

Boletín

SERVICIO DE ESTUDIOS
REGISTRALES DE CATALUÑA



Nº 228

MAYO - JUNIO 2024

**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 respon-
sabiliza del contenido de los artículos ni de las opiniones de sus
colaboradores.

Boletín

SERVICIO DE ESTUDIOS REGISTRALES DE CATALUÑA

DIRECTORA

MARÍA TENZA LLORENTE

CODIRECTOR

ANTONIO J. MUÑOZ NAVARRO

CONSEJO DE REDACCION

PEDRO ÁVILA NAVARRO

ANTONIO GINER GARGALLO

FERNANDO DE LA PUENTE ALFARO

ANTONIO CUMELLA DE GAMINDE

JUAN MARIA DÍAZ FRAILE

LUIS A. SUÁREZ ARIAS

TERESA BEATRIZ SÁNCHEZ HERNÁNDEZ

MARÍA ISABEL DE LA IGLESIA MONJE

LUZ SUNYER DE LA PUENTE

DIRECTORES HONORARIOS

D. JOSÉ MANUEL GARCÍA GARCÍA

D. PEDRO ÁVILA NAVARRO

D. FCO. JAVIER GÓMEZ GÁLLIGO

D. JOAQUÍN MARÍA LARRONDO LIZARRAGA

D^a MERCEDES TORMO SANTONJA

D. ANTONIO GINER GARGALLO

D. JOSÉ LUIS VALLE MUÑOZ

D. RAFAEL ARNAIZ RAMOS

D. ANTONIO J. MUÑOZ NAVARRO

Núm. 228

MAYO-JUNIO 2024



I.

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

- I.1. RESOLUCIÓN JUS/1534/2024, de 30 de abril**, relativa al recurso gubernativo interpuesto por el letrado O. S. L.-R., en representación de J., E., M. C. y M. C. H. C., contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 3 que deniega la inscripción de una escritura de división de censo otorgada el 30 de septiembre de 1992. (DOGC 09/05/2024). 2
- I.1. RESOLUCIÓ JUS/1534/2024, de 30 d'abril**, relativa al recurs governatiu interposat pel lletrat O. S. L.-R., en representació de J., E., M. C. i M. C. H. C., contra la nota de qualificació de la registradora de la propietat titular del Registre de la Propietat de Barcelona núm. 3 que denega la inscripció d'una escritura de divisió de cens atorgada el 30 de setembre de 1992.(DOGC 09/05/2024). 3
- I.2. RESOLUCIÓN JUS/1557/2024, de 30 de abril**, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por T., SLU, contra la calificación del registrador mercantil y de bienes muebles de Girona que suspende la inscripción de la escritura de opción de compra de una oficina de farmacia. (DOGC 10/05/2024). 4
- I.2. RESOLUCIÓ JUS/1557/2024, de 30 d'abril**, dictada en el recurs governatiu interposat per T., SLU, contra la qualificació del registrador mercantil i de béns mobles de Girona que suspèn la inscripció de l'escriptura d'opció de compra d'una oficina de farmàcia. (DOGC 10/05/2024) 4
- I.3. RESOLUCIÓN JUS/1618/2024, de 8 de mayo**, relativa al recurso gubernativo interpuesto por M. E. B. contra la nota de calificación negativa del registrador de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de El Vendrell núm. 3 de una instancia privada de aceptación de herencia. (DOGC 15/05/2024). 5
- I.3. RESOLUCIÓ JUS/1618/2024, de 8 de maig**, relativa al recurs governatiu interposat per M. E. B. contra la nota de qualificació negativa del registrador de la propietat titular del Registre de la Propietat del Vendrell núm. 3 d'una instància privada d'acceptació d'herència. (DOGC 15/05/2024). 6
- I.4. RESOLUCIÓN JUS/1779/2024, de 23 de mayo**, relativa al recurso interpuesto por el notario Carlos Felipe Calatayud Chollet contra la nota de calificación negativa de la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Igualada núm. 1, con referencia a la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de tres herencias en ejercicio del derecho de transmisión. (DOGC 03/06/2024) 7

I.4.	RESOLUCIÓ JUS/1779/2024, de 23 de maig , relativa al recurs interposat pel notari Carlos Felipe Calatayud Chollet contra la nota de qualificació negativa de la registradora de la propietat titular del Registre de la Propietat d'Igualada núm. 1, amb referència a la inscripció d'una escriptura d'acceptació i adjudicació de tres herències en exercici del dret de transmissió. (DOGC 03/06/2024)	8
I.5.	RESOLUCIÓN JUS/2014/2024, de 4 de junio , relativa al recurso gubernativo interpuesto por el notario de Barcelona Marco Antonio Alonso Hevia contra la calificación negativa de la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad núm. 1 de L'Hospitalet de Llobregat, que deniega la inscripción de una escritura de donación otorgada por una persona mayor de edad de una finca que procede de una herencia en la que se habían fijado normas de administración de los bienes heredados, entre los que está la finca que se dona, en el supuesto de que la administradora de los bienes consienta la donación. (DOGC 12/06/2024)	9
I.5.	RESOLUCIÓ JUS/2014/2024, de 4 de juny , relativa al recurs governatiu interposat pel notari de Barcelona Marco Antonio Alonso Hevia contra la qualificació negativa de la registradora de la propietat titular del Registre de la Propietat núm. 1 de l'Hospitalet de Llobregat, que denega la inscripció d'una escriptura de donació atorgada per una persona major d'edat d'una finca que procedeix d'una herència en la qual s'havien fixat normes d'administració dels béns heretats, entre els quals està la finca que es dona, en el supòsit que l'administradora dels béns consenti la donació. (DOGC 12/06/2024)	10
I.6.	RESOLUCIÓN JUS/2093/2024, de 7 de junio , relativa al recurso gubernativo interpuesto por el notario Santiago Gotor Sánchez contra la nota de calificación negativa de la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Terrassa núm. 5, de la escritura de manifestación y aceptación de herencia. (DOGC 17/06/2024)	11
I.6.	RESOLUCIÓ JUS/2093/2024, de 7 de juny , relativa al recurs governatiu interposat pel notari Santiago Gotor Sánchez contra la nota de qualificació negativa de la registradora de la propietat titular del Registre de la Propietat de Terrassa núm. 5, de l'escriptura de manifestació i acceptació d'herència. (DOGC 17/06/2024)	12
I.7.	RESOLUCIÓN JUS/2144/2024, de 11 de junio , relativa al recurso gubernativo interpuesto por el notario de Igualada Carlos Jiménez Fueyo contra la nota de calificación negativa de la registradora de la propiedad titular del Registro de Igualada núm. 1, de una escritura de renuncia al fideicomiso de	

