ningún caso excluye la legitimación de sus padres para llevar a cabo tal aceptación.

R. 19.02.2024 (Notario Pedro Díaz Serrano contra Registro de la Propiedad de Álora)

**I.B.43. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 19 DE MARZO DE 2024).**

***HIPOTECA: EJECUCIÓN: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA BASADA EN UN TIPO DE SUBASTA ERRÓNEO***

Inscrita una hipoteca, las partes la modificaron fijando un nuevo tipo de tasación para la subasta, superior al inicial; al ejecutarse en procedimiento de ejecución directa, la certificación de dominio y cargas informó del nuevo tipo de subasta pactado e inscrito; pero la demanda y la ejecución se basaron en el inferior que constaba en la escritura de préstamo hipotecario inicial; por falta de postores se adjudicó la finca a la ejecutante (en el 70% de la primitiva tasación, por tratarse de vivienda habitual, art. 671 LEC). Presentados en el Registro el decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación cargas, la registradora suspende la inscripción por no haberse actuado conforme a la tasación inscrita. La Dirección confirma la suspensión; cierto que, aun aplicando la tasación correcta no habría habido sobrante, con lo que no se perjudica a los embargos posteriores; «pero sí que se han vulnerado los derechos del ejecutado, pues se ha reducido la cantidad obtenida por la realización de

la finca y, paralelamente, la cantidad que se determina como amortizada del crédito o préstamo impagado». Y con todo esto no se hace una revisión del fondo de la resolución judicial, sino que se califica «la congruencia del título judicial con el procedimiento en que se ha dictado, y la existencia de obstáculos que surgen del mismo Registro, en relación y garantía del prestatario y, también, de los titulares de asientos posteriores vigentes, quienes pueden verse afectados en sus derechos».

R. 19.02.2024 (Whitehead Invest, SLU, contra Registro de la Propiedad de Badalona-2)

**I.B.44. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 19 DE MARZO DE 2024).**

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

Tramitado el expediente del art. 199 LH para la inscripción de georreferenciación alternativa de una finca y rectificación de su descripción, el registrador la suspende por oposición formulada por un titular registral y catastral colindante, que alega invasión parcial su finca y acompaña acta notarial de presencia y ortofotos relativas a la realidad aparente de las parcelas, que evidencian una contradicción de pretensiones que debiera resolverse judicialmente.

R. 20.02.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Gúímar)

**I.B.45. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 19 DE MARZO DE 2024).**

**GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS NO FUNDADAS EN EL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH**

Tramitado el expediente del art. 199 LH para la inscripción de una georreferenciación alternativa a la catastral, con su consiguiente rectificación de la superficie, el registrador deniega la inscripción por alegaciones de uno de los colindantes notificados, que se opone a la inscripción de la georreferenciación aportada porque invade parte de su parcela, lo que trata de justificar con un plano técnico no georreferenciado. Pero dice la Dirección que «no hay argumentación suficiente para sustentar que la porción de terreno alegada esté incluido en el título de propiedad del colindante alegante». Y, por otra parte, el registrador suspende la inscripción por la mera existencia de la alegación, sin analizar la oposición planteada y sin expresar si la suspensión de la rectificación de la superficie se debe a una alteración de la realidad física amparada por el folio registral (ver a este respecto, R. 23.02.2022).

R. 20.02.2024 (Ayuntamiento de Jabalquinto contra Registro de la Propiedad de Baeza)

**I.B.46. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 19 DE MARZO DE 2024).**

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

Tramitado el expediente del art. 199 LH para la inscripción de georreferenciación alternativa de una finca y rectificación de su descripción, el registrador la suspende por oposición que, al ser formulada por un titular registral y catastral de la finca colindante, merece especial consideración, aunque eso no exime al registrador de fundamentar las dudas en la nota de calificación. En este caso, el registrador ha fundado objetivamente su calificación negativa, basándose en el contenido de la alegación (el colindante alega que entiende que el trazado del lindero es distinto, al no haberse tenido en cuenta un segundo mojón en la georreferenciación de la finca objeto del expediente, lo que provoca una alteración en la geometría) y del informe del técnico, del que resulta la existencia de los mojones; y, si bien la R. 12.06.2018 declaró que «la simple existencia de mojones no resulta suficiente para justificar su oposición», sí que evidencia la discrepancia entre recurrente y colindante acerca de la delimitación gráfica de sus respectivas fincas (ver R. 14.11.2019); discrepancia además documentada técnicamente.

[R. 20.02.2024 \(Riglos, SA, contra Registro de la Propiedad de Almería-3\)](#)

### **I.B.47. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 19 DE MARZO DE 2024).**

#### **DERECHO NOTARIAL: REQUISITOS DEL JUICIO NOTARIAL DE SUFICIENCIA**

#### **REPRESENTACIÓN: JUICIO NOTARIAL DE SUFICIENCIA DE UN PODER INGLÉS**

Se trata de escritura en la que la compradora está representada en virtud de poder que se reseña, autorizado por un notario de Londres, y, tras decir que «me exhibe dicho poder», la notaria autorizante emite su juicio de suficiencia. «El registrador suspende la inscripción solicitada porque en dicha escritura no consta que la notaria autorizante 'haya tenido a la vista copia autorizada u original de dicho poder, y sin que tampoco se haya aportado al título'». Ciertamente, «tratándose de escrituras de apoderamiento autorizadas por notarios españoles, se exige que el notario autorizante que emite el juicio de suficiencia haga constar que se le han acreditado dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica, esto es la copia autorizada de la escritura (o mediante examen directo de la matriz si obrara en su protocolo), sin que basten referencias imprecisas como las relativas a 'copia' de escritura o simplemente 'escritura' que pudieran incluir medios insuficientes de acreditación como la copia simple o los testimonios; tampoco puede considerarse suficiente el hecho de que el notario autorizante exprese que emite el juicio de suficiencia 'previo examen del título público exhibido', pues, según las distintas acepciones del este término, pudiera comprender, por ejemplo, el testimonio notarial de una copia autorizada de la escritura de apoderamiento, el cual no equivale a tal copia a los efectos establecidos en el citado art. 98 L. 24/27.12.2001 (cfr., entre otras, las R. 15.02.1982, R. 19.11.1985 y R. 17.02.2000). No obstante, en el presente caso se trata de un documento de poder inglés que –como afirma certeramente la notaria

recurrente– circula como documento original con la firma de los otorgantes, y no en copia auténtica. Por ello, debe considerarse suficiente que el notario afirme que ha tenido a la vista, o se le ha exhibido, ese documento de poder extranjero –sin necesidad de añadir que no sea una reproducción o copia de este–».

[R. 21.02.2024 \(Notaria María-Nieves García Inda, contra Registro de la Propiedad de Málaga-10\)](#)

**I.B.48. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 19 DE MARZO DE 2024).**

***ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: NO ES ANOTABLE LA DEMANDA EN QUE NO SE EJERCITA UNA ACCIÓN REAL***

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (la última, R. 08.01.2024). En este caso lo que pretendía la demanda era la inclusión de una cantidad de dinero dentro de un caudal hereditario.

[R. 21.02.2024 \(Particular contra Registro de la Propiedad de Inca-1\)](#)

Se decía en la propia resolución judicial que se fundaba la medida cautelar en «la posibilidad de que el inmueble pueda ser enajenado en el curso del procedimiento», lo que indudablemente podría disminuir su solvencia. Pero esa finalidad tendría que lograrse mediante una anotación de embargo o de prohibición de disponer. La anotación preventiva de demanda no hace más que reservar un rango para la sentencia que pudiera recaer en su día; como la sentencia que ordenara pagar una cantidad de dinero no sería inscribible, la demanda tampoco puede ser anotada.

**I.B.49. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 19 DE MARZO DE 2024).**

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

***CALIFICACIÓN REGISTRAL: DEBE SER GLOBAL Y UNITARIA EN LA NOTA Y NO EN EL INFORME POSTERIOR***

***RECURSO GUBERNATIVO: DEBE BASARSE EN LA NOTA DE CALIFICACIÓN Y NO EN EL INFORME POSTERIOR***

Tras la tramitación del procedimiento del art. 199 LH, constando oposición expresa de un alegante, el registrador deniega la inscripción de la georreferenciación catastral pretendida por los promotores diciendo que «a la vista de la alegación presentada el día de hoy por el colindante AA, SA, el registrador que suscribe ha determinado la posible invasión de una finca inmatriculada». Dice la Dirección que es necesario que la calificación sea «global y unitaria», que se exprese en la nota de calificación –y no, como es el caso, en el informe posterior al recurso– la razón por la cual se estima fundada la oposición; por esa razón, las consideraciones realizadas en el informe no pueden ser tenidas en cuenta en la resolución del recurso (ver R.

01.03.2019 y R. 01.03.2023). Por ello, revoca la nota de calificación y estima el recurso, no sin insinuar que el registrador puede [y quizá en algunos casos debe] dictar nueva nota de calificación cuando ha sido revocada la primera mediante resolución de la Dirección General.

[R. 21.02.2024 \(Particular contra Registro de la Propiedad de Almería-1\)](#)

**I.B.50. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 19 DE MARZO DE 2024).**

***CALIFICACIÓN REGISTRAL: CASOS DE INSCRIPCIÓN PARCIAL DEL DOCUMENTO***

***DERECHO DE USO: POSIBILIDAD DE INSCRIPCIÓN PARCIAL, DEL DOMINIO SIN EL DERECHO DE USO***

Se trata de un acuerdo transaccional de liquidación de sociedad de gananciales homologado judicialmente en procedimiento de divorcio, en el que se adjudicó a la esposa determinada vivienda, pero atribuyendo al marido el derecho de uso. La registradora deniega la inscripción del acuerdo por determinados defectos que aprecia en la atribución del uso y que no se discuten en el recurso, que solo pretende la inscripción del dominio. Como dice la Dirección, la calificación registral parte de la idea de que la inscripción del pleno dominio a favor de la exesposa debe hacerse necesariamente junto con la del derecho de uso atribuido en convenio al exmarido. Pero «es admitido por este Centro Directivo que el registrador de la propiedad practique de oficio una inscripción parcial, es decir, no mediando solicitud expresa de las partes, cuando el defecto de que se trate afecte solo a alguna de las fincas o derechos independientes objeto del negocio jurídico escriturado, o cuando la escritura pública comprenda diferentes negocios jurídicos» (cita varias resoluciones, la última R. 19.04.2023), «y ello siempre que de tal inscripción parcial no se derive perjuicio para nadie»; en consecuencia, puesto que «no ha solicitado su inscripción el cónyuge a quien se atribuyó el uso de la vivienda, no debe impedirse la inscripción de la adjudicación dominical a la exesposa si esta lo solicita, lo que no es óbice a la subsistencia del referido derecho de uso siquiera sea sin la oponibilidad de dicha restricción como consecuencia de su falta de acceso al Registro de la Propiedad».

[R. 23.02.2024 \(Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-18\)](#)

Resulta dudoso si inscribir el pleno dominio a favor de la exesposa es hacer una inscripción parcial o una inscripción de más de lo que se le adjudicaba; es lo que debió de plantearse la registradora.

**I.B.51. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 20 DE MARZO DE 2024).**

***BIENES GANANCIALES: EL POSIBLE CARÁCTER PRIVATIVO DEL PRECIO HA DE ACREDITARSE POR PRUEBA DOCUMENTAL PÚBLICA***

Se trata de una instancia en la que se solicita la constancia del carácter

privativo de ciertas fincas inscritas como presuntivamente gananciales, al objeto de incluirlas como privativas en la herencia del cónyuge que las adquirió. La Dirección confirma que «para esta rectificación del Registro es necesaria la concurrencia de los restantes interesados en las herencias de ambos cónyuges»; pues los documentos presentados no acreditan el carácter privativo: dado el carácter fungible del dinero, las ventas realizadas por la causante de unas fincas privativas no determinan por sí solas que el precio adquirido en dichas ventas se invirtiera en la adquisición de las fincas objeto del recurso (ver, por ejemplo, R. 30.05.2022); y la confesión por su cónyuge del carácter privativo no puede perjudicar a los herederos forzosos del confesante ni a sus acreedores, conforme los arts. 1324 C.c. y 95.4 RH.

[R. 27.02.2024 \(Particular contra Registro de la Propiedad de Mancha Real\)](#)

**I.B.52. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 20 DE MARZO DE 2024).**

***HIPOTECA: EJECUCIÓN: EL SOBANTE DEBE DESTINARSE A ACREEDORES POSTERIORES Y NO AL DEL MISMO RANGO***

La Dirección confirma que en la ejecución judicial de hipoteca el sobrante debe destinarse a los acreedores posteriores a la hipoteca ejecutada, y no, como se hizo en este caso, al titular registral de una hipoteca con igualdad de rango con la ejecutada; ya que esa quedará subsistente tras la ejecución y no será objeto de cancelación; (arts. 692 LEC, 132 LH y 227 RH). La materia «es calificable por el registrador de la propiedad al amparo del art. 100 RH, ya que, además, este tiene el deber de comprobar el correcto destino del sobrante en favor de los que sean acreedores posteriores, según la normativa hipotecaria de aplicación (art. 132.4 LH)» (ver también sobre esa competencia la S. 866/15.12.2021).

[R. 27.02.2024 \(Fire Trader, SL, contra Registro de la Propiedad de Valencia-10\)](#)

**I.B.53. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 20 DE MARZO DE 2024).**

***PROPIEDAD HORIZONTAL: POSIBILIDAD DE USUFRUCTO SOBRE PARTE DETERMINADA DE UN ELEMENTO***

Inscrito un piso como ganancial, con un trastero configurado como anejo, ahora, en escritura de liquidación de sociedad de gananciales, disuelta por divorcio, se adjudica a la exesposa el usufructo del trastero y el dominio de una participación indivisa de la vivienda, y al exmarido el dominio de la restante participación indivisa. La Dirección, con cita de las R. 16.12.1994, R. 15.02.2012, R. 01.07.2013 y R. 27.10.2017, reitera que «es factible constituir un derecho de uso sobre alguna de las partes materiales susceptible de aprovechamiento independiente de un inmueble, y ello no es incompatible con el mantenimiento de la unidad objetiva del todo, [...] sin que sea necesaria la previa segregación».

[R. 27.02.2024 \(Notario Carlos Duro Fernández contra Registro de la Propie-](#)

dad de Zafra)

**I.B.54. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 20 DE MARZO DE 2024).**

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

Tramitado el expediente del art. 199 LH para la inscripción de georreferenciación alternativa de una finca y rectificación de su descripción, el registrador la suspende por oposición de dos titulares registrales y catastrales de parcelas colindantes y de la Administración titular del dominio público, acompañada de documentación técnica, de la que deriva que existe un problema en la delimitación de las propiedades y de un terreno adyacente al camino público, que es propiedad de la Junta Vecinal. La Dirección confirma la negativa registral, que no se limita a constatar la existencia de la oposición, sino que la analiza en los dos primeros casos con la superposición de la georreferenciación alternativa de la finca objeto del expediente sobre la ortofoto del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea; en cuanto al dominio público, parece suficiente la afirmación del presidente de la Junta Vecinal, por la obligación legal de los registradores de impedir las inscripciones que puedan suponer una invasión del dominio público (arts. 6 y 30 L. 33/03.11.2003, del Patrimonio de las Administraciones Públicas).

[R. 27.02.2024 \(Particular contra Registro de la Propiedad de San Vicente de la Barquera-Potes\)](#)

**I.B.55. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 20 DE MARZO DE 2024).**

**HERENCIA: DECLARACIÓN DE HEREDERO EN FAVOR DEL ESTADO**

En un caso similar al de la R. 07.02.2024, la registradora estimaba que la resolución del subdirector general de Patrimonio del Estado, de declaración de heredero en favor del Estado, no acreditaba suficientemente la inexistencia de parientes de la causante con mejor derecho. Pero dice la Dirección que «es notorio que el Estado ha llevado a cabo todas las actuaciones que razonablemente son exigibles para averiguar si una persona de nacionalidad española, pero nacida en Argentina, tenía o no parientes con derecho a la sucesión intestada»; incluso con información remitida por el Consulado de Argentina en España.

[R. 28.02.2024 \(Delegación de Economía y Hacienda contra Registro de la Propiedad de Córdoba-3\)](#)

**I.B.56. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 20 DE MARZO DE 2024).**

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

La registradora se niega a tramitar el expediente previsto en el art. 199 LH considerando que «existen indicios de otros actos de modificación de entidades hipotecarias que no han accedido al Registro, y aclara en el informe que «reducir por medio del expediente regulado en el art. 199 LH la cabida de esta finca, y siendo resto de una segregación, nos encontraríamos el problema de que si en algún momento pretenden acceder al Registro segregaciones no registradas, estaría agotada la superficie de la finca matriz». Pero dice la Dirección que «con carácter general, debe procederse a la tramitación del oportuno expediente, resultando del mismo el criterio fundado del registrador que justifique su calificación» (salvo que anticipe la calificación negativa del mismo basada en fundados argumentos justificativos, y no en «simples conjeturas o advertencias respecto de futuribles e hipotéticas nuevas segregaciones».

R. 28.02.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Chiclana de la Frontera-1)

**I.B.57. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 20 DE MARZO DE 2024).**

***HIPOTECA: NOVACIÓN: DIFERENCIAL PARA EL CÁLCULO DE LA PÉRDIDA FINANCIERA EN REEMBOLSO ANTICIPADO***

Se trata de una escritura de novación de préstamo hipotecario sujeta a la L. 5/15.03.2019, de los contratos de crédito inmobiliario, en la que, según el registrador, «es necesario expresar el diferencial aplicable para el cálculo de la pérdida financiera (art. 28 O.EHA 2899/28.10.2011), que a su vez es importante para los terceros, ya que se podrá establecer una compensación o comisión a favor del prestamista que no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir, de conformidad con la forma de cálculo prevista, con el límite del 0,25 por ciento del capital reembolsado anticipadamente (art. 23.5 L. 5/2019). La Dirección confirma que se ha omitido la expresión numérica del diferencial, que debe constar en la inscripción de la cláusula, aunque sería posible la inscripción sin esta.

R. 29.02.2024 (Notario Ricardo Cabanas Trejo contra Registro de la Propiedad de Illescas-1)

**I.B.58. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 26 DE MARZO DE 2024).**

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

***DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: ES NECESARIA LA GEORREFERENCIACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES***

***GEORREFERENCIACIÓN: ES NECESARIA LA GEORREFERENCIACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES DE SEGREGACIÓN***

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver,

por ejemplo, R. 14.12.2023 y R. 15.02.2024) (art. 20 LH). En este caso, se trataba de una escritura de segregación con disolución de comunidad que se presentaba cuando la finca estaba ya inscrita a nombre de personas distintas de los otorgantes. Los asientos que se han practicado están bajo la salvaguardia de los tribunales (art. 1.3 LH) y «no puede acordarse en el seno de este expediente, como pretende el recurrente, la nulidad de las inscripciones practicadas con posterioridad [a la escritura presentada]».

Aun así, para inscribir la segregación sería necesaria la representación georreferenciada con coordenadas de los vértices de las fincas a las que afecte, [...] por el simple hecho de haberse presentado el título a inscripción con posterioridad a la entrada en vigor de la L. 13/2015 y su nueva redacción del art. 9 LH.

[R. 04.03.2024 \(Construcciones Peber, SLU, contra Registro de la Propiedad de Ontinyent\)](#)

**I.B.59. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 26 DE MARZO DE 2024).**

***PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA HERENCIA DE FINCA NO INSCRITA A NOMBRE DEL CAUSANTE***

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 14.12.2023 y R. 15.02.2024) (art. 20 LH). En este caso, se trataba de una escritura por la que la viuda a la que su esposo había legado el usufructo universal se adjudica el de determinada finca. El registrador deniega la inscripción porque la finca está inscrita en pleno dominio a favor de una hija. La recurrente alega error en la inscripción practicada, pero, aun existiendo error, «debe tenerse en cuenta que, estando ya los asientos practicados bajo la salvaguardia de los tribunales, conforme a lo dispuesto en los arts. 1 y 38 LH, se debe exigir para la rectificación de tales asientos el consentimiento de los interesados, conforme a los arts. 211 y ss. LH» (o resolución judicial contra ellos).