	residuo. (DOGC 19/06/2024)	13
I.7.	RESOLUCIÓ JUS/2144/2024, d'11 de juny , relativa al recurs governatiu interposat pel notari d'Igualada Carlos Jiménez Fueyo contra la nota de qualificació negativa de la registradora de la propietat titular del Registre d'Igualada núm. 1, d'una escriptura de renúncia al fideïcomís de residu. (DOGC 19/06/2024) .	13
I.8.	RESOLUCIÓN JUS/2287/2024, de 18 de junio , relativa al recurso gubernativo interpuesto por G. P. C. y C. P. C. contra la nota de calificación negativa de la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad núm. 6 de Barcelona, de una escritura de aceptación y partición de herencia y entrega de legados. (DOGC 28/06/2024)	13
I.8.	RESOLUCIÓ JUS/2287/2024, de 18 de juny , relativa al recurs governatiu interposat per G. P. C. i C. P. C. contra la nota de qualificació negativa de la registradora de la propietat titular del Registre de la Propietat núm. 6 de Barcelona, d'una escriptura d'acceptació i partició d'herència i lliurament de llegats. (DOGC 28/06/2024)	14
II.	RESOLUCIONES DE LA DGSJFP EN MATERIA CIVIL E HIPOTECARIA	
A.	BASILIO AGUIRRE FERNÁNDEZ	
II.A.1.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 15 DE MAYO DE 2024). Registro de Illescas nº 1. HERENCIA: PARTICIÓN POR CONTADOR PARTIDOR.	16
II.A.2.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 15 DE MAYO DE 2024). Registro de Cogolludo. RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL EN COLOMBIA: LIQUIDACIÓN DE SOCIEDAD CONYUGAL.	17
II.A.3.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 15 DE MAYO DE 2024). Registro de Fuengirola nº 1. ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.	17
II.A.4.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 15 DE MAYO DE 2024). Registro de Collado Villalba. RECURSO GUBERNATIVO: DEFECTOS NO RECURRIDOS. CONTROL DE LOS MEDIOS DE PAGO: ALCANCE DE LA CALIFICACIÓN.	18
II.A.5.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 15 DE MAYO DE 2024). Registro de Fuenlabrada nº 1.	19

	SOCIEDADES MERCANTILES: ASISTENCIA FINANCIERA PARA ADQUISICIÓN DE PARTICIPACIONES PROPIAS.	
II.A.6.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 15 DE MAYO DE 2024).	20
	Registro de Callosa d'en Sarriá.	
	SOCIEDADES MERCANTILES: ASISTENCIA FINANCIERA PARA ADQUISICIÓN DE PARTICIPACIONES PROPIAS.	
II.A.7.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 15 DE MAYO DE 2024).	21
	Registro de El Puente del Arzobispo.	
	REQUISITOS FISCALES: ACREDITACIÓN DE SU CUMPLIMIENTO.	
II.A.8.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 15 DE MAYO DE 2024).	22
	Registro de Madrid nº 2.	
	CURATELA REPRESENTATIVA: AUTORIZACIÓN JUDICIAL PARA VENDER INMUEBLES.	
II.A.9.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 15 DE MAYO DE 2024).	23
	Registro de Arona.	
	VIVIENDA HABITUAL DE LA FAMILIA: VENTA POR UN DIVORCIADO.	
II.A.10.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 16 DE MAYO DE 2024).	24
	Registro de Marbella nº 1.	
	HERENCIA: TESTAMENTO DE UN BRITÁNICO SOBRE BIENES RADICADOS EN ESPAÑA.	
II.A.11.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 16 DE MAYO DE 2024).	25
	Registro de El Puerto de Santa María nº 2.	
	CONDICIONES: SIMPLEMENTE POTESTATIVA.	
II.A.12.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 16 DE MAYO DE 2024).	26
	Registro de Eivissa nº 3.	
	RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.	
II.A.13.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 16 DE MAYO DE 2024).	26
	Registro de Arévalo.	
	VÍAS PECUARIAS: NOTA MARGINAL DE POSIBLE DESLINDE FUTURO.	
II.A.14.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 16 DE MAYO DE 2024).	28
	Registro de Navahermosa.	
	VÍAS PECUARIAS: NOTA MARGINAL DE POSIBLE DESLINDE FUTURO.	

II.A.15.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 16 DE MAYO DE 2024).	29
	Registro de Jerez de la Frontera nº 1. PROHIBICIONES DE DISPONER: EFECTOS.	
II.A.16.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 17 DE MAYO DE 2024).	30
	Registro de Pego. INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO.	
II.A.17.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 17 DE MAYO DE 2024).	31
	Registro de Cartagena nº 4. PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: FORMA DE REALIZAR EL REQUERIMIENTO DE PAGO.	
II.A.18.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 17 DE MAYO DE 2024).	33
	Registro de Pola de Siero. PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
II.A.19.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 17 DE MAYO DE 2024).	33
	Registro de Sevilla nº 3. REQUISITOS FISCALES: CANCELACIONES DE HIPOTECA EN ANDALUCÍA.	
II.A.20.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 17 DE MAYO DE 2024).	34
	Registro de Pontevedra nº 2. RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.	
II.A.21.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 17 DE MAYO DE 2024).	35
	Registro de Lucena nº 1. PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
II.A.22.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 17 DE MAYO DE 2024).	36
	Registro de Moncada nº 1. PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
II.A.23.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 17 DE MAYO DE 2024).	37
	Registro de San Vicente de la Barquera-Potes. PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
II.A.24.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 17 DE MAYO DE 2024).	37
	Registro de San Vicente de la Barquera-Potes.	

	PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: APLICACIÓN DEL PRINCIPIO DE PRIORIDAD.	
II.A.25.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 17 DE MAYO DE 2024).	38
	Registro de Madrid nº 29.	
	PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: ALCANCE.	
II.A.26.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 27 DE JUNIO DE 2024).	38
	Registro de Pamplona nº 8.	
	PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
II.A.27.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 27 DE JUNIO DE 2024).	39
	Registro de Tarazona.	
	UNIDADES MÍNIMAS DE CULTIVO: ART. 80 RD 1093/1997.	
II.A.28.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 27 DE JUNIO DE 2024).	41
	Registro de Noia.	
	INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: IDENTIDAD DE LA FINCA.	
II.A.29.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 27 DE JUNIO DE 2024).	42
	Registro de Las Palmas de Gran Canaria nº 4.	
	PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
II.A.30.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 27 DE JUNIO DE 2024).	43
	Registro de Orihuela nº 1.	
	PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
B.	PEDRO ÁVILA NAVARRO	
II.B.1.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 15 DE MAYO DE 2024).	44
	HERENCIA: LA PARTICIÓN POR EL CONTADOR PARTIDOR TESTAMENTARIO NO NECESITA APROBACIÓN DEL LEGITIMARIO LEGATARIO	
II.B.2.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 15 DE MAYO DE 2024).	45
	BIENES GANANCIALES: CARÁCTER COMÚN DEL BIEN ADQUIRIDO CONSTANTE LA SOCIEDAD CONYUGAL COLOMBIANA	
II.B.3.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 15 DE MAYO DE 2024).	45
	ASIENTO DE PRESENTACIÓN: NO PROCEDE EL DE LOS DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS QUE NO PODRÍAN CAUSAR INSCRIPCIÓN	
II.B.4.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 15 DE MAYO DE 2024).	45

	COMRAVENTA: NECESIDAD DE ACREDITAR LOS MEDIOS DE PAGO	
II.B.5.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 15 DE MAYO DE 2024).	46
	HIPOTECA: CASO EN QUE NO HAY ASISTENCIA FINANCIERA PROHIBIDA PARA ADQUISICIÓN DE PARTICIPACIONES SOCIALES SOCIEDAD LIMITADA: PARTICIPACIONES: CASO EN QUE NO HAY ASISTENCIA FINANCIERA PROHIBIDA PARA SU ADQUISICIÓN	
II.B.6.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 15 DE MAYO DE 2024).	46
	PROPIEDAD HORIZONTAL: NECESIDAD DE LICENCIA PARA LA CONSTITUCIÓN QUE SUPONE PARCELACIÓN DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: NECESIDAD DE LICENCIA PARA LA PROPIEDAD HORIZONTAL QUE SUPONE PARCELACIÓN	
II.B.7.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 15 DE MAYO DE 2024).	47
	ANOTACIÓN PREVENTIVA DE PROHIBICIÓN DE DISPONER: SU CANCELACIÓN NO ESTÁ SUJETA AL ITPYAJD	
II.B.8.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 15 DE MAYO DE 2024).	47
	MENORES E INCAPACITADOS: VENTA POR CURADORA Y PRECIO FIJADO EN LA AUTORIZACIÓN JUDICIAL	
II.B.9.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 15 DE MAYO DE 2024).	47
	VIVIENDA FAMILIAR: SUFICIENCIA DE LA MANIFESTACIÓN CONTRARIA A SU ATRIBUCIÓN AL EXCÓNYUGE BIENES GANANCIALES: DISPOSICIÓN DE FINCA INSCRITA CONFORME AL ART. 92 RH	
II.B.10.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 15 DE MAYO DE 2024).	48
	HERENCIA: EN LA PARTICIÓN POR CONTADOR-PARTIDOR DATIVO DEBE APORTARSE LA SENTENCIA DE INCAPACITACIÓN DEL HEREDERO HERENCIA: EN LA PARTICIÓN POR CONTADOR-PARTIDOR DATIVO LA SENTENCIA DE INCAPACITACIÓN DE UN HEREDERO DEBE INSCRIBIRSE EN EL REGISTRO CIVIL MENORES E INCAPACITADOS: EN LA PARTICIÓN POR CONTADOR-PARTIDOR DATIVO DEBE APORTARSE LA SENTENCIA DE INCAPACITACIÓN DEL HEREDERO MENORES E INCAPACITADOS: EN LA PARTICIÓN POR CONTADOR-PARTIDOR DATIVO LA SENTENCIA DE INCAPACITACIÓN DE UN HEREDERO DEBE INSCRIBIRSE EN EL REGISTRO CIVIL	
II.B.11.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 15 DE MAYO DE 2024).	49
	HIPOTECA: EJECUCIÓN: EL ACREEDOR NO PUEDE ADJUDICARSE	