[R. 05.03.2024 \(Particular contra Registro de la Propiedad de Armilla\)](#)

**I.B.60. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 26 DE MARZO DE 2024).**

***USUFRUCTO: ES CANCELABLE POR MUERTE DEL USUFRUCTUARIO EL INSCRITO COMO PRIVATIVO POR CONFESIÓN***

***BIENES GANANCIALES: ES CANCELABLE POR MUERTE DEL USUFRUCTUARIO EL USUFRUCTO INSCRITO COMO PRIVATIVO POR CONFESIÓN***

«Debe decidirse en este expediente si el derecho de usufructo sobre determinada finca comprado por una señora e inscrito con carácter privativo por confesión de su esposo –ya fallecido– puede cancelarse con la simple acreditación del fallecimiento de la usufructuaria». El registrador considera necesario el consentimiento de los legitimarios del marido para ratificación el carácter privativo del derecho, para

salvaguarda de su legítima (arts. 1324 C.c. y 95.4 RH). Pero dice la Dirección que «por fallecimiento del cónyuge que adquirió el usufructo y a cuya vida está unida la existencia de este derecho, quedará extinguido conforme al art. 513.1 C.c. y consolidarán los nudos propietarios el pleno dominio, siendo nulo su valor a efectos de la liquidación de la sociedad conyugal».

R. 05.03.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-29)

**I.B.61. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 26 DE MARZO DE 2024).**

***IMPUESTOS: EL REGISTRADOR PUEDE APRECIAR LA NO SUJECIÓN DE LA CANCELACIÓN DE UN EMBARGO***

***ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: EL REGISTRADOR PUEDE APRECIAR LA NO SUJECIÓN A IMPUESTOS***

La registradora suspende la cancelación de una anotación preventiva de embargo por no justificarse la presentación del documento en la oficina liquidadora competente (arts. 254 y 255 LH). Pero dice la Dirección que en este caso, «es claro que en un mandamiento de cancelación de una anotación de embargo queda conceptualmente excluida la posibilidad de que pueda quedar sujeto a la modalidad del impuesto sobre actos jurídicos documentados que grava determinados documentos administrativos (art. 40 RDLeg. 1/24.09.1993, Ley del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados).

R. 05.03.2024 (Tesorería General de la Seguridad Social contra Registro de la Propiedad de Madrid-53)

**I.B.62. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 26 DE MARZO DE 2024).**

***MENORES E INCAPACITADOS: LA DECLARACIÓN DE INCAPACIDAD NO IMPIDE LA INSCRIPCIÓN DE ACTOS ANTERIORES***

Se presenta ahora en el Registro una escritura de cesión por renta vitalicia otorgada en 2011 por persona que después fue declarada incapaz e inscrita la sentencia de incapacidad (2016), por lo que el registrador considera necesaria la aprobación judicial de la escritura (cita el art. 287 C.c.). Pero dice la Dirección que «si el título presentado era perfectamente inscribible al tiempo de su autorización, toda vez que reunía todos los requisitos legalmente exigidos para ello, no puede vedarse su acceso al Registro ahora», por una declaración de incapacidad y una legislación que no tienen efecto retroactivo; además de la presunción de capacidad que deriva, en especial, de la apreciación del notario en el momento del otorgamiento; y, en general, de la Convención internacional sobre los derechos de las personas con discapacidad, suscrita en Nueva York el 13.12.2006, cuyos principios jurisprudenciales sistematizó la S. 269/06.05.2021.

R. 06.03.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Motril-2)

**I.B.63. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 26 DE MARZO DE 2024).**

***INMATRICULACIÓN: LA INCONSISTENCIA DE LA BASE GRÁFICA CATASTRAL PUEDE SUPLIRSE POR REPRESENTACIÓN GRÁFICA ALTERNATIVA***

Solicitada la inmatriculación por la vía del art. 205 LH, la configuración perimetral aparente de la finca derivada de la ortofoto del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea no es coincidente con la delimitación de la parcela catastral, por lo que se presenta georreferenciación alternativa, que el registrador no acepta porque entiende que no puede ser utilizada en la inmatriculación de las fincas. La Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 22.09.2017, consolidada en R. 23.09.2020, R. 04.11.2021 y R. 07.09.2023: «En los supuestos en los que exista una inconsistencia de la base gráfica catastral que impida la obtención de la completa representación gráfica georreferenciada catastral, no puede impedirse la inmatriculación de la finca por una cuestión técnica que resulta ajena al propio interesado y a la institución registral, siendo admisible la aportación por el interesado de la representación gráfica alternativa». Ciertamente «el art. 205 LH exige identidad entre la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe incorporarse al título»; pero el Registro debe procurar la exacta identificación y descripción de la finca registral, en este caso no solo en interés del titular, sino también de los colindantes, a quienes no les va a afectar en el Registro la inconsistencia de la georreferenciación catastral, y en favor de la Administración, que podrá subsanar la inconsistencia, a instancias del titular dominical.

[R. 06.03.2024 \(Agropecuaria Majarazan, SL, contra Registro de la Propiedad de Caravaca de la Cruz\)](#)

**I.B.64. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 27 DE MARZO DE 2024).**

***HERENCIA: EXTRALIMITACIÓN DE CONTADORES PARTIDORES QUE NO SE LIMITAN A LA PARTICIÓN***

***HERENCIA: VALIDEZ DE LA ADJUDICACIÓN A LA HERENCIA YACENTE DEL HEREDERO FALLECIDO***

En una escritura de protocolización y aprobación de operaciones particionales otorgada por los contadores partidores, la Dirección confirma el defecto de que estos «no se han limitado a inventariar y valorar los bienes de la herencia y a adjudicarlos conforme a la voluntad del testador, sino que se han extralimitado, por lo que sin la conformidad de todos los herederos no es posible practicar la inscripción solicitada, máxime si se tiene en cuenta que se imponen compensaciones en metálico entre los herederos sin determinar si procede o no reducir las donaciones efectuadas por el causante en vida por inoficiosas, y, en su caso, los legados dispuestos por el causante en su testamento».

En cambio, estima el recurso y considera correcta la adjudicación de bienes en favor de la herencia yacente de la viuda ya fallecida, pues aunque carece de per-

sonalidad jurídica, es un patrimonio en situación de interinidad al que transitoriamente se le otorga una consideración y tratamiento unitarios; se le atribuye legitimación procesal (vid. arts. 6.1.4 y 7.5 LEC), y el art. 9 LH permite la inscripción en favor de un patrimonio separado a cuyo favor deba practicarse aquélla, cuando éste sea susceptible legalmente de ser titular de derechos u obligaciones (ver R. 28.01.1987, R. 16.05.2003, R. 30.01.2003, R. 30.12.2005, R. 18.09.2019 y R. 01.07.2021, entre otras muchas).

R. 01.03.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Murcia-6)

**I.B.65. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 27 DE MARZO DE 2024).**

**HIPOTECA: ALCANCE SOBRE ELLA DE LA EXONERACIÓN DEL PASIVO INSATISFECHO EN CONCURSO DE ACREEDORES**

**CONCURSO DE ACREEDORES: ALCANCE DE LA EXONERACIÓN DEL PASIVO INSATISFECHO SOBRE LA HIPOTECA**

En instancia privada se solicita la cancelación de una hipoteca por haber sido concedido a la deudora del préstamo, aunque no titular de la finca, en el marco de procedimiento concursal, el beneficio de exoneración del pasivo insatisfecho respecto de todos los créditos ordinarios y subordinados pendientes a la fecha de la resolución. La Dirección confirma la negativa a la cancelación: En el ámbito del Derecho Hipotecario, la instancia privada no es documento idóneo para la cancelación de hipoteca, sino el documento auténtico (art. 82 LH); el auto judicial no contiene pronunciamiento sobre la cancelación ni el juez del concurso es competente para ordenarla, puesto que la finca hipotecada no es de la concursada (art. 52 RDLeg. 1/05.05.2020, Ley Concursal). Y en el del Derecho Concursal, la L. 1/2020 no contiene referencia alguna a los efectos del beneficio de exoneración respecto del hipotecante no deudor o do contiene el texto refundido de la Ley Concursal referencia alguna a los efectos de este beneficio de exoneración respecto del hipotecante no deudor o del tercer poseedor de la finca hipotecada, pero «una extensión del beneficio al hipotecante no deudor sería ajeno a la finalidad de la norma» (ver R. 15.10.2014); y según la S. 586/27.07.2021, «debe entenderse que, tanto antes como después de la reforma concursal, el acreedor mantiene, pese al reconocimiento de la exoneración de pasivo insatisfecho, su facultad de dirigirse contra los garantes, sean personales o reales, porque así lo reconoce la Ley y porque dichas garantías se conciben precisamente para el caso de que, por cualquier razón, el crédito garantizado no sea satisfecho por el deudor».

R. 04.03.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Gandía-2)

**I.B.66. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 27 DE MARZO DE 2024).**

**RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUIERE CONSENTIMIENTO DE TODOS LOS INTERESADOS**

**IMPUESTOS: NECESARIA JUSTIFICACIÓN DEL PAGO O EXENCIÓN PARA**

## **CAMBIO DE PRIVATIVO A GANANCIAL**

En instancia privada se solicita la rectificación de una inscripción para hacer constar que la titular de una finca no la adquirió, como consta, en estado de viuda, sino de casada. Aunque «esta Dirección General ha admitido la rectificación del Registro cuando su inexactitud pueda constatarse de manera indubitada»; y en este caso, aunque la escritura se otorgó constante matrimonio, sin embargo, de la misma resulta que la compra se había realizado con anterioridad y, por tanto, la finca tenía carácter privativo (ver arts. 1357 y 1354 C.c.); «de la regulación del Código civil vigente en el momento de la compraventa resulta que la finca no podía tener carácter presuntivamente ganancial en su totalidad; [por tanto es] necesario para la rectificación pretendida, conforme al art. 40.d LH, el consentimiento de todos los interesados o, en su defecto, la correspondiente resolución judicial que declare el carácter ganancial de la vivienda.

Y aunque no fuera así, sería necesario aportar la correspondiente liquidación o declaración de exención o no sujeción para que no resulte aplicable el cierre registral previsto en los arts. 254 y 255 LH, ya que no resulta una clara causa legal de exención o no sujeción a los impuestos de transmisiones patrimoniales y de plus valía municipal, y no se puede imponer al registrador la calificación de la sujeción o no sujeción.

[R. 05.03.2024 \(Particular contra Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María-1\)](#)

### **I.B.67. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 11 DE ABRIL DE 2024).**

#### **REANUDACIÓN DEL TRACTO: CONCEPTO DE RUPTURA DEL TRACTO CON EL TITULAR REGISTRAL**

#### **REANUDACIÓN DEL TRACTO: JUSTIFICACIÓN DE LOS TÍTULOS INTERMEDIOS**

#### **REANUDACIÓN DEL TRACTO: CITACIÓN POR EDICTO A LOS HEREDEROS DEL TITULAR REGISTRAL**

Se trata de un acta de terminación de expediente de reanudación de tracto sucesivo respecto de una participación indivisa de una finca (art. 208 LH). La Dirección revoca los tres defectos señalados por la registradora:

–«No existe realmente un supuesto de interrupción del tracto sucesivo». Pero en el caso concreto los que inician el expediente han adquirido por escritura de compraventa, y la vendedora había adquirido por herencia de quienes habían comprado al titular registral, no han adquirido directamente del titular registral ni de sus herederos, por lo que hay una verdadera interrupción del tracto (art. 208.1 LH).

–«No se justifican suficientemente los títulos por los que adquirió la transmitente última de la participación indivisa objeto del expediente». Pero «no cabe excluir el expediente de reanudación en aquellos casos –los más frecuentes– en que

el titular real trae causa de titular registral a través de una cadena de transmisiones (...) no resulta procedente imponer al titular actual que promueva la formalización e inscripción de hechos, actos o contratos intermedios en que él no fuera parte» (art. 285.3 RH) (ver R. 15.11.1990).

–«No haber sido citado en todo caso quien aparezca, según la última inscripción vigente, como titular del dominio o derecho real cuyo tracto interrumpido se pretende reanudar o, si consta fallecimiento de este, sus herederos». Esa inscripción es esencial; pero en este caso se ha citado a los desconocidos herederos por edicto en el BOE, habida cuenta que la última inscripción de dominio es de 1957.

R. 11.03.2024 (Inversiones Padriv, SL, contra Registro de la Propiedad de Madrid-2)

**I.B.68. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 11 DE ABRIL DE 2024).**

***SEPARACIÓN Y DIVORCIO: VENTA POSTERIOR DE LA FINCA CON DERECHO DE USO ATRIBUIDO A LOS HIJOS***

Se trata de una escritura de compraventa de una vivienda inscrita a nombre de los excónyuges mediante convenio regulador de divorcio aprobado judicialmente, y sujeta a la atribución de uso en favor de dos hijos. La registradora entiende que es necesario el consentimiento de los hijos si son mayores de edad y, si no, la autorización judicial, conforme a los arts. 96 C.c. y 91 RH, en ambos casos con solicitud expresa de su cancelación. La Dirección revoca la necesidad de consentimiento de los hijos si fueran mayores, pues en tal caso el derecho de uso se habría extinguido (ver S.TC 12/06.03.2023) y bastaría acreditar la mayoría de edad. Pero confirma la parte relativa a los menores: «Solo cabría disposición del pleno dominio del inmueble si así lo autorizara el juez o si los menores fueran mayores de dieciséis años y lo consintieran en documento público (art. 166 C.c.); también cabría disposición del inmueble por los padres con subsistencia del derecho de uso inscrito a favor de los hijos menores, que por la inscripción se hace oponible a terceros (art. 96 C.c.)».

R. 11.03.2024 (Notario Luis-Miguel Motos Aragón contra Registro de la Propiedad de Vitoria-5)

**I.B.69. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 11 DE ABRIL DE 2024).**

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

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 18.11.2014 y R. 10.04.2017). En este caso, se trataba de un convenio regulador de divorcio en el que se atribuía un derecho de uso sobre finca inscrita a favor de persona distinta, concretamente de una sociedad; según alegación en el recurso, era una sociedad familiar, pero de la resolución judicial no resulta tal cosa.

R. 12.03.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Pozuelo de Alarcón-2)

Sobre el tracto sucesivo de varios actos inscribibles, ver R. 10.04.2017, a la que la propia Dirección suele remitirse, y su comentario.

**I.B.70. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 11 DE ABRIL DE 2024).**

**HERENCIA: LA PARTICIÓN POR CONTADOR PARTIDOR APROBADA POR EL NOTARIO NO NECESITA INTERVENCIÓN DE LOS LEGITIMARIOS**

**HERENCIA: CONMUTACIÓN DEL USUFRUCTO VIDUAL**

Se trata de una escritura de partición de herencia realizada por contador-partidor dativo. La registradora objeta:

–Que es necesaria la intervención del cónyuge viudo, ya que, la viuda, además de ser legataria testamentaria, es heredera y legitimaria del causante. Y la Dirección confirma que es así... en principio, «a fin de consentir las operaciones particionales de las que resulte que no se perjudica su derecho de carácter forzoso»; pero en la actual redacción del art. 1057 C.c., la partición del contador partidor, testamentario o dativo, no requiere de la aprobación de los herederos y legitimarios si es aprobada por el notario (o letrado de la administración de justicia), como ocurre en este caso.

–Que también es necesario el consentimiento del cónyuge viudo para la capitalización y conmutación del usufructo viudal (art. 838 C.c.), ya que excede de las facultades estrictamente particionales. Y también es así, en principio. Pero en este caso, lo que se está conmutando no es la cuota legal usufructuaria, sino el derecho de uso de una vivienda.

R. 12.03.2024 (Notario José-Antonio Caballos Castilla contra Registro de la Propiedad de Castro del Río)

**I.B.71. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 11 DE ABRIL DE 2024).**

**COMUNIDAD: VENTA DE CUOTA COMO INDICIO DE PARCELACIÓN ILEGAL**

Se trata de una escritura de compraventa de la nuda propiedad de una participación indivisa de una finca rústica. En principio, al estar ya inscrita esa cuota indivisa, amparada por tanto por la legitimación registral, no sería exigible intervención administrativa alguna, a menos que vaya acompañada de un indicio cualificado de parcelación ilegal. Y es lo que ocurre en este caso, en el que consta una nota marginal sobre expediente de protección de la legalidad urbanística y sancionador por parcelación urbanística ilegal y construcciones ilegales. Esos indicios justifican 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).

[R. 12.03.2024 \(Publiredes Technologies, SL, contra Registro de la Propiedad de Ciudad Real-1\)](#)

La Dirección reitera la concepción amplia y finalista de la parcelación urbanística, que incluye la enajenación de cuotas indivisas con derecho de utilización exclusiva de porciones concretas de la finca (ver art. 26 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, S. 09.05.2013 y varias resoluciones, como por ejemplo la R. 15.04.2013).

**I.B.72. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 11 DE ABRIL DE 2024).**

***SEPARACIÓN Y DIVORCIO: LA ADJUDICACIÓN DE FINCA INDIVISA EN RÉGIMEN DE SEPARACIÓN PUEDE HACERSE EN EL CONVENIO REGULADOR***

El convenio regulador del divorcio aprobado judicialmente es título suficiente para la disolución de comunidad sobre bienes adquiridos por mitades indivisas durante el matrimonio en régimen de separación.

[R. 13.03.2024 \(Particular contra Registro de la Propiedad de Tui\)](#)

**I.B.73. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 11 DE ABRIL DE 2024).**

***HIPOTECA: EJECUCIÓN: CORRECTA LEGITIMACIÓN PASIVA UNA VEZ FALLECIDA LA TITULAR REGISTRAL***

***HIPOTECA: EJECUCIÓN: ES NECESARIO NOTIFICAR AL ARRENDATARIO URBANO***

Se debate sobre la adjudicación en un procedimiento de ejecución hipotecaria seguido contra la herencia yacente de la hipotecante y titular registral.

–La Dirección revoca el primer defecto señalado por la registradora, de que, fallecida la titular registral, no se acredita que la demanda se haya dirigido personalmente contra alguno de sus herederos o por edictos a los ignorados herederos, así como al Estado o a la Comunidad Autónoma del País Vasco como posibles sucesores intestados. Y se revoca por las circunstancias del caso: «que la demanda se dirigió contra la titular registral mientras vivía, que tras su fallecimiento se han efectuado averiguaciones tendentes a identificar a sus herederas, que las propias hijas de la demandada, como posibles herederas, se dirigieron al Juzgado dando traslado de la escritura de renuncia a la herencia de su madre y que dicha renuncia fue posterior al inicio del procedimiento, no puede concluirse que se haya producido indefensión de la herencia yacente y que sea necesario emplazar a los ignorados herederos por edictos ni comunicar al Estado o a la Comunidad del País Vasco la pendencia del proceso».

Y confirma el segundo, «no constar la situación arrendaticia de la vivienda que es objeto de ejecución». «De conformidad con lo previsto por el art. 25 LAU, deberá rechazarse la inscripción de la adjudicación de la vivienda si no se acredita, debidamente, bien que se han llevado a cabo las notificaciones previstas, bien que se ha realizado la oportuna manifestación de que la finca se encuentra libre de arrendatarios».