	LA FINCA EN MENOS DEL 50 % DEL VALOR DE TASACIÓN CALIFICACIÓN REGISTRAL: EL REGISTRADOR DEBE CALIFICAR EL PRECIO DE ADJUDICACIÓN AL ACREEDOR EN PROCEDIMIENTO EJECUTIVO	
II.B.12.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 15 DE MAYO DE 2024).	49
	HERENCIA: LA LEGÍTIMA ES «PARS BONORUM» Y EL LEGITIMARIO DEBE INTERVENIR EN LA PARTICIÓN HERENCIA: EL CÓNYUGE VIUDO DEBE INTERVENIR EN LA PARTICIÓN COMO LEGITIMARIO	
II.B.13.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 16 DE MAYO DE 2024).	49
	HERENCIA: REQUISITOS DE LA DE UN CAUSANTE EXTRANJERO (BRITÁNICO) EXTRANJEROS: REQUISITOS DE LA HERENCIA DE UN CAUSANTE EXTRANJERO (BRITÁNICO)	
II.B.14.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 16 DE MAYO DE 2024).	50
	CONDICIÓN RESOLUTORIA: VALIDEZ DE LA QUE GARANTIZA UNA OBLIGACIÓN DE HACER	
II.B.15.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 16 DE MAYO DE 2024).	50
	RECURSO GUBERNATIVO: SOLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CONTRA ASIENTOS PRACTICADOS	
II.B.16.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 16 DE MAYO DE 2024).	50
	OBRA NUEVA: DECLARACIÓN DE LA YA INSCRITA SOBRE OTRA FINCA	
II.B.17.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 16 DE MAYO DE 2024).	51
	VÍAS PECUARIAS: LA NOTA MARGINAL REQUIERE INICIACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE DESLINDE	
II.B.18.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 16 DE MAYO DE 2024).	51
	PROHIBICIÓN DE DISPONER: LA DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA IMPIDE LA INSCRIPCIÓN DE COMPRAVENTA POSTERIOR A ELLA	
II.B.19.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 17 DE MAYO DE 2024).	51
	INMATRICULACIÓN: DENEGACIÓN POR INVASIÓN DE CAMINO PÚBLICO	
II.B.20.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 17 DE MAYO DE 2024).	52
	HIPOTECA: EJECUCIÓN: CONSTANCIA DEL REQUERIMIENTO DE	

	PAGO AL DEUDOR	
II.B.21.	RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 25 Y 26 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 17 DE MAYO DE 2024).	52
	GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH	
II.B.22.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 17 DE MAYO DE 2024).	54
	HIPOTECA: CANCELACIÓN: NECESIDAD DE JUSTIFICAR EL PAGO DEL IMPUESTO	
	IMPUESTOS: NECESIDAD DE JUSTIFICARLOS EN UNA CANCELACIÓN DE HIPOTECA	
II.B.23.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 17 DE MAYO DE 2024).	54
	RECURSO GUBERNATIVO: SOLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CUANDO SE PRACTICA EL ASIENTO	
II.B.24.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 17 DE MAYO DE 2024).	54
	TÍTULO INSCRIBIBLE: NECESIDAD DE DELIMITACIÓN PRECISA DEL DERECHO	
II.B.25.	RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 16 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 27 DE JUNIO DE 2024).	55
	GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH	
II.B.26.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 27 DE JUNIO DE 2024).	56
	DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: LA LICENCIA PARA LAS FINCAS RÚSTICAS CORRESPONDE A LA COMUNIDAD AUTÓNOMA	
II.B.27.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 27 DE JUNIO DE 2024).	56
	RECURSO GUBERNATIVO: SOLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CUANDO SE PRACTICA EL ASIENTO	
	RECURSO GUBERNATIVO: NO PUEDEN TENERSE EN CUENTA DOCUMENTOS NO CALIFICADOS POR EL REGISTRADOR	
	INMATRICULACIÓN: LA DEL ART. 205 LH EXIGE ACREDITACIÓN DE LA ADQUISICIÓN DEL TRANSMITENTE	
	INMATRICULACIÓN: ES NECESARIA LA CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA	
III.	RESOLUCIONES DE LA DGSJFP EN MATERIA MERCANTIL	
III.1.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 15 DE MAYO DE 2024).	58
	SOCIEDAD LIMITADA: MODIFICACIÓN DE ESTATUTOS: DERECHO	

	DE INFORMACIÓN DEL SOCIO	
III.2.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 15 DE MAYO DE 2024).	58
	SOCIEDAD LIMITADA: DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN: DEFECTOS EN EL BALANCE QUE NO IMPIDEN LA INSCRIPCIÓN	
III.3.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 15 DE MAYO DE 2024).	58
	SOCIEDAD LIMITADA: AUDITORÍA: NO PUEDE INSCRIBIRSE CON EL REGISTRO CERRADO POR FALTA DE DEPÓSITO DE CUENTAS REGISTRO MERCANTIL: CIERRE: EL DE FALTA DE DEPÓSITO DE CUENTAS IMPIDE LA INSCRIPCIÓN DE UN AUDITOR	
III.4.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 16 DE MAYO DE 2024).	59
	REGISTRO DE BIENES MUEBLES: LA NOTIFICACIÓN DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO A TRAVÉS DE TERCERO DE CONFIANZA NO ES FEHACIENTE	
III.5.	RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 25 Y 26 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 17 DE MAYO DE 2024).	59
	SOCIEDAD LIMITADA: AUDITORÍA: LA INSCRIPCIÓN DEL NOMBRAMIENTO REQUIERE SU JUSTIFICACIÓN Y ACEPTACIÓN	
III.6.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 27 DE JUNIO DE 2024).	60
	SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: LA APROBACIÓN NO PUEDE SER ANTERIOR AL INFORME DE AUDITORÍA SOCIEDAD LIMITADA: ACUERDOS: LA CADUCIDAD DE LA ACCIÓN DE IMPUGNACIÓN NO PERMITE LA INSCRIPCIÓN DEL ACUERDO NULO	
IV.	SEMINARIOS DE CATALUÑA	
IV.1.	RESUMEN DEL SEMINARIO CELEBRADO EL DÍA 9 DE MAYO DE 2024. POR ESTHER SAIS RE.....	62
IV.2.	CUESTIONES PLANTEADAS EN EL SEMINARIO DE 21 DE MAYO DE 2024.....	66
	1.DERECHOS DE REVERSIÓN 2.PROPIEDAD HORIZONTAL: CAMBIO DE USO Y RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIES 3.OBRA NUEVA: DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO 4.SEGREGACIÓN: PROPIEDAD FORESTAL 5.REPARCELACIÓN: INSCRIPCIÓN DE PUENTE 6.ARRENDAMIENTOS URBANOS: PARTE DE FINCA	
IV.3.	CUESTIONES PLANTEADAS EN EL SEMINARIO DE 11 DE	

	JUNIO DE 2024.....	68
	1.OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD	
	2.EJERCICIO ARRENDAMIENTO FINANCIERO	
	3.DOCUMENTOS NOTARIALES: INADMISIBILIDAD DE TESTIMONIO	
	4.ARRENDAMIENTOS: NOTIFICACIONES ARTÍCULO 25 LAU	
	5.EXPROPIACIÓN: NOTIFICACIONES Y REPRESENTACIÓN	
	6.DERECHO DE VUELO: EJERCICIO	
	7.ON: REHABILITACIÓN	
IV.1.	RESUM DEL SEMINARI CELEBRAT EL DIA 9 DE MAIG DE 2024. PER ESTHER SAIS RE	74
IV.2.	QÜESTIONS PLANTEJADES AL SEMINARI DE 21 DE MAIG DE 2024	78
	1.DRETS DE REVERSIÓ	
	2.PROPIETAT HORITZONTAL: CANVI D'ÚS I RECTIFICACIÓ DE SUPERFÍCIES	
	3.OBRA NOVA; DOMINI PÚBLIC HIDRÀULIC	
	4.SEGREGACIÓ: PROPIETAT FORESTAL	
	5.REPARCEL·LACIÓ: INSCRIPCIÓ DE PONT	
	6.ARRENDAMENTS URBANS: PART DE FINCA	
IV.3.	QÜESTIONS PLANTEJADES AL SEMINARI D'11 DE JUNY DE 2024	79
	1.OBRA NOVA PER ANTIGUITAT	
	2.EXERCICI ARRENDAMENT FINANCER	
	3.DOCUMENTS NOTARIALS: INADMISSIBILITAT DE TESTIMONI	
	4.ARRENDAMENTS: NOTIFICACIONS ARTICLE 25 LAU	
	5.EXPROPIACIÓ: NOTIFICACIONS I REPRESENTACIÓ	
	6.DRET DE VOL: EXERCICI	
	7.ON: REHABILITACIÓ	
V.	NOVEDADES LEGISLATIVAS	
V.1.	REAL DECRETO-LEY 1/2024, DE 14 DE MAYO, POR EL QUE SE PRORROGAN LAS MEDIDAS DE SUSPENSIÓN DE LANZAMIENTOS SOBRE LA VIVIENDA HABITUAL PARA LA PROTECCIÓN DE LOS COLECTIVOS VULNERABLES. (BOE 15/05/2024)	86
V.2.	RESOLUCIÓN DE 13 DE JUNIO DE 2024, DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS, POR LA QUE SE ORDENA LA PUBLICACIÓN DEL ACUERDO DE CONVALIDACIÓN DEL REAL DECRETO LEY 1/2024, DE 14 DE MAYO, POR EL QUE SE PRORROGAN LAS MEDIDAS DE SUSPENSIÓN DE LANZAMIENTOS SOBRE LA VIVIENDA HABITUAL PARA LA PROTECCIÓN DE LOS COLECTIVOS VULNERABLES. (BOE 19/06/2024)	86
V.3.	DECRETO-LEY 6/2024, DE 24 DE ABRIL, DE MEDIDAS	

	URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA. (BOE 22/06/2024)	86
V.4.	ACUERDO DE LA DIPUTACIÓN PERMANENTE DE DEROGACIÓN DEL DECRETO LEY 6/2024, DE 24 DE ABRIL, DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA. (DOGC 27/05/2024)	86
V.4.	ACORD DE LA DIPUTACIÓ PERMANENT DE DEROGACIÓ DEL DECRET LLEI 6/2024, DEL 24 D'ABRIL, DE MESURES URGENTS EN MATÈRIA D'HABITATGE. (DOGC 27/05/2024)	86
V.5.	RESOLUCIÓN JUS/2745/2023, DE 19 DE JULIO, DICTADA EN RESPUESTA A LA CONSULTA FORMULADA A LA DIRECCIÓN GENERAL DE DERECHO, ENTIDADES JURÍDICAS Y MEDIACIÓN POR PARTE DEL COLEGIO NOTARIAL DE CATALUÑA, SOBRE LOS DERECHOS DE ADQUISICIÓN PREFERENTE DE LA ADMINISTRACIÓN EN LA TRANSMISIÓN DE BIENES INMUEBLES. (DOGC 31/07/2023). POR OMISIÓN NO SE HIZO CONSTAR EN EL BOLETÍN DEL SERC Nº 223 DE JULIO-AGOSTO DE 2023 ..	86
V.5.	RESOLUCIÓ JUS/2745/2023, DE 19 DE JULIOL, DICTADA EN RESPOSTA A LA CONSULTA FORMULADA A LA DIRECCIÓ GENERAL DE DRET, ENTITATS JURÍDIQUES I MEDIACIÓ PER PART DEL COL·LEGI NOTARIAL DE CATALUNYA, SOBRE ELS DRETS D'ADQUISICIÓ PREFERENT DE L'ADMINISTRACIÓ EN LA TRANSMISSIÓ DE BÉNS IMMOBLES. (DOGC 31/07/2023). PER OMISSIÓ NO ES VA FER CONSTAR AL BUTLLETÍ DEL SERC NÚM. 223 DE JULIOL-AGOST DE 2023.	86
V.6.	RESOLUCIÓN DE 17 DE MAYO DE 2024, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE SEGURIDAD JURÍDICA Y FE PÚBLICA, POR LA QUE SE RESUELVE EL CONCURSO ORDINARIO N.º 318 PARA LA PROVISIÓN DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES VACANTES, CONVOCADO POR RESOLUCIÓN DE 12 DE ABRIL DE 2024, Y SE DISPONE SU COMUNICACIÓN A LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA QUE SE PROCEDA A LOS NOMBRAMIENTOS. (BOE 27/05/2024)	86
V.7.	RESOLUCIÓN DE 17 DE MAYO DE 2024, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE DERECHO, ENTIDADES JURÍDICAS Y MEDIACIÓN, DEL DEPARTAMENTO DE JUSTICIA, DERECHOS Y MEMORIA, POR LA QUE SE RESUELVE EL CONCURSO PARA LA PROVISIÓN DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES N.º 318, CONVOCADO POR LA RESOLUCIÓN DE 12 DE ABRIL DE 2024. (BOE 27/05/2024)	87
V.8.	RESOLUCIÓN JUS/1773/2024, DE 17 DE MAYO, POR LA QUE SE RESUELVE EL CONCURSO PARA LA PROVISIÓN DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES NÚMERO 318, CONVOCADO POR LA RESOLUCIÓN JUS/1301/2024, DE 12 DE ABRIL. (DOGC 27/05/2024)	87