R. 13.03.2024 (Caja Laboral Popular, Cooperativa de Crédito, contra Registro de la Propiedad de Bilbao-10)

**I.B.74. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 11 DE ABRIL DE 2024).**

***DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: ES NECESARIA LA GEORREFERENCIACIÓN DE LA FINCA RESTO***

***GEORREFERENCIACIÓN: ES NECESARIA LA GEORREFERENCIACIÓN DE LA FINCA RESTO DE UNA SEGREGACIÓN***

Se trata de la compraventa de una finca resto, que no se describió en su día, cuando se inscribió la segregación. Y se reitera la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 31.01.2024), en el sentido de que, una vez entrada en vigor la Ley 13/2015, igual que las fincas segregadas han de cumplir con la exigencia legal de aportación preceptiva de su georreferenciación (ver, por ejemplo, R. 13.06.2016 y R. 07.11.2022), de la finca resto también debe aportarse su georreferenciación. Y, como dijo la R. 09.01.2024, «la descripción literaria que de la finca se hace en el título presentado y la base gráfica aportada han de coincidir». Y, al no ocurrir así, el registrador podrá iniciar la tramitación de un expediente del art. 199 LH, que debe entenderse solicitada tácitamente por la aportación de los dos archivos GML

R. 13.03.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Mojácar)

**I.B.75. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 11 DE ABRIL DE 2024).**

***PUBLICIDAD REGISTRAL: DE CENTRARSE EN EL CONTENIDO INSCRITO EN EL REGISTRO***

La Dirección señala la corrección de una certificación expedida por el registrador sobre una única comunidad que comprende la totalidad de las edificaciones, y no, como pretende el recurrente, de once subcomunidades, cuya constitución no se ha inscrito como tal, y sin que obste el que consten notas de legalización de libros de actas para esas subcomunidades, puesto que cabe la de libros de subcomunidades no inscritas (ver, por ejemplo, R. 22.07.2021).

R. 18.03.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes-2)

**I.B.76. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 11 DE**

**ABRIL DE 2024).**

**HERENCIA: ES NECESARIO EL AUTO DE DECLARACIÓN DE HEREDEROS O SU TRANSCRIPCIÓN O TESTIMONIO**

Para la inscripción de una escritura de herencia deberá acompañarse copia autorizada (no simple) del acta de declaración de herederos, tal como advierte el propio notario autorizante; puesto que en la escritura no se hace transcripción, total o parcial, ni testimonio en relación de los particulares del acta (ver R. 30.11.2021 y R. 29.06.2022).

R. 19.03.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-16)

**I.B.77. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 11 DE ABRIL DE 2024).**

**DOCUMENTO JUDICIAL: ES ANOTABLE, NO INSCRIBIBLE, LA SENTENCIA DICTADA EN REBELDÍA**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (art. 524.4 LEC). En este caso, era una escritura de compraventa de finca perteneciente a una sociedad que se encuentra en concurso de acreedores en fase de liquidación, otorgada según lo previsto en el plan de liquidación aprobado por un auto judicial del que no consta la firmeza (ver art. 555 RDLeg. 1/05.05.2020, Ley Concursal).

R. 19.03.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Badajoz-3)

**I.B.78. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 11 DE ABRIL DE 2024).**

**ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: NO ES ANOTABLE LA DEMANDA EN QUE NO SE EJERCITA UNA ACCIÓN REAL**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, la última, R. 21.02.2024, y su comentario). En este caso, se trataba de una demanda en la que una comunidad de propietarios solicitaba que se condenara a la demandada a abonar una determinada cantidad de dinero.

R. 19.03.2024 (Comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de Marbella-1)

**I.B.79. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 11 DE ABRIL DE 2024).**

**OBRA NUEVA: LOS REQUISITOS PARA SU INSCRIPCIÓN SON LOS EXIGIDOS EN LA LEGISLACIÓN APLICABLE EN ESE MOMENTO**

**OBRA NUEVA: NO ES INSCRIBIBLE LA DECLARACIÓN POR ANTIGÜEDAD EN ZONAS VERDES**

En la declaración de obra nueva por antigüedad los requisitos registrales son los vigentes al tiempo de su inscripción, no al de construcción de la obra; en este caso, los del art. 28 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, uno de los cuales es que ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen la demolición de la obra nueva, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes; estos plazos son los que establezca cada comunidad autónoma; y en este caso, el art. 236 L. 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece que las infracciones urbanísticas que afecten a zonas verdes y espacios libres, como es el caso, no tienen plazo de prescripción. De manera que la declaración no es inscribible, aunque se acredite la terminación de la obra antes de esa ley de 2001.

R. 19.03.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Colmenar Viejo-2)

**I.B.80. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 11 DE ABRIL DE 2024).**

***PROPIEDAD HORIZONTAL: COMPLEJO INMOBILIARIO CONTRARIO A LA LICENCIA QUE EXIGE INDIVISIBILIDAD DE LA PARCELA***

Se trata de «una escritura por la que sobre una finca registral se constituye un complejo inmobiliario privado del que resultan seis fincas independientes destinadas a construcción de viviendas unifamiliares y piscina y otra finca destinada a elemento común»; la licencia permite la «construcción de seis viviendas unifamiliares con piscina en régimen de completo condominio», cada vivienda sobre una porción de la parcela de uso privativo; pero «establece como condicionante la indivisibilidad de la parcela». La registradora objeta que la figura del complejo inmobiliario constituye una parcelación contraria a la condición de la licencia. Y la Dirección confirma que «resulta incongruente declarar la indivisibilidad de la parcela y autorizar el proyecto de construcción en la categoría de condominio tipo 2, en la que no existe parcelación, con la constitución de un complejo inmobiliario del que resultan seis parcelas privativas y otro espacio común vinculado a aquéllas que, de hecho, parece más conforme al condominio tipo 1» (la Dirección hace antes un amplio estudio de los complejos inmobiliarios y los tipos de condominio).

R. 20.03.2024 (Viqueira Inmuebles, S.A., contra Registro de la Propiedad de Vigo-3)

**I.B.81. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 11 DE ABRIL DE 2024).**

***COMUNIDAD: PARA DISOLVER LA DE UNA UNIÓN TEMPORAL DE EMPRESAS HAN DE CUMPLIRSE LAS NORMAS DE LIQUIDACIÓN***

***UNIÓN TEMPORAL DE EMPRESAS: LA LIQUIDACIÓN DE SUS BIENES NO PUEDE HACERSE COMO DISOLUCIÓN DE COMUNIDAD***

La Dirección confirma la denegación de la inscripción de una disolución de

comunidad, pactada entre dos sociedades, sobre una finca inscrita a nombre de la unión temporal de empresas formada por ellas dos. Pues, antes que las normas de condominio, han de aplicarse las disposiciones especiales (art. 392 C.c.), en este caso las propias de las uniones temporales de empresas, y en lo que sean compatibles, las reglas de las sociedades mismas; y conforme a estas, «los socios no pueden disponer de los bienes sociales prescindiendo de los órganos de administración, a quienes compete la gestión –en este caso el gerente de la unión–, o en su caso, sin acudir a los procedimientos específicos de disolución y liquidación».

R. 20.03.2024 (Notario Javier Jiménez Cerrajería contra Registro de la Propiedad de Tías)

**I.B.82. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 11 DE ABRIL DE 2024).**

***MENORES E INCAPACITADOS: POSIBLE ACTUACIÓN DEL CURADOR CON INCOMPATIBILIDAD SIN DEFENSOR JUDICIAL***

Se trata de una escritura de disolución de comunidad entre tres hermanos, una de las cuales interviene en su propio nombre y como tutora de otro. El registrador estima necesario el nombramiento de un defensor judicial que represente los intereses de la persona con discapacidad ante el posible conflicto de intereses (art. 283 C.c.). La Dirección, sin contradecir la necesidad de defensor judicial por conflicto de intereses, dice que «el negocio documentado ha obtenido autorización judicial previa, lo que plantea si esta actuación es suficiente para considerar cumplida la intervención requerida y omitida: nombramiento de defensor judicial y aprobación judicial (vid. arts. 289 y 295.2.i.f C.c.)»; y entiende que sí, dadas las «circunstancias concurrentes» (descripción y valoración de las fincas, dispensa a la tutora de la obligación de aprobación judicial posterior, sin oposición del Ministerio Fiscal, por ser lo más beneficioso para la persona con discapacidad).

R. 20.03.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Olivenza)

**I.B.83. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 11 DE ABRIL DE 2024).**

***PROHIBICIÓN DE DISPONER: LA IMPUESTA SOBRE LA PROPIEDAD COMPRENDE EL USUFRUCTO***

Una asociación que había adquirido la finca por herencia bajo testamento que la instituyó heredera «con la obligación inexcusable de no vender dichos bienes...», transmite ahora el usufructo de una finca con imposición a la usufructuaria de determinada aplicación de los beneficios. El registrador deniega la inscripción como contraria a la prohibición de disponer. «El recurrente se opone alegando que no estamos ante una prohibición de disponer sino solo ante una prohibición de vender». La Dirección confirma la denegación diciendo que «la prohibición de disponer se impuso por el causante con relación no sólo a la nuda propiedad, sino también con relación al usufructo, por lo que debe entenderse que tampoco este podrá transmitirse».

R. 20.03.2024 (Gloriamundi Producciones, SLU, contra Registro de la Propiedad de Madrid-4)

**I.B.84. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 21, 22 y 25 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 16 DE ABRIL DE 2024).**

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

**GEORREFERENCIACIÓN: SU DENEGACIÓN ES POSIBLE AUNQUE SE REDUZCA LA SUPERFICIE**

En los casos de estas resoluciones, tramitado el expediente del art. 199 LH para la inscripción de georreferenciación alternativa de una finca y rectificación de su descripción, el registrador la suspende por oposición de otros titulares; el promotor recurre, con distintas respuestas de la Dirección:

–En la (1) desestima el recurso y confirma la denegación, basada en escrito de oposición por un colindante registral, que considera que en la superficie a ampliar se encuentra incluida otra finca, y lo justifica mediante escritura de partición de herencia y un plano privado que corresponde a la partición efectuada en su día.

–En la (3) se estima: el registrador objeta «dos tipos de defectos, que resultan de su apreciación visual al contrastar la georreferenciación aportada con la ortografía oficial del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea: el relativo a «invasión de cultivos colindantes»; y el relativo a «no salvar el camino en su totalidad». La Dirección entiende que son «simples indicios visuales», no jurídicos, ya que no se concreta qué posibles fincas registrales ya inmatriculadas pudieran resultar invadidas por la georreferenciación; ni que tal camino público conste inmatriculado, deslindado oficialmente o delimitado gráficamente en alguna capa oficial disponible en la aplicación gráfica registral homologada auxiliar a que se refiere el art. 9 LH.

–En la (7) se confirma la denegación registral, porque «lo que se está solicitando con la georreferenciación alternativa aportada es una geometría distinta de la que resulta del Catastro, lo que aumenta la superficie de la finca objeto del expediente, alterando el dibujo del lindero oeste y del norte»; hay una incongruencia entre la descripción cuya inscripción se solicita y la que resulta de la georreferenciación aportada, lo que confirma las dudas del registrador sobre la falta de identidad de la finca, ante la oposición de un colindante.

–En la (8) se confirma también la negativa, porque de la visualización sobre la ortofoto del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea surgen no dudas, sino certezas geométricas de que la georreferenciación alternativa del promotor invade parcialmente otro inmueble catastral.

–En la (9) se confirma igualmente la negativa por invasión del dominio público en la georreferenciación pretendida, invasión no solo denunciada por el Ayuntamiento, sino comprobada por el registrador sobre la ortofoto del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea.

–En la (11) también se estiman justificadas las dudas de la registradora de que la representación gráfica que trata de incorporarse al folio pueda suponer la invasión de fincas colindantes inmatriculadas, dudas que se deducen de la oposición de un colindante, que aporta documentación judicial sobre un juicio verbal en el que los demandantes consideran que existe una invasión de parte de su finca. Añade la Dirección que el hecho de que la representación gráfica que se pretende inscribir tenga una superficie inferior a la que ya consta en el Registro no es determinante de la no invasión, ya que pese a tener menos superficie, puede invadir una finca ya inmatriculada.

R. 21.03.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Molina de Segura-2)

R. 21.03.2024 (Inversiones Forestales Ovide, SL, contra Registro de la Propiedad de Caravaca de la Cruz)

R. 22.03.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Montefrío)

R. 22.03.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Órgiva-Ugíjar)

R. 22.03.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Murcia-6)

R. 25.03.2024 (Mabani Real Estate, SL, contra Registro de la Propiedad de Paterna-1)

**I.B.85. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 16 DE ABRIL DE 2024).**

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

***RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUIERE CONSENTIMIENTO DE LOS INTERESADOS O RESOLUCIÓN JUDICIAL***

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 un usufructo que se extinguía y se pretendía consolidar el pleno dominio en favor de unos nudopropietarios que no tenían inscrita a su favor la nuda propiedad. Y, aunque las inscripciones contradictorias fuesen nulas, como afirma el recurrente, su rectificación exige el consentimiento de todos los interesados o, en su defecto, la correspondiente resolución judicial (art. 40.d LH).

R. 21.03.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria-4)

**I.B.86. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 16 DE ABRIL DE 2024).**

***ASIENTO DE PRESENTACIÓN: NO PUEDEN PRESENTARSE DOCUMENTOS QUE NO PODRÍAN CAUSAR UNA INSCRIPCIÓN***

Conforme al art. 420 RH, no puede practicarse asiento de presentación de los documentos que no puedan provocar operación registral alguna. En este caso, ni por su forma (se trata de una mera copia de una sentencia cuya autenticidad no puede ser acreditada), ni por su contenido (se limita a absolver al ocupante sin modificación jurídico real alguna susceptible de constancia registral).

R. 21.03.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Alicante-1)

**I.B.87. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 16 DE ABRIL DE 2024).**

***INMATRICULACIÓN: PROCEDENCIA COMO FACILITADORA DEL DESLINDE DE VÍA PECUARIA***

Se trata del mismo caso que dio lugar a la R. 07.09.2023 (16), que estimó el recurso, entre otras cosas, porque la registradora no invocó la aplicación del art. 205.3 LH y no notificó la inmatriculación pretendida a Administración Pública competente (ver R. 05.04.2022 y R. 10.05.2022, sobre la procedencia de tramitación del expediente del art. 199 LH). Ahora, durante la vigencia del mismo asiento de presentación, la registradora deniega de nuevo la inscripción, tras solicitar un informe a la Dirección Territorial de Castelló, Servicio Territorial de Medio Ambiente, del que resulta la afección de la finca «por el oeste a la vía pecuaria n.º (...)», pero «sin declarar expresamente una invasión». La Dirección vuelve a estimar el recurso, porque «permitir la inmatriculación en el presente caso, donde ya se ha iniciado el expediente de deslinde, no causa perjuicio alguno al dominio público, el cual es imprescriptible», sino que, al contrario, «facilita además que pueda hacerse constar la nota marginal de inicio del expediente de deslinde, que ha de notificarse al titular registral, para que pueda comparecer y participar en el mismo» (ver arts. 9.2 y 13.1 L. 3/11.07.2014, de la Generalitat, de Vías Pecuarias de la Comunitat Valenciana).

R. 22.03.2024 (Notario Eduardo-José Delgado Terrón contra Registro de la Propiedad de Castellón de la Plana-3)

**I.B.88. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 17 DE ABRIL DE 2024).**

***MENORES E INCAPACITADOS: LA PARTICIÓN DE HERENCIA POR EL CURADOR NECESITA APROBACIÓN JUDICIAL***

Se trata de una escritura de herencia en la que el tutor (equiparable al actual curador representativo) de un heredero declarado incapaz está autorizado judicialmente para «aceptar la herencia». La Dirección confirma la necesidad de aprobación judicial posterior (arts. 289 y 1060.2 C.c.), toda vez que «se acredita la autorización judicial para la aceptación de la herencia, pero el otorgamiento de la escritura calificada no se limita a una aceptación pura y simple de la herencia, sino que se ha producido la adjudicación de la misma; [...] no puede decirse que en realidad no existe partición al hacerse la adjudicación en partes pro indiviso, pues esta trae consigo consecuencias civiles, fiscales y de todo orden que requieren, en un sistema como el nuestro, la aprobación de la autoridad judicial (vid. R. 06.11.2002)».

R. 25.03.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Dos Hermanas-2)

**I.B.89. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 17 DE ABRIL DE 2024).**

**PROPIEDAD HORIZONTAL: REQUISITOS DE DIVISIÓN Y CAMBIO DE USO DE LOCAL COMERCIAL**

En un edificio en propiedad horizontal en la Comunidad de Madrid, se transforma un local comercial en siete viviendas. La Dirección reitera (ver, por ejemplo, R. 16.09.2020 y R. 07.02.2022) que la división de elementos de una propiedad horizontal requiere como regla general la previa autorización administrativa (ver art. 26 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana), si bien la determinación del concreto título administrativo habilitante corresponderá a la legislación autonómica competente y, si esta no lo concreta, debe estimarse suficiente la resolución administrativa de la que resulte autorizado el acto de división; en este caso, el art. 155 L. 9/17.07.2001, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, establece como tal título «la declaración responsable urbanística sujeta a conformidad administrativa». Por su parte, el cambio del uso inscrito, como declaró la R. 30.11.2016, requiere nuevamente la aplicación de la norma sobre inscripción en el Registro de obras nuevas, es decir, y salvo la declaración de obra nueva por antigüedad, la oportuna licencia de edificación (art. 28, ap 1 y 4, RDLeg. 7/2015), a menos que no suponga una variación esencial de la composición general del exterior, la volumetría o del conjunto estructural del edificio, en cuyo caso bastaría con la licencia de ocupación, que «acredita que las obras se han realizado conforme al proyecto aprobado y a las condiciones impuestas en la licencia y que la edificación está en condiciones de ser utilizada». En el caso concreto se aportan declaraciones responsables para obras y demoliciones y de primera ocupación, pero «sin que ninguna de ellas vaya acompañada de un acto o certificación de conformidad municipal». Por lo que confirma la denegación registral.

R. 25.03.2024 (Alanda 2019, SL, contra Registro de la Propiedad de Getafe)

**I.B.90. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 17 DE ABRIL DE 2024).**

**DOCUMENTO JUDICIAL: DEFECTOS VARIOS QUE SE CONFIRMAN**

Se trata de una sentencia dictada en procedimiento ordinario por la que se declaraba el dominio del actor sobre una determinada finca registral. La Dirección confirma los defectos señalados por el registrador:

-Indeterminación del dominio que se declara, que en el fallo es el pleno dominio y en uno de los fundamentos se dice que adquirieron la finca el actor y su hermana.

-No constan las circunstancias personales del actor (arts. 9 LH y 51 RH).

-No consta la firmeza de la sentencia (art. 524.4 LEC),

–No consta el pago de los impuestos procedentes (arts. 254 y 255 LH).

R. 25.03.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Sepúlveda-Riaza)

**I.B.91. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 17 DE ABRIL DE 2024).**

**PROPIEDAD HORIZONTAL: REQUISITOS DEL CAMBIO DE USO DE LOCAL COMERCIAL**

**OBRA NUEVA: MEDIOS DE ACREDITAR LA ANTIGÜEDAD EN LA DECLARACIÓN**

Se trata de una escritura en la que declara la ampliación de un edificio, se constituye en propiedad horizontal y se cambia el uso del local para destinarlo a vivienda. La Dirección:

–Por una parte, respecto al cambio de uso, reitera (ver la anterior R. 25.03.2024 [2]) que no es suficiente la declaración responsable ante el Ayuntamiento, sino que es necesaria el acta de conformidad del Ayuntamiento.

–Por otra, para la declaración de la ampliación de obra nueva por antigüedad (art. 28.4 RDLeg. 7/2015), revoca la calificación registral que exigía «certificación expedida por técnico competente sobre la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título», porque esos extremos pueden acreditarse de otras formas (certificación municipal, o de técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica), y en el caso concreto la certificación catastral, aunque con ligaras variantes, no ofrece duda sobre la identidad de la finca.

R. 25.03.2024 (Notaria Pilar López-Contreras Conde contra Registro de la Propiedad de Madrid-16)

**I.B.92. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 17 DE ABRIL DE 2024).**

**RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: RECTIFICACIÓN POR EL REGISTRADOR Y RECTIFICACIÓN CON CONSENTIMIENTO DE LOS INTERESADOS**

En su día se cometió en el Registro el error de transcribir en el linder o oeste «cueva» en lugar del plural «cuevas»; ahora se presenta instancia privada en la que se solicita la rectificación. Pero dice la Dirección que «el error podría haber sido rectificado en la primera inscripción por el registrador al confrontar el asiento con el título, conforme a lo establecido en el art. 213 LH»; pero «se han practicado con posterioridad a la inscripción 1.<sup>a</sup> otros asientos que han descrito nuevamente la finca (incluso se ha hecho constar un exceso de cabida), en los que consta el término «cueva» en singular, porque así figuraba en los títulos que motivaron dichas inscripciones posteriores», de manera que, conforme al art. 40.d LH, «la rectificación precisará el con-

sentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial».