V.8.	RESOLUCIÓ JUS/1773/2024, DE 17 DE MAIG, PER LA QUAL ES RESOL EL CONCURS PER A LA PROVISIÓ DE REGISTRES DE LA PROPIETAT, MERCANTILS I DE BÉNS MOBLES NÚMERO 318, CONVOCAT PER LA RESOLUCIÓ JUS/1301/2024, DE 12 D'ABRIL. (DOGC 27/05/2024)	87
------	--	-----------

I.

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

Luz Sunyer de la Puente

I.1. RESOLUCIÓN JUS/1534/2024, de 30 de abril, relativa al recurso gubernativo interpuesto por el letrado O. S. L.-R., en representación de J., E., M. C. y M. C. H. C., contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 3 que deniega la inscripción de una escritura de división de censo otorgada el 30 de septiembre de 1992. (DOGC 09/05/2024).

Aprovecha la DGDEJ y M para resumir la doctrina establecida en diversas resoluciones en relación a la extinción de los censos. (24 NOVIEMBRE 2006, 16 Y 17 JULIO 2007, 15 ENERO 2009, 26 ABRIL 2017, 6 FEBRERO 2029 entre otras).

El supuesto de hecho se refiere a una escritura de división de censos autorizada en el año 92 y que se presenta en el registro para que se inscriba sólo sobre una de las entidades de la propiedad horizontal en que se había dividido el inmueble.

La doctrina de la DG centra la interpretación de la norma (DT1 L6/90, 16 marzo de censos y DT13 L5/2006, 10 mayo del Libro V del CCC) en los siguientes postulados:

1.- Si se trata de censos que graban más de una finca TOTALMENTE INDEPENDIENTES, por mucho que su vigencia se haya acreditado en los 5 años establecidos por la DT3 L6/90, si la escritura de división no se ha inscrito antes del 1 julio 2007 quedan extinguidos por ministerio de la ley y procede su cancelación a petición de los censatarios (propietarios de las fincas grabadas).

2.- Si se trata de censos con vigencia acreditada que graban edificios divididos en régimen de propiedad horizontal, no se aplica la extinción *ope legis* por falta de inscripción de la división entre los distintos elementos privativos y tampoco su cancelación por falta de división.

El caso que ocupa la resolución es un tanto particular toda vez que la escritura de división del censo se había otorgado en el año 92 sin que se hubiera inscrito en el registro de la propiedad. Entiende el centro directivo, que si bien la intención de la regulación antes referida es clarificar el registro de la propiedad respecto a los censos no puede aplicarse al caso planteado el mismo rigor que si se tratara de fincas segregadas entre sí.

Así distingue dos normas en la DT13 L5/2006 del 10 mayo:

Una que prohíbe practicar cualquier asiento relativo a censos históricos no divididos hasta que se inscriba la división

Otra que sanciona con la extinción la no inscripción de la escritura de división en el plazo de un año desde la entrada en vigor de la ley 5/2006

Por ello concluye que el hecho de que no se aplique la sanción civil de la extinción a las escrituras de división horizontal no supone que no se aplique la primera norma y que, por ende, no pueda practicarse ningún asiento relativo a censos con vigencia acreditada si afectan a varias entidades privativas de una finca establecida en régimen de propiedad horizontal sin que se inscriba la escritura de división.

I.1. RESOLUCIÓ JUS/1534/2024, de 30 d'abril, relativa al recurs governatiu interposat pel lletrat O. S. L.-R., en representació de J., E., M. C. i M. C. H. C., contra la nota de qualificació de la registradora de la propietat titular del Registre de la Propietat de Barcelona núm. 3 que denega la inscripció d'una escriptura de divisió de cens atorgada el 30 de setembre de 1992.(DOGC 09/05/2024).

Aprofita la DGDEJiM per resumir la doctrina establerta en diverses resolucions en relació a l'extinció dels censos. (24 NOVENBRE 2006, 16 I 17 JULIOL 2007, 15 GENER 2009, 26 ABRIL 2017, 6 FEBRER 2029 entre altres).

El supòsit de fet fa referència a una escriptura de divisió de censos autoritzada l'any 92 i que es presenta al registre perquè s'inscrigui només sobre una de les entitats de la propietat horitzontal en què s'havia dividit l'immoble.

La doctrina de la DG centra la interpretació de la norma (DT1 L6/90, 16 març de censos i DT13 L5/2006, 10 maig del Llibre V del CCC) en els postulats següents:

1.- Si es tracta de censos que graven més d'una finca TOTALMENT INDEPENDENTS, per més que la vigència s'hagi acreditat en els 5 anys establerts per la DT3 L6/90, si l'escriptura de divisió no s'ha inscrit abans de l'1 juliol 2007 queden extingits per ministeri de la llei i procedeix la seva cancel·lació a petició dels censataris (propietaris de les finques gravades).

2.- Si es tracta de censos amb vigència acreditada que graven edificis dividits en règim de propietat horitzontal, no s'aplica l'extinció *ope legis* per manca d'inscripció de la divisió entre els diferents elements privatius i tampoc la cancel·lació per falta de divisió.

El cas que ocupa la resolució és una mica particular atès que l'escriptura de divisió del cens s'havia atorgat l'any 92 sense que s'hagués inscrit al registre de la propietat. Entén el centre directiu, que si bé la intenció de la regulació abans referida és clarificar el registre de la propietat respecte als censos no es pot aplicar al cas plantejat el mateix rigor que si es tractés de finques segregades entre si.