[R. 25.03.2024 \(Particular contra Registro de la Propiedad de Baza\)](#)

**I.B.93. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 26 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 17 DE ABRIL DE 2024).**

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

En los casos de estas resoluciones, tramitado el expediente del art. 199 LH para la inscripción de georreferenciación alternativa de una finca y rectificación de su descripción, el registrador la suspende por oposición de otros titulares; el promotor recurre, y la Dirección revoca la calificación por entender no justificadas las dudas sobre identidad de la finca:

–En la (6), porque «la calificación registral negativa basada exclusivamente en una oposición tan difusa, imprecisa e insuficientemente fundamentada, resulta también insuficientemente fundamentada»; además de que «cuando se utiliza una georreferenciación catastral, no hay invasión de parcela catastral colindante alguna; y los opositores no sólo no concretan qué parte de su propia finca registral esté siendo supuestamente invadida, sino que ni siquiera aclaran si tal supuesta invasión lo es de su finca registral o de bienes de dominio público».

–En la (7), por varias razones: se justifica una reclamación económico administrativa contra un acuerdo de alteración catastral, que por sí sola no puede ser motivo de denegación de la operación solicitada; el que en el expediente de parcelación inscrito conste una determinada parcela mínima no puede tampoco ser obstáculo para la inscripción de una escritura otorgada con anterioridad; finalmente, la superposición de las fincas no implica invasión sino engalaberno (véase R. 05.11.2019).

[R. 26.03.2024 \(Particular contra Registro de la Propiedad de Algeciras-1\)](#)

[R. 26.03.2024 \(Particular contra Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca-1\)](#)

**I.B.94. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 17 DE ABRIL DE 2024).**

***PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: FALTA DE PREVIA INSCRIPCIÓN DE CUOTA O DE SUPERFICIE***

En la inscripción de una herencia «se suspende la inscripción en cuanto al 71% del pleno dominio de la finca, por falta de previa inscripción a favor del causante. La Dirección estima el recurso porque lo que aparece inscrito previamente en favor del causante es el pleno dominio, y lo cuestionable al parecer era la superficie o parte física de finca que le correspondía al causante, lo que el registrador por sí solo no puede traducir a cuota de dominio.

[R. 26.03.2024 \(Particular contra Registro de la Propiedad de Vera\)](#)

**I.B.95. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 17 DE ABRIL DE 2024).**

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

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 23.06.2021 y R. 26.06.2023). En el caso concreto la reseña del poder «ha omitido toda referencia al carácter especial y a la persona concedente del poder y al título representativo que vincule a este último con la sociedad», circunstancias que solo son prescindibles para poderes inscritos en el Registro Mercantil, puesto que en este caso «se presume la exactitud y validez de los asientos del Registro (cfr. art. 20 C. de c.)».

R. 26.03.2024 (Notario Carlos-Sebastián Lapido Alonso, contra Registro de la Propiedad de Santiago de Compostela-1)

**I.B.96. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 17 DE ABRIL DE 2024).**

**RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS PARA CANCELACIÓN DE UNA INSCRIPCIÓN EXTENDIDA ERRÓNEAMENTE**

Se solicita la cancelación de una inscripción de herencia por entender que se extendió erróneamente. La Dirección confirma la negativa registral y señala las formas de rectificación: 1. Si la inexactitud se produjo «por una incorrecta confección del título inscribible, al haber incluido en el inventario de la herencia bienes que no pertenecieran a la herencia de la causante», el art. 40.d LH exige el consentimiento de todos los titulares registrales o, en su defecto, resolución judicial. 2. Si se produjo «por un error en el traslado del título a su inscripción registral, quizá por haberse extendido el asiento en un folio inadecuado, correspondiente a otra finca registral», el art. 40.c LH remite a los arts. 211 y ss. LH; el art. 214 LH trata la rectificación por el registrador con la conformidad del interesado que posea el título inscrito.

R. 26.03.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Huete)

**I.B.97. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 17 DE ABRIL DE 2024).**

**AGUAS: INSCRIPCIÓN DE LA TRANSMISIÓN DE UN APROVECHAMIENTO**

La Dirección estima inscribible un cambio de titularidad de aprovechamiento de aguas subterráneas, ya que está previamente inscrito el pozo del que resulta el alumbramiento de aguas, incluso está constituida una servidumbre de saca de aguas, y ahora se acredita que la autorización para la explotación del pozo se corresponde con la que figura en el registro administrativo de aguas en favor de la titular registral del inmueble; sin que sea necesario el consentimiento de los dueños de predios dominantes (ya que la servidumbre no se altera), ni la georreferenciación de la finca para ubicar en ella el pozo, que ningún precepto exige para derechos ya inscritos con

anterioridad, que están bajo la salvaguarda de los tribunales y donde la georreferenciación es meramente potestativa (véase arts. 1, 9.b y 10 LH).

R. 26.03.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Mahón)

**I.B.98. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 26 DE ABRIL DE 2024).**

***HERENCIA: DESPUÉS DE LA PARTICIÓN EL ALBACEA (ALEMÁN) NO PUEDE DISPONER DE LOS BIENES***

Inscrita una herencia a nombre de los herederos, se otorga escritura de venta por el albacea testamentario del Derecho alemán, que, según el recurrente, tiene poder de disposición sobre los bienes relictos. Esto es así antes de la partición o adjudicación de herencia, pero, tanto en el Derecho español como en el alemán, «cumplido su cometido, el albacea testamentario ya había convertido a cada uno de los herederos en propietarios exclusivos de cuotas indivisas de dicho bien; [...] por ello, son los herederos los únicos que, cada uno respecto de su cuota indivisa, conforme al art. 399 C.c. español, ostentan el poder de disposición».

R. 09.04.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Manacor)

**I.B.99. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 26 DE ABRIL DE 2024).**

***PAREJA DE HECHO: LA DISOLUCIÓN DE COMUNIDAD ENTRE LOS INTEGRANTES REQUIERE ESCRITURA PÚBLICA***

«El contenido típico del convenio regulador de los efectos de la extinción de la pareja estable se circunscribe –dentro del ámbito de intervención judicial imperativa– a la regulación de las relaciones paterno filiales, es decir, a las normas que rijan la guarda y custodia de los hijos comunes. [...] Por ello, la eficacia de la aprobación judicial –dentro de los límites jurisdiccionales y competenciales legalmente reconocidos al órgano juzgador– sólo puede extenderse a las medidas relativas a la guarda y custodia de los hijos, por lo que otras disposiciones contenidas en el convenio regulador resultarían ajenas a ella».

R. 09.04.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria-1)

**I.B.100. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 26 DE ABRIL DE 2024).**

***URBANISMO: MODIFICACIÓN DEL CAMBIO DE USO EN AUTONOMÍA QUE NO ADMITE LA PRESCRIPCIÓN***

«Se plantea la posibilidad de inscribir la modificación de la descripción registral de una buhardilla para hacer constar su uso como vivienda, inscripción que se solicita al amparo de lo dispuesto en el art. 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo

y Rehabilitación Urbana»(por antigüedad en el uso). Pero dice la Dirección que esa posibilidad se condiciona a la prescripción o caducidad de la acción de restablecimiento de legalidad respecto al uso; y, por tanto, no es viable en aquellas autonomías que no admitan la prescripción de la modificación de uso, como es la del País Vasco (art. 224.4 L. 2/30.06.2006, de Suelo y Urbanismo).

R. 09.04.2024 (Notaria Cristina García Ramos contra Registro de la Propiedad de Markina-Xemein)

**I.B.101. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 26 DE ABRIL DE 2024).**

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

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones. En este caso, inscrita la rectificación de superficie de una finca por el expediente del art. 201.3 LH, «uno de los titulares registrales colindantes se opone a la rectificación efectuada alegando el desplazamiento existente entre la cartografía catastral y la ortofoto resultante del Catastro». Pero dice la Dirección que un asiento ya practicado se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales (art. 1, 38, 40 y 82 LH), e incluso se presume la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral (art. 10.5 LH).

R. 09.04.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Tamarite de Litera)

**I.B.102. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 26 DE ABRIL DE 2024).**

***INMATRICULACIÓN: DUDAS NO FUNDADAS SOBRE PREVIA INSCRIPCIÓN DE LA FINCA***

Se revoca la denegación de una inmatriculación de una finca por estimar fundadas las dudas de la registradora de que está previamente inscrita, porque «la nota de calificación, tal y como ha sido redactada, se fundamenta en una simple conjetura que, a su vez, trata de ser subsanada por la recurrente mediante la propia manifestación del titular de la finca que pudiera verse afectada. Por tanto, la propia redacción condicional de la nota de calificación, así como el acta de manifestaciones aportada al expediente, determinan la falta de fundamento de las dudas expuestas por la registradora a la hora de suspender la inmatriculación pretendida».

R. 09.04.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Sevilla-7)

**I.B.103. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 10 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 26 DE ABRIL DE 2024).**

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

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 18.11.2014 y R. 10.04.2017). En estos casos se trataba de contratos de arrendamiento sobre fincas que, en virtud de ejecución hipotecaria, estaban inscritas a nombre de personas distintas de los que otorgan la elevación a público de los contratos de arrendamiento.

[R. 10.04.2024 \(Particular contra Registro de la Propiedad de San Martín de Valdeiglesias\)](#)

[R. 10.04.2024 \(Particular contra Registro de la Propiedad de San Martín de Valdeiglesias\)](#)

Sobre el tracto sucesivo de varios actos inscribibles, ver R. 10.04.2017, a la que la propia Dirección suele remitirse, y su comentario.

#### **I.B.104. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 26 DE ABRIL DE 2024).**

##### ***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 de vía pecuaria sin haberse incoado el oportuno expediente de deslinde con intervención del titular registral.

[R. 10.04.2024 \(\(Dirección General de Medio Natural y Biodiversidad de Castilla-La Mancha contra Registro de la Propiedad de Talavera de la Reina-3\)](#)

#### **I.B.105. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 10 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 26 DE ABRIL DE 2024).**

##### ***GEORREFERENCIACIÓN: DENEGACIÓN DE LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH***

Solicitada la rectificación de la descripción y la inscripción de la georreferenciación catastral a través del expediente del art. 199 LH, el registrador suspende su tramitación por dudas en la identidad de la finca, pues, a su juicio, lo que se pretende bajo la petición de adecuación de la descripción de la finca la realidad física es una agrupación de fincas. La Dirección confirma esas dudas, «la inscripción que se solicita se sitúa fuera del ámbito de aplicación del expediente del art. 199 LH, al implicar una alteración de la realidad física que en su día amparó el folio registral, [...] un indicio de encubrimiento de negocio traslativo y de operación de modificación de entidad hipotecaria sin acceso registral, que no puede resolverse en el ámbito de un expediente del art. 199 LH, sino presentando los títulos adecuados para ello». Reitera, con las R. 30.11.2023 y R. 05.12.2023, que, según el art. 18 RDLeg. 1/05.03.2004, Ley del Catastro Inmobiliario, el resultado positivo de un procedimiento de subsanación de discrepancias en el Catastro no puede trasladarse sin más al Registro de la Propie-

dad, sino que las alteraciones en la descripción de la finca solo puede lograrse por alguno de los medios previstos en la Ley Hipotecaria, sin que la georreferenciación catastral actualizada sea vinculante para el Registro de la Propiedad.

En la segunda de estas resoluciones se confirma también la denegación del expediente porque «la diferencia superficial se corresponde, según el registrador, con la identidad de otra finca perteneciente a persona distinta», y se aprecia «la existencia, admitida por el propio recurrente, de negocios jurídicos previos no formalizados debidamente y que no han tenido un adecuado acceso al Registro»; o sea, «por la existencia de un indicio de doble inmatriculación, el encubrimiento de negocio traslativo y de operación de modificación de entidad hipotecaria sin acceso registral, que no puede resolverse en el ámbito de un expediente del art. 199 LH, sino presentando los títulos adecuados para ello».

R. 10.04.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Valverde del Camino)

R. 11.04.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Alicante-1)

#### **I.B.106. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 26 DE ABRIL DE 2024).**

##### ***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. 08.10.2017). En este caso, como en otros, la cancelación de la anotación por caducidad impide la cancelación de las cargas posteriores a ella.

R. 10.04.2024 (Comercial Llauradó, SA, contra Registro de la Propiedad de Barcelona-11)

#### **I.B.107. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 26 DE ABRIL DE 2024).**

##### ***DOCUMENTO JUDICIAL: DEBE ACREDITARSE LA DEFUNCIÓN DE UNO DE LOS TITULARES DEMANDADOS***

##### ***DOCUMENTO JUDICIAL: IMPRECISIÓN SOBRE LOS ASIENTOS QUE DEBEN PRACTICARSE***

Se trata de un mandamiento judicial que ordena la inscripción de una sentencia dictada en procedimiento declarativo, que declara la propiedad de los demandantes en virtud de determinada compraventa, «rectificándose la discordancia registral ordenando la reanudación del tracto sucesivo, con inscripción del inmueble a nombre de los demandantes con rectificación del asiento vigente o cancelando cualquier otro de distinta titularidad». La Dirección estima los dos defectos señalados por el registrador:

–No se acredita la defunción de uno de los dos titulares en gananciales, cuando solo comparece el cónyuge viudo para allanarse a la demanda. «Será por tanto preciso que se aporte el título sucesorio y los certificados de defunción y últimas voluntades para poder conocer quién o quiénes integran la referida comunidad hereditaria y así poder determinar si se han cumplido las exigencias derivadas del principio de tracto sucesivo».

–«La imprecisión del fallo judicial impide saber qué tipo de procedimiento se ha tramitado y qué operaciones registrales son procedentes». En efecto, «no incumbe al registrador determinar cuál es el alcance de los efectos producidos por la sentencia presentada»; tampoco puede saberse «si los transmitentes son directamente los titulares registrales (en cuyo caso, lo procedente sería acordar la elevación a público de un documento privado), o ha habido alguna otra transmisión intermedia»; en este segundo caso no podría reanudarse el tracto en juicio declarativo (salvo demanda a todos los titulares intermedios; ver R. 07.04.2003 y S. 21.09.2023).

[R. 11.04.2024 \(Particular contra Registro de la Propiedad de Móstoles-1\)](#)

**I.B.108. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 26 DE ABRIL DE 2024).**

***INMATRICULACIÓN: ES NECESARIA LA CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA***

En una disolución de comunidad que tendría que provocar la inmatriculación de una finca, el registrador objeta el defecto de falta de coincidencia de la descripción de la finca con la que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica. Dice la Dirección que, tras la derogación del art. 53 L. 13/1996 por L. 13/2015, los arts. 203 y 205 LH han recogido la exigencia: «En la inmatriculación que se pretenda al amparo de dichos preceptos, la aportación de certificación catastral descriptiva y gráfica sigue siendo requisito propio de la inmatriculación, así como instrumento imprescindible para incorporar la representación gráfica de la finca a los libros del Registro, y requisito esencial para practicar la primera inscripción de una finca; [...] en el presente supuesto ni se aporta una representación gráfica alternativa de la finca no inmatriculada ni se ha formalizado agrupación coincidente con la representación gráfica catastral, por lo que el defecto debe ser confirmado».

[R. 11.04.2024 \(Particular contra Registro de la Propiedad de Valdepeñas\)](#)

**I.B.109. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 26 DE ABRIL DE 2024).**

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

Tramitado el expediente del art. 199 LH para la inscripción de georreferenciación alternativa de una finca y rectificación de su descripción, el registrador la suspende por «la modificación de tres de los linderos, la no solicitud de la inscripción del exceso de cabida en los anteriores actos inscritos de donación y declaración de obra

nueva y las alegaciones presentadas por uno de los colindantes notificados», todo lo cual puede encubrir un acto de modificación de entidad hipotecaria. La Dirección confirma que existen indicios suficientes de una contienda latente sobre la delimitación de los linderos, que «que solo puede resolverse mediante el expediente de deslinde del art. 200 LH» (o juicio contradictorio).

R. 11.04.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Sevilla-2)

**I.B.110. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 26 DE ABRIL DE 2024).**

**OBRA NUEVA: NO PUEDE INSCRIBIRSE CON ERROR EN LA SUPERFICIE CONSIGNADA EN EL CERTIFICADO TÉCNICO**

La Dirección confirma la suspensión de una declaración de obra nueva terminada porque «el certificado del técnico no coincide la superficie de la finca sobre la que se declara la obra»: «Parece razonable que, dados los importantes efectos que la inscripción en el Registro de la Propiedad atribuye a los derechos inscritos de legitimación, prioridad, inoponibilidad y fe pública, la documentación en la que se basa no contenga errores; [...] además, es importante la precisión tanto en la superficie del solar como de la obra nueva declarada para determinar la superficie registral no ocupada por la edificación».

R. 11.04.2024 (Notaria Lorea Vázquez Romero contra Registro de la Propiedad de Écija)

**I.B.111. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 26 DE ABRIL DE 2024).**

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

**IMPUESTOS: DEBE ACREDITAR EL PAGO DEL ISD POR EL DOCUMENTO QUE SE VA A INSCRIBIR Y NO POR OTRO**

Se trata de una escritura de compraventa otorgada por los integrantes de una comunidad hereditaria; para justificar el pago del impuesto sobre sucesiones y donaciones se acompaña la liquidación de un documento privado. Pero la Dirección confirma que «el documento que debe estar presentado a liquidación es el mismo que se va a inscribir y no otro, [...] debe ser la oficina tributaria quien compruebe la exactitud de los hechos imponible y la correspondencia de los demás datos contenidos en ambos documentos y quien determinará, en su caso, la no sujeción de la escritura por haberse satisfecho ya el impuesto» (ver arts. 254 LH, 100 RD. 1629/08.11.1991, Reglamento del impuesto sobre sucesiones y donaciones, y R. 06.05.2014 y R. 05.05.2022).

R. 11.04.2024 (Notario Pablo Gámiz Tofé contra Registro de la Propiedad de Cazorla)

***II.***

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

***Pedro Ávila Navarro***

---

**II.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE DICIEMBRE DE 2023. (BOE DE 01 DE MARZO DE 2024).**

***SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: LA PRESENTACIÓN TELEMÁTICA EXIGE VALIDACIÓN DE LAS FIRMAS ELECTRÓNICAS***

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 01.02.2022, R. 09.05.2023, las varias R. 22.12.2023 y R. 15.01.2024.

R. 26.12.2023 (Kanpai Fusión, SL, contra Registro Mercantil de Madrid)

**II.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE ENERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).**

***SOCIEDAD LIMITADA: CONCILIACIÓN: LA FALTA DE APROBACIÓN DE CUENTAS NO ES POR SÍ CAUSA PARA LA CONCILIACIÓN***

***SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: LA FALTA DE APROBACIÓN DE CUENTAS NO ES POR SÍ CAUSA PARA LA CONCILIACIÓN***

En una sociedad limitada en fase de disolución por resolución judicial, el liquidador convoca junta para la aprobación de cuentas (art. 164 LSC), pero la junta rechaza la aprobación; el liquidador solicita la conciliación del registrador mercantil. La Dirección confirma la negativa del Registro, no se trata de materia propia del expediente de conciliación pues no se revela la existencia de conflicto alguno, ni identifica a sus protagonistas, ni expone mínimamente su postura, que puede obedecer a muy distintas razones; según el art. 139 L. 15/2015, todo intento de conciliación tiene por objeto alcanzar un acuerdo con el fin de evitar un pleito, y «la falta de aprobación de una propuesta de aprobación de las cuentas anuales de una sociedad queda claramente fuera de su ámbito pues dicha circunstancia, por sí misma, no constituye materia contenciosa».

R. 29.01.2024 (Rabisancho, SL, en liquidación, contra Registro Mercantil de Valencia)

**II.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE ENERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).**

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

***SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: NO PUEDEN DEPOSITARSE SI NO ESTÁN DEPOSITADAS LAS DE EJERCICIOS ANTERIORES***

La Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (por ejemplo, R. 13.05.2013 y R. 19.10.2023); en este caso porque, «resultando de los asientos registrales una determinada cifra de capital que se presume exacta y válida y que resulta oponible a terceros, no puede accederse al depósito de unas cuentas que proclaman otro contenido» (ver art. 280 LSC).

Igualmente se reitera que «no cabe el depósito de las cuentas anuales aprobadas, correspondientes a un ejercicio determinado, si no constan previamente depositadas las de ejercicios anteriores (vid. R. 04.07.2001 y R. 18.11.2021, por todas)».

R. 30.01.2024 (Dropsdemar, SLU, contra Registro Mercantil de Sevilla)

**II.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).**

***SOCIEDAD LIMITADA: DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN: SE PUEDE INSCRIBIR SIN CONCURSO LA EXTINCIÓN DE LA SOCIEDAD EN SITUACIÓN DE INSOLVENCIA***

***CONCURSO DE ACREEDORES: SE PUEDE INSCRIBIR SIN CONCURSO LA EXTINCIÓN DE LA SOCIEDAD EN SITUACIÓN DE INSOLVENCIA***

La junta general de una sociedad limitada aprueba «el balance de liquidación, del que resulta que no existe activo alguno que liquidar, y se declara liquidada y extinguida la sociedad, con solicitud de la correspondiente cancelación de los asientos registrales de la sociedad». Frente a las objeciones registrales, basadas en el art. 395 LSC, la Dirección reitera en el sentido arriba indicado la doctrina de otras resoluciones (la última, R. 19.12.2018), toda vez que, «sin necesidad de prejuzgar sobre la procedencia o improcedencia de la declaración de concurso, en el ámbito estrictamente registral no existe norma alguna que supedita la cancelación de los asientos registrales de una sociedad de capital que carezca de activo social a la previa declaración de concurso».

R. 05.02.2024 (Miraclia Telecomunicaciones, SL en liquidación, contra Registro Mercantil de Madrid)

**II.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).**

***SOCIEDAD LIMITADA: DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN: NOMBRAMIENTO DE LIQUIDADOR EN EXPEDIENTE JUDICIAL***

Se trata de un mandamiento judicial para la inscripción del nombramiento de liquidador nombrado en expediente de jurisdicción voluntaria. La Dirección no encuentra inconveniente en su inscripción, toda vez que «el título presentado es un mandamiento del que resulta el nombramiento y la aceptación del cargo de liquidador».

R. 06.02.2024 (Particular contra Registro Mercantil de Madrid)

**II.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 08 DE MARZO DE 2024).**

***ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: NO PUEDE TOMARSE SIN MAN-***

## **DAMIENTO JUDICIAL**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 07.05.2002, R. 27.03.2015, R. 22.03.2017 y R. 05.03.2020. En este caso, se presenta una instancia solicitando que se anote preventivamente en el Registro Mercantil la suspensión de unos acuerdos de disolución, por haber resuelto el Juzgado de lo Mercantil que conoce del procedimiento dicha medida cautelar, y se acompaña copia del auto no firme que contiene la resolución judicial. Dice la Dirección que «la mera iniciación de estos procedimientos ante los tribunales no puede motivar asiento alguno»: es necesario que el juzgado o tribunal decrete la anotación preventiva y, firme la resolución, emita mandamiento en el que decrete su práctica.

R. 07.02.2024 (Ership, SAU,, y Euroports Ibérica TPS, SL, contra Registro Mercantil de Tarragona)

### **II.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 12 DE MARZO DE 2024).**

**SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: NO PUEDEN DEPOSITARSE SI NO ESTÁN DEPOSITADAS LAS DE EJERCICIOS ANTERIORES**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras anteriores (ver, por ejemplo, R. 08.02.2023). En este caso, no pueden depositarse las del ejercicio 2022 por no constar depositadas las de 2021.

R. 14.02.2024 (Electric Road, SL, contra Registro Mercantil de Almería)

### **II.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 13 DE MARZO DE 2024).**

**SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: NO PUEDEN DEPOSITARSE SI NO ESTÁN DEPOSITADAS LAS DE EJERCICIOS ANTERIORES**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras anteriores (ver, por ejemplo, R. 08.02.2023). En este caso, no pueden depositarse las del ejercicio 2022 por no constar depositadas las de 2020 y 2021.

R. 13.02.2024 (Transportes Poal Egara, SL, contra Registro Mercantil de Barcelona)

### **II.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 14 DE MARZO DE 2024).**

**RECURSO GUBERNATIVO: NO PROCEDE SOBRE CUESTIONES YA RESUELTAS EN ANTERIOR RESOLUCIÓN**

Resuelta la cuestión en R. 07.06.2023, y «no habiendo alteración de la situación registral ni del contenido del título calificado [ni en la nota de calificación] no procede que esta Dirección General vuelva a revisar la cuestión de fondo que ya se

resolvió».

R. 12.02.2024 (Autochapa, SA, contra Registro Mercantil de Madrid)

**II.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE FEBRERO DE 2024. (BOE DE 19 DE MARZO DE 2024).**

***SOCIEDAD LIMITADA: DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN: LA SOCIEDAD EN LIQUIDACIÓN NO PUEDE NOMBRAR ADMINISTRADORES***

Se plantea «si estando una sociedad en concurso, con apertura de la fase de liquidación, se puede inscribir en el Registro Mercantil el nombramiento de administrador único efectuado por la junta general de la sociedad». La respuesta de la Dirección es negativa: Del art. 145.3 L. 22/09.07.2003, Concursal, vigente en el momento de la declaración del concurso, resulta claramente que «la apertura de la fase de liquidación contendrá la declaración de disolución, si no estuviese disuelta, y el cese de los administradores, que serán sustituidos por la administración concursal. [...] Las operaciones de liquidación societaria son competencia de los liquidadores de la sociedad sin que puedan ser llevadas a cabo por los administradores sociales que, como consecuencia del estado de disolución, quedan cesados de iure».

R. 19.02.2024 (Particular contra Registro Mercantil de Madrid)

**II.11. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 27 DE MARZO DE 2024).**

***SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: LA CANCELACIÓN DE SU DEPÓSITO REQUIERE CERTIFICACIÓN Y CANCELACIÓN DE ASIENTOS INCOMPATIBLES***

Se confirma la denegación para una instancia presentada por el administrador de una sociedad en la que solicita la «retirada» de los depósitos de cuentas practicados porque ninguna de ellas había sido aprobada por la junta general y fueron presentados por error. Sería necesaria certificación (no simple instancia) de que las cuentas anuales no fueron aprobadas, y además «el consentimiento para la cancelación de los asientos que no habrían podido practicarse de no llevarse a cabo el depósito que ahora se solicita cancelar (y siempre que se refieran a actos propios de la sociedad y no deriven del ejercicio de derechos por terceros; vid. R. 04.05.2002).

R. 04.03.2024 (El Refugio de Arán, SL, contra Registro Mercantil de Lleida)

**II.12. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 11 DE ABRIL DE 2024).**

***SOCIEDAD LIMITADA: MODIFICACIÓN DE ESTATUTOS: NECESARIA PUBLICACIÓN O COMUNICACIÓN DEL ACUERDO***

La Dirección confirma que la formalización de ampliación del objeto social y modificación de los estatutos de una sociedad de responsabilidad limitada laboral

requiere la publicación del acuerdo en el BORME o la comunicación del acuerdo a los socios que no hayan votado a favor y constancia del resultado de su derecho de separación, conforme a los arts. 346 y ss. LSC. En el caso concreto la modificación no supone solo mera concreción o especificación del objeto primigenio, como dice el recurrente, sino que se han introducido otras actividades.

R. 11.03.2024 (Ceesur Integración, SLL, contra Registro Mercantil de Madrid)

**II.13. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 11 DE ABRIL DE 2024).**

***DERECHO NOTARIAL: NOTIFICACIÓN A RESIDENTES EN OTRO ESTADO DE LA UNIÓN EUROPEA***

***SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: NOTIFICACIÓN AL EXTRANJERO DE CAMBIO DE ADMINISTRADOR ÚNICO***

Se trata de una escritura de elevación a público de la decisión del socio único de una sociedad limitada, de cese del administrador único y nombramiento de otra persona; para la notificación al anterior administrador que establece el art. 111 RRM, el notario remitió carta certificada con aviso de recibo a su dirección de París, que fue devuelta por la entidad francesa de correos con la indicación «dirección desconocida». El registrador entiende que, habiendo resultado infructuosa la notificación postal, debe reintentarse conforme al art. 202 RN y la R. 15.01.2021. Y la Dirección confirma que debe hacerse esa segunda notificación, esta vez conforme al Rto. (UE) 1784/25.11.2020, relativo a la notificación y traslado en los Estados miembros de documentos judiciales y extrajudiciales en materia civil o mercantil («notificación y traslado de documentos») (versión refundida); a tal efecto, España ha designado los emisores y receptores que constan en e-Justice. europa.eu (la información puede verse en [https://ejustice.europa.eu/39433/ES/service\\_of\\_documents\\_official\\_transmission\\_of\\_legal\\_documents?SPAIN&member=1](https://ejustice.europa.eu/39433/ES/service_of_documents_official_transmission_of_legal_documents?SPAIN&member=1)); según esta designación, la competencia corresponde a los letrados de la administración de justicia, y concretamente, al que corresponda al tribunal del domicilio del notario autorizante.

R. 19.03.2024 (Notario Jesús-María Morote Mendoza contra Registro Mercantil de Palma de Mallorca)

**II.14. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 16 DE ABRIL DE 2024).**

***SOCIEDAD LIMITADA: DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN: DEBEN CONSIGNARSE LAS DEUDAS PENDIENTES***

Se trata de una escritura de disolución y liquidación de una sociedad limitada en la que una deuda con un tercero (cuota del impuesto de sociedades) no se consigna, si bien la cantidad que se adjudica a cada socio se reduce en la parte que le correspondería en aquella deuda. La Dirección confirma la negativa del registrador, puesto que «la previsión legal es que el activo sea objeto de reparto de acuerdo con

lo aprobado por los socios (art. 390 LSC), sin perjuicio de que el pasivo no exigible sea debidamente consignado en entidad de crédito para que llegado el tiempo, se proceda a su pago (arts. 391.1 y 395.1.b LSC)».

R. 21.03.2024 (Notario Jesús-María Morote Mendoza contra Registro Mercantil de Palma de Mallorca)

**II.15. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE MARZO DE 2024. (BOE DE 16 DE ABRIL DE 2024).**

**SOCIEDAD LIMITADA: CONVOCATORIA DE LA JUNTA GENERAL: NO OBSTA A LA VALIDEZ QUE EL ENVÍO SE HAYA GESTIONADO POR UN TERCERO**

**SOCIEDAD LIMITADA: CONVOCATORIA DE LA JUNTA GENERAL: NO SE PUEDE ADOPTAR ACUERDOS NO PREVISTOS EN EL ORDEN DEL DÍA**

**SOCIEDAD LIMITADA: DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN: LA JUNTA CONVOCADA SOLO PARA DISOLUCIÓN NO PUEDE ACORDAR SOBRE LIQUIDACIÓN**

Cuestionada en la nota registral la validez de la convocatoria de la junta general y, por tanto, de los acuerdos adoptados, la Dirección entiende por una parte, que «el hecho de que el envío haya sido gestionado por un tercero (el Colegio de Abogados), no altera el hecho de que ha sido el administrador solidario de la sociedad el que ha llevado a cabo la convocatoria». Tampoco es defecto de la convocatoria no especificar cuál es la causa legal concreta que justifica el llamamiento a los socios para que se pronuncien sobre ella; de la regulación de la Ley de Sociedades de Capital resulta que concurriendo causa legal de disolución (art. 363 LSC), cualquiera que sea esta, corresponde al órgano de administración la obligación de convocar a la junta general para que los socios así lo acuerden (art. 365.1 LSC). Sin embargo, «limitado el orden del día de la convocatoria a la propuesta de adopción de acuerdo de disolución por concurrir causa legal, la junta general se encuentra limitada por dicho contenido sin que pueda abordar otras cuestiones ajenas al mismo, [...] no puede pronunciarse sobre las operaciones de liquidación ni sobre las cuestiones a que se refiere el art. 390.1 LSC [balance de liquidación] sin que el orden del día de la junta convocada así lo prevea».

R. 22.03.2024 (Baujau Investment, SL, contra Registro Mercantil de Palma de Mallorca)

**II.16. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 26 DE ABRIL DE 2024).**

**REGISTRO MERCANTIL: EL CIERRE DEL REGISTRO MERCANTIL POR REVOCACIÓN DEL NIF NO PERMITE EL DEPÓSITO DE CUENTAS**

Reiterando en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 29.07.2022), la Dirección confirma que la revocación del número de

identificación fiscal de la sociedad impide el depósito las cuentas anuales (disp. adic 6.4 L. 58/17.12.2003, General Tributaria). Añade que las alegaciones del recurrente sobre constitucionalidad de la norma y su encaje en los tratados de la Unión Europea deben ser planteadas ante el órgano competente y mediante los procedimientos legalmente previstos, pero no pueden ser objeto del recurso gubernativo.

R. 09.04.2024 (Innovati Servicios Tecnológicos, SL, contra Registro Mercantil de Madrid)

## II.17. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 26 DE ABRIL DE 2024).

### **REGISTRO MERCANTIL: DENEGACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN POR LA PRESENTACIÓN DE DOS TÍTULOS INCOMPATIBLES**

Se presentan con pocos días de diferencia dos escrituras en cada una de las cuales se declara una unipersonalidad y se designan cargos en términos tales que no puede practicarse la inscripción de una de ellas sin que la otra quede fuera del Registro. La Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (por ejemplo, R. 28.04.2000, R. 31.03.2001 y R. 05.06.2012; ver también S. 561/12.07.2022): «El registrador debe suspender la inscripción de los títulos incompatibles (o de todos y sus conexos) y remitir la cuestión relativa a la determinación de cuál sea el auténtico a la decisión de juez competente, cuya función el registrador no puede suplir».

R. 10.04.2024 (Saltai 2001, SL, contra Registro Mercantil Málaga)

***III.***

***SEMINARIOS DE  
CATALUÑA***

***María Tenza Llorente***  
*en colaboración con Antonio J. Muñoz Navarro*

---

### III.1. CUESTIONES PLANTEADAS EN EL SEMINARIO DE 12 DE MARZO DE 2024. POR PALOMA TORRES AMATE

**1.- Finca adquirida por CV con pacto de sobrevivencia, y posterior declaración de obra nueva inscrita en iguales términos hace casi 30 años.**

**Ahora es voluntad de los titulares establecer un pacto sucesorio de atribución particular en favor de la hija.**

**¿Sería necesaria la renuncia expresa al pacto de sobrevivencia, art. 231-15 del CCC? o ¿podría haber una renuncia tácita al pacto de sobrevivencia?**

**Ver Resolución de la DGDEJ de 3 de octubre de 2021 o ¿no es necesario ni cuestionarse la renuncia?**

Se entiende por los compañeros que NO hay renuncia tácita al pacto de sobrevivencia por el hecho de hacer un pacto sucesorio de atribución particular. Por tanto, cuando se hace un pacto sucesorio de atribución particular es necesario que se renuncie expresamente a dicho pacto de sobrevivencia. No se puede entender la renuncia tácita, porque si hay un pacto de sobrevivencia no se sabe el momento en que los padres (que hacen el pacto sucesorio) quieren que los bienes pasen a su hija: si cuando fallece el primer padre/progenitor o cuando fallece el segundo. Por ello, si los padres quieren que no opere el pacto de sobrevivencia y que, cuando fallezca el primero de ellos, los bienes pasen a su hija, es necesario la renuncia expresa al pacto de sobrevivencia.

**2.- Cuestión de hipoteca a empleado de Banco en la que el interés ordinario si deja de ser empleado es Euribor más un margen máximo de 3 puntos, sin indicar ese máximo de que depende.**

No hay unanimidad en este punto. Algunos entienden que lo importante es la garantía hipotecaria, que, si está bien determinada, inscribirían la cláusula de intereses tal y como lo hubieran pactado, entendiendo que, lo importante es la garantía hipotecaria y que será en el momento en que el empleado deje de serlo cuando tendrían que novar el préstamo hipotecario. Otros, defienden inscribir la hipoteca suspendiendo dicho párrafo, al referirse a un supuesto futuro. Otros, defienden plantear la cuestión en RNET, ya que no parece claro si se puede entrar a calificar este punto para proteger al deudor y que sepa con certeza cual será el tipo de interés aplicable a su préstamo hipotecario si deja de ser empleado.

**3.- Duda tema CONCURSAL:**

**3.1.- Folios Registrales: Tengo en el Registro una finca sujeta a una hipoteca, cedida en el 2020 a favor de una sociedad, G. SV. NO consta del Registro la nota marginal que refleje la ejecución de la indicada hipoteca. En mayo de 2023, se anota la declaración de concurso sin masa.**

**3.2.- Título inscribible: Ahora me llega una escritura otorgada el 2 de febrero de 2024, en que se vende la finca, con subrogación de la carga hipotecaria por parte de la compradora, en que el precio equivale al importe**

del préstamo pendiente de amortización, que se retiene por la compradora para cancelar la hipoteca. En la escritura comparece la entidad acreedora, consiente la subrogación y cancela la hipoteca.

El Notario advierte que ambas partes conocen que se trata de un concurso sin masa, sin nombramiento de administrador concursal, en que no están limitadas las facultades dispositivas del concursado, y que el concurso ha concluido con anterioridad al otorgamiento de la escritura (el 14 de enero de 2024), que está pendiente de notificación el auto de conclusión, según ha confirmado el juzgado. Y que en la ejecución hipotecaria se procederá a solicitar la cancelación de la anotación.

**3.3.- Consultado el Registro Público Concursal: Resulta que: Efectivamente en enero de 2024 se dicta el auto de conclusión, en que resulta concedida la exoneración del pasivo insatisfecho del deudor- persona física. Respecto al préstamo hipotecario, indica que sólo se exonera si se trata del remanente de una ejecución hipotecaria.**

**Consta en el indicado auto que la citada hipoteca está en ejecución (procedimiento de 2021), ejecución que NO se trasladó al folio Registral.**

**Nada se ordena por el juez sobre la cancelación de la carga hipotecaria.**

En cuanto al concurso de acreedores, se concluye en que hay que calificar teniendo en cuenta el auto de conclusión del concurso que indica que la hipoteca está en ejecución, por lo que NO se despacharía la venta, por contradicción con dicho auto de conclusión del concurso, y ello, aunque la hipoteca no esté en ejecución en el Registro. Consultando el Registro público concursal y el auto de conclusión del concurso resulta que la hipoteca está en ejecución, y ello impide despachar la venta de la finca.

**4.- Se trata de una división horizontal antigua en cuya planta destinada a garaje (elemento privativo dividido en cuotas con derecho a uso exclusivo de una plaza determinada) aún quedan dos "cuotas-plazas" inscritas a nombre de la promotora, liquidada y extinta en el año 1981.**

**Preguntan desde la comunidad qué pueden hacer para regularizar la situación de las mismas, ya que "no pertenecen a nadie".**

**Parece (aunque está sin confirmar) que sólo se han vendido plazas de garaje a los propietarios de los pisos o locales del edificio.**

**En principio, había descartado la posibilidad de liquidación de activo sobrevenido (artículo 400 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital), dado el tiempo transcurrido desde la extinción de la titular registral y la consiguiente improbabilidad de localizar al liquidador o liquidadores.**

**Por ello, la solución que me pareció más viable (aunque también más compleja e incómoda) fue la de proponer a los propietarios del garaje (en principio, según lo dicho más arriba, todos los titulares de pisos o locales del edificio) presentar una demanda de usucapión contra la promotora extinta,**

**alegando la posesión continuada de todos los que sucesivamente hubiesen tenido dicha condición (artículo 534-24.4 del CCC) para inscribir su derecho, por cuotas indivisas, en caso de sentencia estimatoria (y transcurridos los plazos del artículo 502 LEC).**

Efectivamente se defiende que, la mejor solución es interponer demanda de usucapión por los propietarios de las otras plazas de aparcamiento que lo sean desde hace más de 20 años (y no por todos los propietarios que sean titulares de las plazas, ya que tienen que ser propietarios durante al menos 20 años) contra la promotora extinta.