Així distingeix dues normes a la DT13 L5/2006 del 10 maig:

- Una que prohibeix practicar qualsevol assentament relatiu a censos històrics no dividits fins que no s'inscrigui la divisió.

- Una altra que sanciona amb l'extinció la no inscripció de l'escriptura de divisió en el termini d'un any des de l'entrada en vigor de la llei 5/2006.

Per això conclou que el fet que no s'apliqui la sanció civil de l'extinció a les escriptures de divisió horitzontal no suposa que no s'apliqui la primera norma i que, per tant, no es pugui practicar cap assentament relatiu a censos amb vigència acreditada si afecten diverses entitats privatives d'una finca establerta en règim de propietat horitzontal sense que s'inscrigui l'escriptura de divisió.

I.2. RESOLUCIÓN JUS/1557/2024, de 30 de abril, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por T., SLU, contra la calificación del registrador mercantil y de bienes muebles de Girona que suspende la inscripción de la escritura de opción de compra de una oficina de farmacia. (DOGC 10/05/2024).

La calificación objeto de recurso se centra en la no inscripción de un derecho de opción sobre una oficina de farmacia otorgado en favor de una SLU puesto que la titularidad de las oficinas de farmacia sólo puede recaer en persona física; en consecuencia, el derecho de opción como derecho real que atribuye a su titular la facultad de adquirir un bien determinado no puede constituirse a favor de quien, por disposición legal, no puede ser el titular de dicho bien.

Resalta, en primer lugar, el Centro Directivo lo que no ha sido objeto de controversia: para ser titular de una oficina de farmacia se debe ser persona física (ni siquiera sociedad profesional); la transmisión de oficinas de farmacia sólo puede producirse a favor de otro farmacéutico y los farmacéuticos sólo pueden ser titulares de una sola oficina de farmacia. Asimismo, en la normativa especial se prevén restricciones a la transmisión: tienen que pasar seis años desde su apertura (salvo jubilación o muerte); se establece un derecho de preferente adquisición a favor de los trabajadores farmacéuticos, sustitutos adjuntos y regentes y, en el caso de muerte del titular, los herederos no farmacéuticos deben vender en un plazo de 18 meses. El control del cumplimiento de dichos requisitos corresponde al departamento de salud que delega parte de la competencia a los colegios de farmacéuticos de ámbito catalán.

La DG revoca la calificación del registrador por estimar que de acuerdo con el art 568-2.2 CCC es el ejercicio del derecho de opción que conlleva la adquisición del bien y ese ejercicio no se produce en el momento en que se constituye el derecho de opción de compra, ni en el momento en que se inscribe sino en el momento en que dentro del plazo pactado se satisface la contraprestación establecida. En ese momento en que deberán cumplirse los requisitos contractualmente estipulados y legalmente establecidos.

I.2. RESOLUCIÓ JUS/1557/2024, de 30 d'abril, dictada en el recurs governatiu interposat per T., SLU, contra la qualificació del registrador mercantil i de béns mobles de Girona que suspèn la inscripció de l'escriptura d'opció de compra d'una oficina de farmàcia. (DOGC 10/05/2024)

La qualificació objecte de recurs se centra en la no inscripció d'un dret d'opció sobre una oficina de farmàcia atorgat a favor d'una SLU ja que la titularitat de les oficines de farmàcia només pot recaure en una persona física; en conseqüència, el dret d'opció com a dret real que atribueix al seu titular la facultat d'adquirir un bé determinat no es pot constituir a favor de qui, per disposició legal, no en pot ser el titular.

Ressalta, en primer lloc, el Centre Directiu el que no ha estat objecte de controvèrsia: per ser titular d'una oficina de farmàcia cal ser persona física (ni tan sols societat professional); la transmissió d'oficines de farmàcia només es pot produir a favor d'un altre farmacèutic i els farmacèutics només poden ser titulars d'una sola

oficina de farmàcia. Així mateix, a la normativa especial es preveuen restriccions a la transmissió: han de passar sis anys des de la seva obertura (llevat de jubilació o mort); s'estableix un dret de preferent adquisició a favor dels treballadors farmacèutics, substituïts adjunts i regents i, en el cas de mort del titular, els hereus no farmacèutics han de vendre en un termini de 18 mesos. El control del compliment dels requisits esmentats correspon al departament de salut que delega part de la competència als col·legis de farmacèutics d'àmbit català.

La DG revoca la qualificació del registrador per estimar que d'acord amb l'art 568-2.2 CCC és l'exercici del dret d'opció que comporta l'adquisició del bé i aquest exercici no es produeix en el moment en què es constitueix el dret d'opció de compra, ni en el moment en què s'inscriu sinó en el moment en què dins del termini pactat se satisfà la contraprestació establerta. En aquell moment en què s'han de complir els requisits contractualment estipulats i legalment establerts.

I.3. RESOLUCIÓN JUS/1618/2024, de 8 de mayo, relativa al recurso gubernativo interpuesto por M. E. B. contra la nota de calificación negativa del registrador de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de El Vendrell núm. 3 de una instancia privada de aceptación de herencia. (DOGC 15/05/2024).

Centra el recurso el asunto relativo a si un cónyuge separado legalmente puede mantener la cualidad de heredero nombrado en testamento otorgado en estado de casados.

La DG mantiene la aplicabilidad del art 422-13 CCC a tenor del cual la institución de heredero, los legados y el resto de las disposiciones que se ordenen a favor del cónyuge del causante se vuelven ineficaces si, después de su otorgamiento, los cónyuges se separan de hecho o legalmente, se divorcian o si el matrimonio es declarado nulo. También si en el momento de la muerte está presentada demanda de nulidad, separación o divorcio siempre a salvo la reconciliación.

Del mismo precepto se infiere una excepción; el testamento mantendría su eficacia si del contexto del negocio *mortis causa* en el que se establecieron resultara claramente que el testador las habría ordenado incluso en los casos de crisis matrimonial.

El mismo criterio se aplica a los parientes que sólo lo sean del cónyuge o conviviente en línea directa o colateral hasta el cuarto grado tanto por consanguinidad como por afinidad.