### **III.2. CUESTIONES PLANTEADAS EN EL SEMINARIO DE 09 DE ABRIL DE 2024 SOBRE LOS DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO Y DOMINIO PÚBLICO. POR MAITE FERNÁNDEZ DE ALARCÓN**

#### **I.-DOMINIO PÚBLICO**

1.-En el marco de un 199 LH: HAY que distinguir entre

-Colindantes **particulares o patrimoniales**: notificación en 20 días hábiles

-Colindantes con **dominio público**: se puede pedir informe de invasión del art 203+205 LH en el plazo de 1 mes-se aplica por analogía según doctrina de la DG-Si NO contestan y no se aprecia claramente invasión, se sigue adelante con la inscripción.

#### **CARRETERAS**

-Ley de carreteras **estatal** (sólo aplicable a carreteras titularidad del Estado):

- Debe tenerse en cuenta el artículo 30.7 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras estatal, que señala que *“7. Cuando se trate de inmatricular por terceros en el Registro de la Propiedad bienes inmuebles situados en la zona de servidumbre, en la descripción de aquéllos se precisará si lindan o no con el dominio público viario. En caso afirmativo no podrá practicarse la inmatriculación si no se acompaña al título la certificación de la Administración General del Estado, en la que se acredite que no se invade el dominio público”*
- A su vez contemplan d<sup>os</sup> de tanteo y retracto: Art 30.9 LC Estatal El Ministerio de Fomento tendrá derecho de tanteo y retracto en las transmisiones onerosas *inter vivos* de los bienes colindantes con el dominio público viario, a cuyo efecto deberá ser notificada por escrito por los cedentes, o en su defecto por el notario que intervenga en la transmisión. El derecho de tanteo podrá ejercerse en el plazo de tres meses y el de retracto en el de un año, ambos a contar desde la correspondiente notificación, que comprenderá las condiciones esenciales de la transmisión.

-**NO** hay normas equivalentes en **Legislación catalana** (ni para carreteras locales ni de la diputación).

## 2.-NOTIFICACIONES ELECTRÓNICAS: **10 días naturales para darse por notificado.**

- **Si consta recibida notificación:** empieza a contarse plazo pertinente desde el día siguiente a la fecha de acuse (p. ej., desde que se abre notificación, empieza a contarse el plazo de 1 mes para recibir informe posible invasión dominio).

- **Si no consta recibida notificación:** empieza a contarse plazo a partir del día 11 (se da recibida notificación a los 10 días).

Aplicable en SIR (notificaciones a administraciones públicas) y para notificaciones a los Notarios.

## II.-TANTEOS Y RETRACTOS

### Doctrina de la DGDEJM Catalana:

**1.-R 12 marzo 2020:** también aplicables derechos de t y r **cuando se transmiten cuotas indivisas de propiedad** (en otro caso, se burlaría la normativa) aplicable en tanteos y retractos del Plan General Metropolitano de Barcelona ciudad, en ejecuciones hipotecarias y en los arrendaticios.

### 2.-R. 22 diciembre 2020:

- **FD3 enumera todos los t y r de Cataluña**

- **Supuesto REDUCCION CAPITAL: NO reconoce tanteo y retracto vs AUMENTO DE CAPITAL: Si reconoce-en tal caso se subroga administración en posición de sociedad adquirente y se devuelve a transmitente, en lugar de acciones, valor equivalente del inmueble al efecto tener en cuenta Resolución-Consulta JUS/2745/2023, de 19 de julio de la DGEJM.**

- **Distingue entre derechos de tanteo y retracto derivados de procedimiento de ejecución hipotecaria vs derechos T y R de Barcelona**

Dice Resolución: **Conceptualmente, pues, los derechos de tanteo y de retracto sólo pueden tener lugar en las alienaciones en las que el titular del derecho puede hacer o dar aquello a que se han obligado los adquirentes, a menos que la propia ley ofrezca una solución diferente.**

Y eso es precisamente lo que no sucede en el supuesto analizado, en el que no puede negarse que la reducción de capital, cuando se hace con la finalidad de hacer la devolución del valor de las aportaciones de los socios, es una operación societaria de carácter oneroso pero que no permite al titular del derecho de adquisición preferente, en este caso el Ayuntamiento de Barcelona, adquirir el bien en las mismas condiciones pactadas con el socio receptor o de subrogarse en el lugar del socio receptor en las mismas condiciones convenidas con los otros socios y con la sociedad, lo que lleva indudablemente a negar la existencia del derecho de adquisición preferente en este caso.

## FD3: Tercer Els drets d'adquisició preferent en benefici de la comunitat

3.1 Si fem una anàlisi dels drets d'adquisició preferent que les lleis especials de Catalunya atorguen a favor de les administracions públiques, tampoc no hi ha una regulació uniforme, cosa que de lege ferenda seria esclaridora.

– L'article 32, de la Llei 12/1985, de 13 de juny, d'espais naturals, atribueix el dret a la Generalitat, i en determinats casos als ens locals, sobre les finques de més de 100 hectàrees situades a l'interior dels espais naturals en totes les alienacions inter vivos a títol oneros.

– L'article 24 de la Llei 6/1988, de 30 de març, forestal de Catalunya, atribueix al Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca de la Generalitat de Catalunya el dret d'adquisició preferent sobre els terrenys forestals d'extensió superior a les 250 hectàrees que es vinguin a un comprador diferent de l'Administració pública, sense fer referència a cap altre negoci que no sigui el contracte de compravenda.

– L'article 26, de la Llei 9/1993, del patrimoni cultural català, estableix el dret a favor de la Generalitat, els consells comarcals i els ajuntaments en les transmissions oneroses de béns d'interès cultural, sense especificar més el negoci en què les fonamenta.

– L'article 15.1, de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, permet delimitar àrees en què es puguin exercir els drets de tanteig i retracte a favor de l'Administració pública sobre edificis plurifamiliars sencers usats principalment com a habitatge i àrees en què es puguin exercir els drets de tanteig i retracte a favor de l'Administració pública sobre habitatges concrets. Aquests drets de tanteig i retracte s'estenen a la transmissió d'accions o participacions socials de societats mercantils l'objecte de les quals estigui vinculat directament o indirectament a l'activitat immobiliària i que siguin propietàries d'algun dels esmentats edificis o habitatges.

– Els articles 87 a 91 de l'esmentada Llei del dret a l'habitatge estableixen el dret d'adquisició preferent a favor de l'Administració en les transmissions d'habitatges de protecció oficial. La normativa fa referència a preu o contraprestació, de manera que circumscriu l'exercici del dret a transmissions oneroses, no necessàriament a les compravendes.

– Els articles 173 i 174 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, que aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, estableixen a favor de la Generalitat el dret de tanteig sobre les transmissions oneroses que afectin els sòls de titularitat privada reservats a l'ús d'habitatge de protecció pública pel planejament urbanístic i sobre els habitatges arrendats, quan, d'acord amb la legislació sobre arrendaments urbans, es transmetin conjuntament amb la resta d'habitatges o locals que formin part del mateix immoble, amb exclusió de les transmissions entre les societats d'un mateix grup empresarial que tinguin el mateix objecte social o exerceixin una activitat immobiliària similar.

– L'article 2 del Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària estableix el dret d'adquisició preferent en les transmissions dels habitatges

*adquirits en un procés d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute que hagin estat adquirits després de l'entrada en vigor de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. Aquest dret d'adquisició preferent afecta la primera i les posteriors transmissions dels habitatges durant la vigència del decret llei esmentat, actualment fixada fins al 26 de març de 2027. En aquest cas la llei parla exclusivament de la decisió de transmetre l'habitatge, però la remissió als articles 87 a 91 de la Llei del dret a l'habitatge circumscriu aquest dret a les transmissions oneroses.*

*3.2 Veiem, doncs, que en els drets establerts a favor de les administracions la determinació del supòsit d'aplicació s'estén, de manera general, a les transmissions oneroses, essent la finalitat d'aquests drets incrementar el parc públic, sigui de terrenys forestals o situats en espais naturals, sigui de béns d'interès cultural, sigui de terrenys per a la construcció d'habitatges de protecció oficial o simplement per a augmentar el parc públic d'habitatges. En alguns casos el dret s'estableix amb la finalitat de fer un control preventiu en la transmissió d'aquests habitatges, sigui perquè es compleixin els requisits de transmissió dels habitatges de protecció oficial, sigui per a evitar transmissions especulatives amb habitatges procedents d'execucions hipotecàries.*

*3.3 El PGM de Barcelona ha establert el dret d'adquisició preferent que ens ocupa en aquesta resolució sobre la base de l'article 15 de la Llei del dret a l'habitatge. Aquesta llei, com dèiem, circumscriu la possibilitat d'exercir aquest dret a les transmissions oneroses, sense concretar quines.*

**3.-R. 29 marzo 2022:** cv casa con reserva de usufructo que se concreta en 1er piso; necesaria notificación a *Agència de l'Habitatge* se refiere al T y R del art 174 Ley de urbanismo de Cataluña (No hay plazo) cuando se vende edificio entero y está arrendado -NO se aplica el art 25 LAU pero sí el derecho de tanteo y retracto catalán.

(...) FD 3 y 4

**4.-R 4 febrero 2021: Àmbit temporal de T y R procedentes de ejecución hipotecaria:**

**a) Si Primera transmisión después de la adquisición por adjudicación es ANTERIOR a entrada en vigor del Decreto Ley 1/2015 de 24 de marzo, **NO operan los derechos de tanteo y retracto.****

**b) Si Primera transmisión después de la adquisición por adjudicación es POSTERIOR a entrada en vigor del Decreto Ley 1/2015 de 24 de marzo, **SI operan los derechos de tanteo y retracto.****

**Lo relevante es el momento de la 1ª transmisión, no de la adjudicación o de las transmisiones posteriores.**

**El PLAZO previsto para estos derechos se va a RENOVAR** y ampliar por legislación catalana.

**5.-R 29 marzo 2022: Basta NOTIFICACIÓN a la administración** para el ejer-

cicio de t y r (con justificante electrónico de recepción art 164.5 Ley urbanismo) NO hace falta RENUNCIA EXPRESA

### **SUPUESTOS ESPECIALES T y R PROCEDENTES DE EJECUCIÓN O DACIÓN EN PAGO**

**1.- La regla anterior relativa al ámbito de aplicación de los derechos tiene una EXCEPCIÓN:** El caso de que la primera transmisión sea ANTERIOR a D Ley del 2015 pero era **a favor de una SOCIEDAD GESTORA EL BANCO** -Con lo cual no ha salido de la órbita de poder del banco y no se considera propiamente una transmisión- cuando se vende luego a favor de otro se considera verdadera primera transmisión, y al ser posterior al D de 2015 opera el T y R.

**2.- CASO en que la administración adquiere en EJERCICIO DEL TANTEO Y RETRACTO, PERO NO HAY BASE LEGAL PARA EL MISMO** (no procedía tal derecho)-NO puede admitirse, deberá la administración seguir el procedimiento pertinente y las normas legales a las que se sujeta la adquisición a particulares (Ley de Bases del Reg. Local etc.).

**3.- Caso DACIÓN EN PAGO si sociedad adquirente NO CANCELA LA HIPOTECA-sino que sólo la cancela PARCIALMENTE** (cambia cantidad garantizada, deja de responder por una parte del capital, modifica intereses, nova hipoteca etc.) NO es DACIÓN EN PAGO, ni optarán por tanto T y R.

**4.- EXCEPCIÓN caso anterior: Caso DACIÓN EN PAGO en que se diga que el PRECIO ENTERO es para PAGAR LA DEUDA HIPOTECARIA y se venda a sociedad gestora intermediaria del banco- aunque NO cancelen hipoteca SÍ se considera dación en pago que dará lugar a tanteo y retracto.**

**5.- EDIFICIO EN CONSTRUCCIÓN: SI no CONSTA TERMINACIÓN,** y de los folios/documentación resulta todavía inscrita fincas a favor promotor, sin que se hayan vendido a terceros NO opera T y R (no es propiamente vivienda)

Se EXCLUYE el caso de que de la documentación o folio resulte terminada efectivamente la obra aunque NO conste la nota marginal de terminación (p ej. consta en escritura de venta la cédula de habitabilidad o certificado de eficiencia energética, o en cv anterior consta NM de que no se aporta cédula porque está en rehabilitación).

**6.- CV en marco de LIQUIDACIÓN EN CONCURSO:** NO opera tanteo y retracto

Excepción: SÍ si se ejecuta hipoteca en sede concursal, como crédito privilegiado.

### **III.3. CUESTIONES PLANTEADAS EN EL SEMINARIO DE 24 DE ABRIL DE 2024**

#### **1.- DOCUMENTOS NOTARIALES Y PROTOCOLIZACIÓN DE DOCUMENTOS JUDICIALES**

**P.-** En una escritura de cancelación de hipoteca que incorpora mandamiento para cancelar nota marginal de expedición de certificación del artículo 688 de la LEC. ¿Es

posible?

**R.-** Hay dos posturas: quienes entienden que, si el mandamiento reúne todos los requisitos (csv, firmeza...etc.) es posible cancelar la nota marginal y posteriormente inscribir la cancelación de la hipoteca y la de aquellos que entienden que, dado el tenor literal de los artículos 82 y 83 de la LH, puesto que el mandamiento daría lugar a un asiento diferente del de la cancelación de la hipoteca, puesto que es el documento en que "directamente" se fundamenta la cancelación ex artículo 33 del Reglamento Hipotecario sólo este documento presentado de forma independiente sería el apto para cancelar la anotación.

Así lo entiende el Centro Directivo, sobre la base del artículo 145 de la LEC en la RDG de 29.11.2018, siguiendo otras anteriores como la de 23.02.2009.

## 2.- EJECUCIÓN JUDICIAL: CANCELACIÓN DE CARGAS POSTERIORES

**P.-** Se presenta un mandamiento judicial de ejecución hipotecaria y cancelación de cargas sin que se haya practicado la nota marginal prevista por el artículo 688 de la LEC, pues se solicitó una certificación ordinaria. ¿Se pueden cancelar estas cargas posteriores?

**R.-** No se puede efectuar esta cancelación. Esta nota -prevista por el artículo 688 de la LEC y 131 de al LH- es trascendental por ser un requisito imprescindible para que los terceros puedan tener conocimiento de su existencia (Resolución de 15 de octubre de 2001). Así, señala la RDGSJFP de 06.02.2023 que se puede concluir que son dos los principales efectos de esta nota marginal: *El primero de ellos es el dar a conocer al propio ejecutante y a los posibles licitadores la existencia, alcance e importe de las cargas y derechos que afectan a la finca y en concreto la existencia de cargas anteriores que no desaparecerán con la ejecución y que el adquirente deberá soportar. El segundo, identificar a los titulares de cargas y derechos inscritos o anotados con posterioridad al del acreedor ejecutante que se verán extinguidos por la realización del bien, para notificarles el inicio del proceso de ejecución con la finalidad de que puedan intervenir en él a los efectos legalmente previstos. Igualmente sirve de notificación a quienes con posterioridad a la expedición de la nota marginal inscriban o anoten algún derecho en el Registro, que la hipoteca se encuentra en fase de ejecución con las consecuencias que de ello se derivan.*

## 3.- OPCIÓN DE COMPRA SUJETA A CONDICIÓN SUSPENSIVA

**P.-** En una escritura pública se concede un derecho de opción de compra para que sea efectivo a partir de 2029 y por plazo de cuatro años. ¿Es inscribible?

**R.-** En principio, el plazo respeta el previsto por el artículo 568-8 del Libro V y el artículo 14 del RH, pero se considera que, si no es efectivo hasta 2029, no sería inscribible pues no tendría efectos frente a terceros hasta que llegue ese año (artículo 1.3 y 2 de la LH). No se considera oportuno entenderlo sujeto a condición suspensiva de conformidad con el artículo 23 de la LH, sino más bien un convenio sin trascendencia real. De la lectura de la RDGRN de 16.02.2017 se deduce, en cambio, que sí sería posible pactarla con efectos desde ahora, pero dejando para un momento posterior

su ejercicio de modo que no se pueda ejercer antes de dicho plazo y siempre que se respete la duración máxima legalmente permitida.

### III.1. QÜESTIONS PLANTEJADES AL SEMINARI DE 12 DE MARÇ DE 2024. PER PALOMA TORRES AMATE

**1- Finca adquirida per CV amb pacte de supervivència, i posterior declaració d'obra nova inscrita en els mateixos termes des de fa gairebé 30 anys.**

**Ara és voluntat dels titulars establir un pacte successori d'atribució particular a favor de la filla.**

**Caldria la renúncia expressa al pacte de supervivència, art. 231-15 del CCC? o hi podria haver una renúncia tàcita al pacte de supervivència?**

**Vegeu Resolució de la DGDEJ de 3 d'octubre de 2021, o, no cal ni qüestionar-se la renúncia?**

Els companys entenen que NO hi ha renúncia tàcita al pacte de supervivència pel fet de fer un pacte successori d'atribució particular. Per tant, quan es fa un pacte successori d'atribució particular cal que es renunciï expressament a aquest pacte de supervivència. No es pot entendre la renúncia tàcita, perquè si hi ha un pacte de supervivència no se sap el moment en què els pares (que fan el pacte successori) volen que els béns passin a la seva filla: si quan mor el primer pare/progenitor o quan mor el segon. Per això, si els pares volen que no operi el pacte de supervivència i que, quan mori el primer, els béns passin a la seva filla, cal la renúncia expressa al pacte de supervivència.

**2- Qüestió d'hipoteca a empleat de Banc on l'interès ordinari si deixa de ser empleat és Euríbor més un marge màxim de 3 punts, sense indicar aquell màxim que depèn.**

No hi ha unanimitat en aquest punt. Alguns entenen que el que és important és la garantia hipotecària, que, si està ben determinada, inscriurien la clàusula d'interessos tal com ho haguessin pactat, entenen que, el que és important és la garantia hipotecària i que serà en el moment en què l'empleat deixi de ser-ho quan haurien de novar el préstec hipotecari. Altres defensen inscriure la hipoteca suspent aquest paràgraf, en referir-se a un suposat futur. Altres, defensen plantejar la qüestió a RNET, ja que no sembla clar si es pot entrar a qualificar aquest punt per protegir el deutor i que sàpiga amb certesa quin serà el tipus d'interès aplicable al préstec hipotecari si deixa de ser empleat.

#### **3- Dubte tema CONCURSAL:**

**3.1.- Folis Registrals: Tinc al Registre una finca subjecta a una hipoteca, cedida el 2020 a favor d'una societat, G. SV. NO consta del Registre la nota marginal que reflecteixi l'execució de la hipoteca indicada. El maig del 2023, s'anota la declaració de concurs sense massa.**

**3.2.- Títol inscripció: Ara m'arriba una escriptura atorgada el 2 de febrer de 2024, en què es ven la finca, amb subrogació de la càrrega hipotecària per part de la compradora, en què el preu equival a l'import del préstec pendent d'amortització, que es reté per la compradora per cancel·lar la hi-**

**poteca. A l'escriptura compareix l'entitat creditora, consent la subrogació i cancel·la la hipoteca.**

**El Notari adverteix que ambdues parts coneixen que es tracta d'un concurs sense massa, sense nomenament d'administrador concursal, en què no estan limitades les facultats dispositives del concursat, i que el concurs ha conclòs amb anterioritat a l'atorgament de l'escriptura (el 14 de gener de 2024), que està pendent de notificació la interlocutòria de conclusió, segons ha confirmat el jutjat. I que en l'execució hipotecària es sol·licitarà la cancel·lació de l'anotació.**

**3.3.- Consultat el Registre Públic Concursal: Resulta que: Efectivament al gener de 2024 es dicta la interlocutòria de conclusió, en què resulta concedida l'exoneració del passiu insatisfet del deutor-persona física. Pel que fa al préstec hipotecari, indica que només s'exonera si es tracta del romanent d'una execució hipotecària.**

**Consta en la indicada interlocutòria que la hipoteca esmentada està en execució (procediment de 2021), execució que NO es va traslladar al foli Registral.**

**El jutge no ordena res sobre la cancel·lació de la càrrega hipotecària.**

Pel que fa al concurs de creditors, es conclou que cal qualificar tenint en compte la interlocutòria de conclusió del concurs que indica que la hipoteca està en execució, per la qual cosa NO es despatxaria la venda, per contradicció amb aquesta interlocutòria de conclusió del concurs, i això, encara que la hipoteca no estigui en execució en el Registre. Consultant el Registre públic concursal i la interlocutòria de conclusió del concurs resulta que la hipoteca està en execució, i això impedeix despatxar la venda de la finca.

**4- Es tracta d'una divisió horitzontal antiga i a la planta que està destinada a garatge (element privatiu dividit en quotes amb dret a ús exclusiu d'una plaça determinada) encara queden dues "quotes-places" inscrites a nom de la promotora, liquidada i extinta a l'any 1981.**

**Pregunten des de la comunitat què poden fer per regularitzar-ne la situació, ja que "no pertanyen a ningú".**

**Sembla (encara que no està confirmada) que només s'han venut places de garatge als propietaris dels pisos o locals de l'edifici.**

**En principi, havia descartat la possibilitat de liquidació d'actiu sobrevingut (article 400 del text refós de la Llei de societats de capital), atès el temps transcorregut des de l'extinció de la titular registral i la consegüent improbabilitat de localitzar el liquidador o els liquidadors.**

**Per això, la solució que em va semblar més viable (encara que també més complexa i incòmoda) va ser la de proposar als propietaris del garatge (en principi, segons el que s'ha dit més amunt, tots els titulars de pisos o locals**

**de l'edifici) presentar una demanda d'usucapió contra la promotora extinta, al·legant la possessió continuada de tots els que successivament hagin tingut aquesta condició (article 534-24.4 del CCC) per inscriure el seu dret, per quotes indivises, en cas de sentència estimatòria (i transcorreguts els terminis de l'article 502 LEC).**

Efectivament, es defensa que la millor solució és interposar demanda d'usucapió pels propietaris de les altres places d'aparcament que ho siguin des de fa més de 20 anys (i no per tots els propietaris que siguin titulars de les places, ja que han de ser propietaris durant almenys 20 anys) contra la promotora extinta.

### **III.2. QÜESTIONS PLANTEJADES AL SEMINARI DE 09 D'ABRIL DE 2024 SOBRE ELS DRETS DE TEMPEIG I RETRACTE I DOMINI PÚBLIC. PER MAITE FERNÁNDEZ DE ALARCÓN**

#### **I.-DOMINI PÚBLIC**

1.-En el marc d'un 199 LH: CAL distingir entre

-Confrontants **particulars o patrimonials**: notificació en 20 dies hàbils

-Confrontants amb **domini públic**: es pot demanar informe d'invasió de l'art 203+205 LH en el termini d'1 mes -s'aplica per analogia segons doctrina de la DG- Si NO contesten i no s'aprecia clarament invasió, se segueix endavant amb la inscripció.

#### **CARRETERES**

-Llei de carreteres estatal (només aplicable a carreteres titularitat de l'Estat):

- Cal tenir en compte l'article 30.7 de la Llei 37/2015, del 29 de setembre, de carreteres estatal, que assenyala que "*7. Quan es tracti d'immatricular per tercers al Registre de la Propietat béns immobles situats a la zona de servitud, en la descripció d'aquells es precisarà si limiten o no amb el domini públic viari. En cas afirmatiu, no es podrà practicar la immatriculació si no s'acompanya al títol la certificació de l'Administració General de l'Estat, en què s'acrediti que no s'envaeix el domini públic*".

- Al mateix temps contemplen drets de tempteig i retracte: Art 30.9 LC Estatal El Ministeri de Foment tindrà dret de tempteig i retracte en les transmissions oneroses *inter vivos* dels béns confrontants amb el domini públic viari, a aquest efecte haurà de ser notificada per escrit pels cedents, o en defecte d'això pel notari que intervingui en la transmissió. El dret de tempteig es podrà exercir en el termini de tres mesos i el de retracte en el d'un any, tots dos a comptar des de la notificació corresponent, que comprendrà les condicions essencials de la transmissió.

-**NO** hi ha normes equivalents a **Legislació catalana** (ni per a carreteres locals ni de la diputació).

**2.-NOTIFICACIONS ELECTRÒNIQUES: 10 dies naturals per donar-se per notificat.**

- Si consta rebuda notificació: Comença a comptar-se termini pertinent des de l'endemà de la data de justificant (p. ex., des que s'obre notificació, comença a comptar-se el termini d'1 mes per rebre informe possible invasió domini).

- Si no consta rebuda notificació: es comença a comptar termini a partir del dia 11 (es dona per rebuda notificació als 10 dies).

Aplicable a SIR (notificacions a administracions públiques) i per a notificacions als Notaris.

## II.-TEMPTEJOS I RETRACTES

### Doctrina de la DGDEJM Catalana:

**1.-R 12 març 2020:** també aplicables drets de t i r **quan es transmeten quotes indivises de propietat** (en un altre cas, es burlaria la normativa) aplicable en temptejos i retractes del Pla General Metropolità de Barcelona ciutat, en execucions hipotecàries i en els arrendaticis.

### 2.-R. 22 desembre 2020:

- **FD3 enumera tots els t i r de Catalunya**

- **Supòsit REDUCCIÓ CAPITAL: NO reconeix tempteig i retracte vs AUGMENT DE CAPITAL: Si reconeix -en aquest cas se subroga administració en posició de societat adquirent i es torna a transmissió, en lloc d'accions, valor equivalent de l'immoble a aquest efecte tenir en compte Resolució -Consulta JUS/2745/2023, de 19 de juliol de la DGEJM.**

- **Distingeix entre drets de tempteig i retracte derivats de procediment d'execució hipotecària vs drets T i R de Barcelona.**

Diu la Resolució: **Conceptualment, doncs, els drets de tempteig i de retracte només poden tenir lloc en les alienacions en què el titular del dret pot fer o donar allò a què s'han obligat els adquirents, llevat que la mateixa llei ofereixi una solució diferent.**

I això és precisament el que no passa en el supòsit analitzat, en què no es pot negar que la reducció de capital, quan es fa amb la finalitat de fer la devolució del valor de les aportacions dels socis, és una operació societària de caràcter oneros però que no permet al titular del dret d'adquisició preferent, en aquest cas l'Ajuntament de Barcelona, adquirir el bé en les mateixes condicions pactades amb el soci receptor o de subrogar-se en el lloc del soci receptor en les mateixes condicions convingudes amb els altres socis i amb la societat, fet que porta indubtablement a negar l'existència del dret d'adquisició preferent en aquest cas.

FD3: *Tercer Els drets d'adquisició preferent en benefici de la comunitat*

*3.1 Si fem una anàlisi dels drets d'adquisició preferent que les lleis especials de Catalunya atorguen a favor de les administracions públiques, tampoc no hi ha una*

regulació uniforme, cosa que de lege ferenda seria esclaridora.

– L'article 32, de la Llei 12/1985, de 13 de juny, d'espais naturals, atribueix el dret a la Generalitat, i en determinats casos als ens locals, sobre les finques de més de 100 hectàrees situades a l'interior dels espais naturals en totes les alienacions inter vivos a títol oneros.

– L'article 24 de la Llei 6/1988, de 30 de març, forestal de Catalunya, atribueix al Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca de la Generalitat de Catalunya el dret d'adquisició preferent sobre els terrenys forestals d'extensió superior a les 250 hectàrees que es vinguin a un comprador diferent de l'Administració pública, sense fer referència a cap altre negoci que no sigui el contracte de compravenda.

– L'article 26, de la Llei 9/1993, del patrimoni cultural català, estableix el dret a favor de la Generalitat, els consells comarcals i els ajuntaments en les transmissions oneroses de béns d'interès cultural, sense especificar més el negoci en què les fonamenta.

– L'article 15.1, de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, permet delimitar àrees en què es puguin exercir els drets de tanteig i retracte a favor de l'Administració pública sobre edificis plurifamiliars sencers usats principalment com a habitatge i àrees en què es puguin exercir els drets de tanteig i retracte a favor de l'Administració pública sobre habitatges concrets. Aquests drets de tanteig i retracte s'estenen a la transmissió d'accions o participacions socials de societats mercantils l'objecte de les quals estigui vinculat directament o indirectament a l'activitat immobiliària i que siguin propietàries d'algun dels esmentats edificis o habitatges.

– Els articles 87 a 91 de l'esmentada Llei del dret a l'habitatge estableixen el dret d'adquisició preferent a favor de l'Administració en les transmissions d'habitatges de protecció oficial. La normativa fa referència a preu o contraprestació, de manera que circumscriu l'exercici del dret a transmissions oneroses, no necessàriament a les compravendes.

– Els articles 173 i 174 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, que aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, estableixen a favor de la Generalitat el dret de tanteig sobre les transmissions oneroses que afectin els sòls de titularitat privada reservats a l'ús d'habitatge de protecció pública pel planejament urbanístic i sobre els habitatges arrendats, quan, d'acord amb la legislació sobre arrendaments urbans, es transmetin conjuntament amb la resta d'habitatges o locals que formin part del mateix immoble, amb exclusió de les transmissions entre les societats d'un mateix grup empresarial que tinguin el mateix objecte social o exerceixin una activitat immobiliària similar.

– L'article 2 del Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària estableix el dret d'adquisició preferent en les transmissions dels habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute que hagin estat adquirits després de l'entrada en vigor de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. Aquest dret d'adquisició preferent afecta la primera i les posteriors transmissions dels habitatges durant la vigència del decret

*lleis esmentat, actualment fixada fins al 26 de març de 2027. En aquest cas la llei parla exclusivament de la decisió de transmetre l'habitatge, però la remissió als articles 87 a 91 de la Llei del dret a l'habitatge circumscriu aquest dret a les transmissions oneroses.*

*3.2 Veiem, doncs, que en els drets establerts a favor de les administracions la determinació del supòsit d'aplicació s'estén, de manera general, a les transmissions oneroses, essent la finalitat d'aquests drets incrementar el parc públic, sigui de terrenys forestals o situats en espais naturals, sigui de béns d'interès cultural, sigui de terrenys per a la construcció d'habitatges de protecció oficial o simplement per a augmentar el parc públic d'habitatges. En alguns casos el dret s'estableix amb la finalitat de fer un control preventiu en la transmissió d'aquests habitatges, sigui perquè es compleixin els requisits de transmissió dels habitatges de protecció oficial, sigui per a evitar transmissions especulatives amb habitatges procedents d'execucions hipotecàries.*

*3.3 El PGM de Barcelona ha establert el dret d'adquisició preferent que ens ocupa en aquesta resolució sobre la base de l'article 15 de la Llei del dret a l'habitatge. Aquesta llei, com dèiem, circumscriu la possibilitat d'exercir aquest dret a les transmissions oneroses, sense concretar quines.*

**3.-R. 29 març 2022:** cv casa amb reserva d'usdefruit que es concreta a 1r pis; necessària notificació a Agència de l'Habitatge es refereix al T i R de l'art. 174 Llei d'urbanisme de Catalunya (No hi ha termini) quan es ven edifici sencer i està arrendat -NO s'aplica l'art 25 LAU però sí el dret de tempteig i retracte català.

(...)FD 3 i 4

**4.-R 4 febrer 2021: Àmbit temporal de T i R procedents d'execució hipotecària:**

**a) Si Primera transmissió després de l'adquisició per adjudicació és ANTERIOR a entrada en vigor del Decret Llei 1/2015 de 24 de març, NO operen els drets de tempteig i retracte.**

**b) Si Primera transmissió després de l'adquisició per adjudicació és POSTERIOR a entrada en vigor del Decret Llei 1/2015 de 24 de març, SI operen els drets de tempteig i retracte.**

**El que és rellevant és el moment de la 1a transmissió, no de l'adjudicació o de les transmissions posteriors.**

**El TERMINI previst per a aquests drets es RENOVARÀ i ampliarà per legislació catalana.**

**5.-R 29 març 2022:** N'hi ha prou amb la NOTIFICACIÓ a l'administració per a l'exercici de t i r (amb justificant electrònic de recepció art 164.5 Llei urbanisme) NO cal RENÚNCIA EXPRESSA

**SUPÒSITS ESPECIALS T I R PROCEDENTS D'EXECUCIÓ O DACIÓ EN PAGA-**

**MENT**

**1.- La regla anterior relativa a l'àmbit d'aplicació dels drets té una EXCEPCIÓ:** El cas que la primera transmissió sigui ANTERIOR a D Llei del 2015 però era **a favor d'una SOCIETAT GESTORA EL BANC** Amb la qual cosa no ha sortit de la òrbita de poder del banc i no es considera pròpiament una transmissió- quan es ven després a favor d'un altre es considera veritable primera transmissió, i en ser posterior al D de 2015 opera el T i R.

**2.- CAS en què l'administració adquireix en EXERCICI DEL TEMPTEIG I RETRACTE, PERÒ NO HI HA BASE LEGAL PER AL MATEIX** (no procedia tal dret)-NO pot admetre's, haurà de l'administració seguir el procediment pertinent i les normes legals a les quals es subjecta l'adquisició a particulars (Llei de Bases del Reg. Local etc.).

**3.- Cas DACIÓ EN PAGAMENT si societat adquirent NO CANCEL·LA LA HIPOTECA-sinó que només la cancel·la PARCIALMENT** (canvia quantitat garantida, deixa de respondre per una part del capital, modifica interessos, nova hipoteca etc.) NO és DACIÓ EN PAGAMENT, ni optaran per tant T i R.

**4.- EXCEPCIÓ cas anterior: Cas DACIÓ EN PAGAMENT en què es digui que el PREU SENCER és per PAGAR EL DEUTE HIPOTECARI i es vengui a societat gestora intermediària del banc- encara que NO cancel·lin hipoteca SÍ es considera dació en pagament que donarà lloc a tempteig i retracte.**

**5.- EDIFICI EN CONSTRUCCIÓ: SI no CONSTA TERMINACIÓ,** i dels folis/documentació resulta encara inscrita finques a favor promotor, sense que s'hagin venut a tercers NO opera T i R (no és pròpiament habitatge)

S'EXCLOU el cas que de la documentació o foli resulti acabada efectivament l'obra encara que NO consti la nota marginal de terminació (p. ex. consta en escriptura de venda la cèdula d'habitabilitat o certificat d'eficiència energètica, o en cv anterior consta NM de que no s'aporta cèdula perquè està en rehabilitació).

**6.-CV en marc de LIQUIDACIÓ EN CONCURS:** NO opera tempteig i retracte

Excepció: SÍ si s'executa hipoteca a seu concursal, com a crèdit privilegiat.

**III.3. QÜESTIONS PLANTEJADES AL SEMINARI DE 24 D'ABRIL DE 2024****1.- DOCUMENTS NOTARIALS I PROTOCOLITZACIÓ DE DOCUMENTS JUDICIALS**

**P.-** En una escriptura de cancel·lació d'hipoteca que incorpora manament per cancel·lar nota marginal d'expedició de certificació de l'article 688 de la LEC. És possible?

**R.-** Hi ha dues postures: els qui entenen que, si el manament reuneix tots els requisits (csv, fermesa...etc.) és possible cancel·lar la nota marginal i posteriorment inscriure la cancel·lació de la hipoteca i la d'aquells que entenen que, atès el tenor li-

teral dels articles 82 i 83 de la LH, ja que el manament donaria lloc a un assentament diferent del de la cancel·lació de la hipoteca, ja que és el document en què "directament" es fonamenta la cancel·lació ex article 33 del Reglament hipotecari només aquest document presentat independentment seria l'apte per cancel·lar l'anotació.

Així ho entén el Centre Directiu, sobre la base de l'article 145 de la LEC a la [RDG de 29.11.2018](#), seguint altres anteriors com la de [23.02.2009](#).

## 2.- EXECUCIÓ JUDICIAL: CANCEL·LACIÓ DE CÀRREGUES POSTERIORS

**P.-** Es presenta un manament judicial d'execució hipotecària i cancel·lació de càrregues sense que s'hagi practicat la nota marginal prevista per l'article 688 de la LEC, ja que es va sol·licitar una certificació ordinària. Es poden cancel·lar aquestes càrregues posteriors?

**R.-** No es pot efectuar aquesta cancel·lació. Aquesta nota -prevista per l'article 688 de la LEC i 131 de l'LH- és transcendental perquè és un requisit imprescindible perquè els tercers puguin tenir coneixement de la seva existència (Resolució de 15 d'octubre de 2001). Així, assenyala la [RDGSJFP de 06.02.2023](#) que es pot concloure que són dos els principals efectes d'aquesta nota marginal: *El primer és donar a conèixer al mateix executant i als possibles licitadors l'existència, abast i import de les càrregues i drets que afecten la finca i en concret l'existència de càrregues anteriors que no desapareixeran amb l'execució i que l'adquirent haurà de suportar. El segon, identificar els titulars de càrregues i drets inscrits o anotats amb posterioritat al del creditor executant que es veuran extingits per la realització del bé, per notificar-los l'inici del procés d'execució amb la finalitat que hi puguin intervenir als efectes legalment previstos. Igualment serveix de notificació als qui amb posterioritat a l'expedició de la nota marginal inscriguin o anotin algun dret al Registre, que la hipoteca es troba en fase d'execució amb les conseqüències que se'n deriven.*

## 3.- OPCIO DE COMPRA SUBJETA A CONDICIO SUSPENSIVA

**P.-** En una escriptura pública es concedeix un dret d'opció de compra perquè sigui efectiu a partir del 2029 i per termini de quatre anys. És inscriptible?

**R.-** En principi, el termini respecta el previst per l'article 568-8 del Llibre V i l'article 14 del RH, però es considera que, si no és efectiu fins al 2029, no seria inscriptible ja que no tindria efectes davant de tercers fins que arribi aquest any (article 1.3 i 2 de la LH). No es considera oportú entendre'l subjecte a condició suspensiva de conformitat amb l'article 23 de la LH, sinó més aviat un conveni sense transcendència real. De la lectura de la [RDGRN de 16.02.2017](#) es dedueix, en canvi, que sí que seria possible pactar-la amb efectes des d'ara, però deixant per a un moment posterior el seu exercici de manera que no es pugui exercir abans del termini esmentat i sempre que es respecti la durada màxima legalment permesa.

***IV.***

***NOVEDADES  
LEGISLATIVAS***

- IV.1. **DECRETO LEY 6/2024, DE 24 DE ABRIL, DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA. (DOGC 25/04/2024)**
- IV.1. **DECRET LLEI 6/2024, DE 24 D'ABRIL, DE MESURES URGENTS EN MATÈRIA D'HABITATGE. (DOGC 25/04/2024)**
- IV.2. **RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD N.º 798-2024, CONTRA ARTÍCULOS 1, 2 Y 3, DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA 1.A), DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA, DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA Y ANEXO DEL DECRETO-LEY DEL GOBIERNO DE LA GENERALITAT DE CATALUÑA 3/2023, DE 7 DE NOVIEMBRE, DE MEDIDAS URGENTES SOBRE EL RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO. (BOE 04/03/24)**
- IV.3. **RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD NÚM. 798-2024 CONTRA LOS ARTÍCULOS 1, 2 Y 3, LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA 1.A), LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA, LA DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA Y EL ANEXO DEL DECRETO LEY DEL GOBIERNO DE LA GENERALIDAD DE CATALUÑA 3/2023, DE 7 DE NOVIEMBRE, DE MEDIDAS URGENTES SOBRE EL RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO. (DOGC 04/03/24)**
- IV.3. **RECURS D'INCONSTITUCIONALITAT NÚM. 798-2024 CONTRA ELS ARTICLES 1, 2 I 3, LA DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA PRIMERA 1.A), LA DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA SEGONA, LA DISPOSICIÓ FINAL PRIMERA I L'ANNEX DEL DECRET LLEI DEL GOVERN DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA 3/2023, DE 7 DE NOVEMBRE, DE MESURES URGENTS SOBRE EL RÈGIM URBANÍSTIC DELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC. (DOGC 04/03/24)**
- IV.4. **RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD N.º 1301-2024, CONTRA LOS ARTÍCULOS 3, 10.2, 15.1.D), 15.1.E), 16, 17 Y 18; DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA; DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA.1; DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA, APARTADOS UNO, TRES Y SEIS, Y DISPOSICIÓN FINAL CUARTA DE LA LEY 12/2023, DE 24 DE MAYO, POR EL DERECHO A LA VIVIENDA. (BOE 19/03/2024)**
- IV.5. **RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD N.º 1278-2024, CONTRA LOS ARTÍCULOS 2, LETRAS C), D), E), F), G), H), I), J), M), N), O), P), Q), R) Y S); 12; 15, APARTADOS 1 D) Y 4; 16; 17; 18, APARTADOS 1, 4, 5 Y 6; 23; 24; 27, APARTADOS 1, PÁRRAFO TERCERO, 2 Y 3; 28 Y 29; DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA, PÁRRAFO SEGUNDO; DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA Y DISPOSICIÓN FINAL SÉPTIMA, APARTADO 1, DE LA LEY 12/2023, DE 24 DE MAYO, POR EL DERECHO A LA VIVIENDA. (BOE 12/04/2024)**

- IV.6. **RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD N.º 1306-2024**, CONTRA LOS ARTÍCULOS 3; 11.2; 16; 18.2, 3 Y 4; 19.2 Y 3; 27.3; DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA; DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA.1; DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA; DISPOSICIÓN FINAL QUINTA, Y DISPOSICIÓN FINAL SÉPTIMA DE LA LEY 12/2023, DE 24 DE MAYO, POR EL DERECHO A LA VIVIENDA. (BOE 12/04/2024)
- IV.7. **RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD N.º 1863-2024**, CONTRA EL REAL DECRETO-LEY 6/2023, DE 19 DE DICIEMBRE, POR EL QUE SE APRUEBAN MEDIDAS URGENTES PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA EN MATERIA DE SERVICIO PÚBLICO DE JUSTICIA, FUNCIÓN PÚBLICA, RÉGIMEN LOCAL Y MECENAZGO. (BOE 27/04/2024)
- IV.8. **ORDEN TDF/379/2024, DE 26 DE ABRIL**, PARA LA REGULACIÓN DE ESPECIALIDADES DE LOS PROCEDIMIENTOS DE PROVISIÓN DE PUESTOS DEL PERSONAL DIRECTIVO PÚBLICO PROFESIONAL Y LAS HERRAMIENTAS PARA SU GESTIÓN EN EL MARCO DE LO DISPUESTO EN EL REAL DECRETO-LEY 6/2023, DE 19 DE DICIEMBRE, POR EL QUE SE APRUEBAN MEDIDAS URGENTES PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA EN MATERIA DE SERVICIO PÚBLICO DE JUSTICIA, FUNCIÓN PÚBLICA, RÉGIMEN LOCAL Y MECENAZGO. (BOE 30/04/2024)
- IV.9. **ORDEN TDF/380/2024, DE 26 DE ABRIL**, SOBRE PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA DE LOS RECURSOS HUMANOS DE LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO. (BOE 30/04/2024)
- IV.10. **RESOLUCIÓN TER/800/2024, DE 13 DE MARZO**, POR LA QUE SE MODIFICA LA RESOLUCIÓN TER/2940/2023, DE 11 DE AGOSTO, POR LA QUE SE DECLARAN ZONA DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO VARIOS MUNICIPIOS, DE ACUERDO CON LA LEY ESTATAL 12/2023, DE 14 DE MAYO, POR EL DERECHO A LA VIVIENDA. (DOGC 14/03/2024)
- IV.10. **RESOLUCIÓ TER/800/2024, DE 13 DE MARÇ**, PER LA QUAL ES MODIFICA LA RESOLUCIÓ TER/2940/2023, D'11 D'AGOST, PER LA QUAL ES DECLAREN ZONA DE MERCAT RESIDENCIAL TENSIONAT DIVERSOS MUNICIPIIS, D'ACORD AMB LA LLEI ESTATAL 12/2023, DE 14 DE MAIG, PEL DRET A L'HABITATGE. (DOGC 14/03/2024)
- IV.11. **RESOLUCIÓN DE 14 DE MARZO DE 2024**, DE LA SECRETARÍA DE ESTADO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA, POR LA QUE SE PUBLICA LA RELACIÓN DE ZONAS DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO QUE HAN SIDO DECLARADAS EN VIRTUD DEL PROCEDIMIENTO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 18 DE LA LEY 12/2023, DE 24 DE MAYO, POR EL DERECHO A LA VIVIENDA, EN EL PRIMER TRIMESTRE DE 2024. (BOE 15/03/2024)

- IV.12. **RESOLUCIÓN DE 4 DE ABRIL DE 2024**, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE SEGURIDAD JURÍDICA Y FE PÚBLICA, POR LA QUE SE DETERMINAN LAS REGLAS DE ACTUACIÓN DE LOS REGISTROS DE BIENES MUEBLES Y SE APRUEBAN LOS DATOS DE LOS FORMULARIOS DE ACCESO AL REGISTRO INTERNACIONAL DE GARANTÍAS SOBRE MATERIAL RODANTE FERROVIARIO Y AL REGISTRO INTERNACIONAL DE GARANTÍAS SOBRE EQUIPO AERONÁUTICO. (BOE 10/04/2024)
- IV.13. **RESOLUCIÓN DE 12 DE ABRIL DE 2024**, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE SEGURIDAD JURÍDICA Y FE PÚBLICA, POR LA QUE SE CONVOCA CONCURSO ORDINARIO N.º 318, PARA LA PROVISIÓN DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES. (BOE 22/04/2024)
- IV.14. **RESOLUCIÓN DE 12 DE ABRIL DE 2024**, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE DERECHO, ENTIDADES JURÍDICAS Y MEDIACIÓN, DEL DEPARTAMENTO DE JUSTICIA, DERECHOS Y MEMORIA, POR LA QUE SE CONVOCA CONCURSO ORDINARIO N.º 318 PARA PROVEER REGISTROS DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES. (BOE 22/04/2024)
- IV.15. **RESOLUCIÓN JUS/1301/2024, DE 12 DE ABRIL**, POR LA QUE SE CONVOCA EL CONCURSO ORDINARIO NÚM. 318 PARA PROVEER REGISTROS DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES VACANTES. (DOGC 22/04/2024)
- IV.15. **RESOLUCIÓ JUS/1301/2024, DE 12 D'ABRIL**, PER LA QUAL ES CONVOCA EL CONCURS ORDINARI NÚM. 318 PER PROVEIR REGISTRES DE LA PROPIETAT, MERCANTILS I DE BÉNS MOBLES VACANTS. (DOGC 22/04/2024)

**V.**

***ACTIVIDAD DEL  
DECANATO***

## NEWSLETTER

PRIMER TRIMESTRE 2024. -EDICIÓ 9-



### EXPLORANDO NUEVAS VÍAS DE COLABORACIÓN CON LA AGÈNCIA TRIBUTÀRIA DE CATALUNYA

10 DE ENERO DEL 2024



En una mostra de voluntat col·laborativa i ànsiede de sinèrgies, el decano i el vicedecano es reunieren con el director de la **Agència Tributària de Catalunya**, **Eduard Vilà**, i la responsable del Àrea de Valoracions i Aplicació de los Tributos, **Lala Gas**. El objetivo principal de este encuentro fue la exploración de nuevas propuestas para fortalecer la cooperación en beneficio del colectivo.

La reunió, celebrada en un ambient de cordialitat i compromís mutu, permeté un exhaustiu seguiment de la execució i desenvolupament del **conveni** prèviament signat el 15 de març del 2023.

Al tèrmino del trobada, ambdues parts expressaren la seva satisfacció per les avançades assolides i reafirmaren el seu compromís de seguir treballant de manera conjunta en la consecució de **objectius comuns**.

### REUNIÓN CON LA PRIMERA TINENTA D'ALCÀDIA DE BARCELONA

9 DE ENERO DEL 2024

El decano, **Vicente J. García Hinojal**, la directora de Responsabilitat Social Corporativa i Relacions Institucionals, **Marta Còmez**, i la vocal de Territori, Medi Ambient i Vivienda, **Èdith Gas**, es han reunit amb la primera tinenta d'alcaldia de Barcelona, **Sra. Lala Bonet**, per posar en comú diverses propostes.



### JORNADA EN LA ESCUELA DE NEGOCIOS ISDE

30 DE ENERO DEL 2024

El decano, **Vicente J. García Hinojal**, impartí una classe a l'Escola de Negocis ISDE sobre la seva experiència i la funció registral. La sessió fou conjuntament amb els decans del Col·legi d'Abocats de Barcelona, del Col·legi de Notaris i del Col·legi de Procuradors. La sessió fomentà l'intercanvi acadèmic i la comprensió integral del dret.





## INAUGURACIÓN DE LAS "JORNADAS REGISTRALES CON LA ACADEMIA": UN ESPACIO PARA EL DEBATE JURÍDICO

10 DE ENERO DEL 2024



La Academia de Jurisprudencia i Legislació de Catalunya y el Decanato de los Registradores de Catalunya dieron inicio a un espacio de análisis y reflexión bajo el título "Jornadas Registrales con la Academia", con el objetivo de establecer un marco para impulsar la exposición y el debate sobre la jurisprudencia y la legislación en materia de Derecho Civil Catalán.

La primera jornada tuvo lugar en el prestigioso Circulo Ecuestre. El evento se inició con la intervención del decano de los Registradores de Cataluña, Vicente J. Garula-Hinojal, y la moderación estuvo a cargo de María Tenza, directora del SERC. Seguidamente, la Excmo. Sra. Maria Eugènia Alegret tomó la palabra, centrando su disertación en la jurisprudencia del TSJC en materia de derecho inmobiliario.

El Excmo. Sr. Joan Egea profundizó en el significado de la atribución de bienes presentes en herencias cumulativas. Posteriormente, nuestro compañero Igoe Prieto abordó el tema de la propiedad horizontal y la evolución jurídica del derecho de propiedad residencial.

La clausura del evento estuvo a cargo de la directora general de Derecho, Entidades Jurídicas y Mediación, Sra. Immaculada Barral.

## JORNADA "MEDIACIÓN Y VIVIENDA: PRESENTE Y FUTURO"

10 DE ENERO DEL 2024



En el marco de los actos conmemorativos del "Día Europeo de la Mediación", la Agencia de la Vivienda de Cataluña organizó la Jornada "Mediación y Vivienda: presente y futuro" donde María García Valdecasas, directora del Servicio de Mediación y Conciliación Registral, formó parte de la tercera Mesa: "Prevención y resolución de conflictos en el ámbito de la vivienda".

La jornada supuso un encuentro de reflexión sobre la mediación, especialmente en el ámbito de la vivienda, y contó con ponentes de diversas entidades catalanas con la plataforma MEDiEM, red de servicios de mediación en el ámbito de la vivienda.

## JORNADA EUROPEA DE MEDIACIÓN JEM 2024

23 DE ENERO DEL 2024



Con motivo del "Día Europeo de la Mediación", la directora del Servicio de Mediación y Conciliación Registral, María García-Valdecasas, intervino en la primera Mesa: "Situación Actual a nivel Europeo de la Mediación y los ADR", celebrada en el ilustre Colegio de la Abogacía de Barcelona con el objetivo de analizar el uso de la mediación y los ADR en nuestro país y a nivel europeo, y para reflexionar sobre el conocimiento que tiene la ciudadanía sobre las organizaciones de la mediación y la profesión mediadora sobre esta vía alternativa de resolución de conflictos.

La jornada, que contó con la participación de una veintena de ponentes expertos en la materia, fue inaugurada por la consejera de Justicia, Derechos y Memoria, Gemma Ubasart. La clausura fue a cargo de la directora general de Derecho, Entidades Jurídicas y Mediación, Immaculada Barral, y de Carles García Roqueta, diputado responsable de Mediación del ICAB.



**PRESENTACIÓN DEL LIBRO "RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS SITUACIONES Y LOS DERECHOS ETOLÓGICOS" DE ÓSCAR GERMÁN VÁZQUEZ**

29 DE FEBRERO DEL 2024



En el exclusivo marco del Círculo Ecuestre, el pasado 29 de febrero se presentó el libro "Régimen Jurídico de las Situaciones y los Derechos Etológicos", resultado de la tesis doctoral de nuestro compañero Óscar Germán Vázquez.

Durante el evento, el decano, Vicente J. García-Hinojal, entrevistó al autor, quien ofreció una perspectiva enriquecedora sobre el régimen jurídico de estos derechos. Destacó que estos derechos no surgen de la voluntad, sino del comportamiento humano. La audiencia, compuesta por académicos y profesionales del derecho, valoró la profundidad del análisis y la relevancia del tema en el ámbito jurídico contemporáneo.

**74ª PROMOCIÓN DE JUEZAS Y JUECES DE LA ESCUELA JUDICIAL**

13 DE MARZO DEL 2024



El Decanato recibió el pasado 13 de marzo la visita de la 74ª promoción de Juezas y Jueces de la Escuela Judicial, quienes fueron recibidos por el vicedecano, Óscar Zorrilla. Durante la visita, se llevó a cabo una charla informativa que abordó la labor del Registrador y el funcionamiento de los Registros de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles.

En un ambiente de intercambio académico, el vicedecano compartió sus conocimientos sobre los procedimientos de calificación e inscripción de documentos judiciales en los registros, así como una explicación exhaustiva de los documentos que acceden al registro para su calificación e inscripción.

Posteriormente, la nueva promoción tuvo la oportunidad de visitar los Registros de la Propiedad de Barcelona, donde pudieron observar de cerca el funcionamiento diario de las oficinas y conocer de primera mano la labor que se lleva a cabo en ellas.

**VISITA DEL ALUMNADO DE LA OPTATIVA DE DERECHO REGISTRAL DEL MÁSTER UNIVERSITARIO EN ABOGACÍA DE ESADE LAW SCHOOL**



21 DE MARZO DEL 2024



El Decanato recibió la visita del alumnado de la optativa de Derecho Registral del Máster Universitario en Abogacía de la Facultad de Derecho de ESADE. El decano, Vicente J. García-Hinojal, y el vicedecano, Óscar Zorrilla, les ofrecieron una detallada descripción sobre el funcionamiento diario de la oficina del registro, destacando el trabajo que se lleva a cabo. Además, tuvieron la oportunidad de explorar la sede del Decanato, proporcionando una visión práctica y enriquecedora del entorno profesional. Esta experiencia brindó a los estudiantes una comprensión más profunda del campo del Derecho Registral y les permitió establecer conexiones directas entre los conceptos teóricos aprendidos en clase y su aplicación práctica en el mundo real.



## ASISTIMOS A LA ENTREGA DE LOS PREMIOS ADR JUSTICIA 2023

17 DE ENERO DEL 2024

Maria Garcia-Valdecasas, directora del Servicio de Mediación y Conciliación Registral, asistió a la entrega de los Premios ADR Justicia 2023.

A la ceremonia también asistieron Elisabeth Sator, directora del Centro de Mediación de Cataluña, Immaculada Barral, directora general de Derecho, Entidades Jurídicas y Mediación y Gemma Ubasart, consejera de Justicia, Derechos y Memoria, quien entregó los premios a siete iniciativas en materia de mediación y gestión alternativa de conflictos.

La tesis doctoral "Los aspectos que influyen en el rol del alumnado mediador de la ESO en Cataluña" ha sido galardonada como mejor investigación en los premios ADR 2023 que otorga el Departamento de Justicia, Derechos y Memoria a través del Centro de Mediación de Cataluña.

Se trata de la quinta edición de los galardones en este ámbito en Cataluña que distinguen los mejores trabajos de investigación e iniciativas prácticas en el ámbito de la mediación y otros métodos de resolución de conflictos. Los galardones, impulsados desde la Dirección General de Derecho, Entidades Jurídicas y Mediación, han sido entregados en el marco del acto institucional de conmemoración del Día Europeo de la Mediación.

## REUNIÓN CON EL COL·LEGI D' ADMINISTRADORS DE FINQUES DE BARCELONA-LLEIDA

15 DE FEBRERO DEL 2024



Col·legi d'Administradors de Finques de Barcelona-Lleida

Reunión de trabajo con el Colegio de Administradores de Finques de Barcelona y Lleida sobre propuestas para la morosidad en las comunidades de propietarios. A la reunión asistieron por parte del CAFBL su presidente, Lorenzo VÍÑAS, y Lourdes Clués, responsable de Relaciones Institucionales, por parte del Decanato, el decano, Vicente J. Garriga-Hinjal, y Marta Gómez, directora de Responsabilidad Social Corporativa y Relaciones Institucionales.

## SEGUNDA JORNADA CON LA 74ª PROMOCIÓN DE JUEZAS Y JUECES DE LA ESCUELA JUDICIAL

20 DE MARZO DEL 2024



El pasado 20 de marzo, el Decanato tuvo el honor de recibir por segunda vez a los jueces de la 74ª promoción de la Escuela Judicial de Barcelona. Este encuentro marcó una oportunidad para los futuros profesionales del ámbito judicial, quienes pudieron conocer en primera persona nuestra labor y el funcionamiento de los Registros de la Propiedad.

Nuestro censor y director adjunto al Servicio de Estudios Registrales, Antonio J. Muñoz, llevó a cabo una sesión teórica sobre los procedimientos de calificación e inscripción de documentos judiciales en los mismos. Además, se proporcionó una exhaustiva explicación sobre los tipos de documentos que acceden al registro, brindando a los participantes un panorama completo de la labor registral.

Tras estas clases teóricas, las compañeras de los Registros de la Propiedad de Barcelona 1, 13, 15, 16, 18 y 20 y los compañeros de los Registros de la Propiedad números 19 y 20 abrieron las puertas de sus oficinas para mostrar de cerca el funcionamiento cotidiano de los Registros de la Propiedad. Durante estas visitas guiadas, se ofrecieron explicaciones detalladas sobre los procesos y procedimientos llevados a cabo en dichas oficinas, enriqueciendo así la experiencia de los jueces y las juezas de la nueva promoción.



## OTRAS NOTICIAS DE INTERÉS

### PRIMER TRIMESTRE DEL 2024

---

**6 de febrero.** La presidenta del Consell de l'Advocacia Catalana, Sra. Marta Martínez Cellida, solicitó al decano una reunión para conocer de primera mano las actividades en materia de mediación y DFC de la Junta Autonómica. En representación del Decanato asistió nuestra directora DSC, Marta Gómez. La reunión tuvo lugar en la sede del CICAC.

**19 de febrero.** El decano, Vicente J. García Hinolá, y la directora de Responsabilidad Social Corporativa y Relaciones Institucionales, Marta Gómez, se reúnen con el Dr. Andreu Uresti, decano de la Facultad de Derecho de la Universidad de Barcelona, y el Sr. Jaume Tarabal, vicedecano de Relaciones Institucionales y Transferencia, para preparar unas jornadas sobre discapacidad.

**14 de marzo.** Marta Gómez, directora de Responsabilidad Social Corporativa y Relaciones Institucionales, junto con Vicente J. García-Hinolá se reúnen en el Parlament con ERC y PSC para presentarles la estadística inmobiliaria.

**26 de marzo.** El secretario de la Junta Autonómica de los Registradores de Cataluña, Antonio Cumeña de Uaminoe, asistió el pasado 26 de marzo a la reunión de la Comissió de Seguitment del Compendium.cat, portal de recursos de lenguaje jurídico catalán. En la reunión se explicaron las principales actividades realizadas durante el año 2023 y se presentaron las líneas de actuación para el 2024. El acto tuvo lugar en la sede del Consell de l'Advocacia Catalana y también se pudo seguir online.



## REVISTA DE PRENSA

PRIMER TRIMESTRE DEL 2024



22 de enero. Los vecinos se arma más encaz contra los casos de alquiler turístico, por Vicente García Hinojal.



16 de febrero. Cataluña recupera su horizonte empresarial, por Vicente García Hinojal.



16 de marzo. Expedición del certificado de gran tenedor, por Vicente García Hinojal.



16 de marzo. Somos potencia mundial antibanquero, por Vicente García Hinojal.