Recuerda el centro directivo como criterio temporal la aplicabilidad de este precepto de acuerdo con la DT², aptdo 2 Ley 10/2008 10 julio, tanto a los testamentos otorgados a posteriori de su entrada en vigor (1 enero 2009) sino también a todos aquellos otorgados con anterioridad siempre que la apertura de la sucesión se produzca después de dicha fecha.

La cuestión que se plantea es si el registrador puede apreciar la ineficacia de la institución de heredero cuando la afectada no la reconoce. A ello responde afir-

mativament invocando Resolució Jus /2666/2016, 21 novembre en el que recoge la diferencia entre la ineficacia y las causas de nulidad del testamento:

La ineficacia opera *ope legis* y opera automáticamente al producirse la crisis matrimonial. Ello implica que no requiere que las personas que resultarían beneficiadas invoquen la causa de la ineficacia y que el registrador pueda, y deba, calificar de acuerdo con lo que resulta de los documentos presentados y los asientos del registro (art 18LH).

Las causas de nulidad, por el contrario, debe ser declarada judicialmente siendo el juez el encargado de valorar determinados hechos o conductas e incluso la caducidad de la acción para ponerlas en valor.

Analiza también la DG la excepción a la ineficacia de las disposiciones testamentarias a favor del cónyuge o conviviente reconocida en el mismo art 422-13 CCC. Afirma que la excepción sólo es aplicable a los testamentos otorgados a partir de la entrada en vigor de la Ley 10/2008 limitando así la retroactividad que se proclama en la DT" 2 de la citada ley.

I.3. RESOLUCIÓ JUS/1618/2024, de 8 de maig, relativa al recurs governatiu interposat per M. E. B. contra la nota de qualificació negativa del registrador de la propietat titular del Registre de la Propietat del Vendrell núm. 3 d'una instància privada d'acceptació d'herència. (DOGC 15/05/2024).

El recurs centra l'assumpte relatiu a si un cònjuge separat legalment pot mantenir la qualitat d'hereu nomenat en testament atorgat en estat de casats.

La DG manté l'aplicabilitat de l'art 422-13 CCC d'acord amb el qual la institució d'hereu, els llegats i la resta de les disposicions que s'ordenin a favor del cònjuge del causant es tornen ineficaces si, després del seu atorgament, els cònjuges es separen de fet o legalment, es divorcien o si el matrimoni és declarat nul. També si en el moment de la mort està presentada demanda de nul·litat, separació o divorci sempre fora de perill la reconciliació.

Del mateix precepte se n'infereix una excepció; el testament mantindria la seva eficàcia si del context del negoci *mortis causa* en què es van establir resultats clarament que el testador les hauria ordenat fins i tot en els casos de crisi matrimonial.

El mateix criteri s'aplica als parents que només ho siguin del cònjuge o convivent en línia directa o col·lateral fins al quart grau tant per consanguinitat com per afinitat.

Recorda el centre directiu com a criteri temporal l'aplicabilitat d'aquest precepte d'acord amb la DT"2, apt. aquells atorgats amb anterioritat sempre que l'obertura de la successió es produeixi després de la data esmentada.

La qüestió que es planteja és si el registrador pot apreciar la ineficàcia de la institució d'hereu quan l'afectada no la reconeix. A això respon afirmativament invocant Resolució Jus/2666/2016, 21 novembre en què recull la diferència entre la

ineficàcia i les causes de nul·litat del testament:

La ineficàcia opera *ope legis* i opera automàticament en produir-se la crisi matrimonial. Això implica que no requereix que les persones que en resultarien beneficiades invoquin la causa de la ineficàcia i que el registrador pugui, i hagi de, qualificar d'acord amb el que resulta dels documents presentats i els assentaments del registre (art 18LH).

Les causes de nul·litat, per contra, han de ser declarades judicialment i el jutge és l'encarregat de valorar determinats fets o conductes i fins i tot la caducitat de l'acció per posar-les en valor.

Analitza també la DG l'excepció a la ineficàcia de les disposicions testamentsàries a favor del cònjuge o convivent reconeguda al mateix art 422-13 CCC. Afirmar que l'excepció només és aplicable als testaments atorgats a partir de l'entrada en vigor de la Llei 10/2008 limitant així la retroactivitat que es proclama a la DT" 2 de la llei esmentada.

I.4. RESOLUCIÓN JUS/1779/2024, de 23 de mayo, relativa al recurso interpuesto por el notario Carlos Felipe Calatayud Chollet contra la nota de calificación negativa de la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Igualada núm. 1, con referencia a la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de tres herencias en ejercicio del derecho de transmisión.(DOGC 03/06/2024)

En esta resolución la DG dirime el alcance del derecho de transmisión; esto es, ¿una misma persona puede acumular y ejercer el derecho transmisión correspondiente a varias herencias?

Los hechos son los siguientes:

J.P.P muere el de 14 abril 1972 después de hacer donación de todos bienes, derechos y acciones a su hijo A.P.T y el usufructo a su viuda en escritura de capitulaciones matrimoniales 17 de septiembre de 1945.

A.P.T fallece el 8 de septiembre de 2004 sin aceptar ni repudiar la herencia de su padre y habiendo otorgado testamento en fecha 13 de marzo 1947 en el que instituía heredera universal de sus bienes a su viuda J.P.A.

J.P.A. fallece el 8 de febrero de 2019 sin haber aceptado ni repudiado la herencia de su marido y habiendo otorgado, a su vez, testamento el 8 de mayo de 2006 por el que instituía heredera universal a su nieta M.G.P.G sustituida vulgarmente por otra nieta y el derecho de usufructo universal a favor de su hijo E-P.G, padre de la favorecida.

M.G.P.G acepta la herencia de su abuela y por derecho de transmisión la de su abuelo y bisabuelo.

El Centro Directivo disiente del enfoque de la discusión mantenido por el notario y el registrador y entiende que, en relación a la herencia causada por J.P.P. no

existe derecho de transmisión alguno puesto que habiéndose formalizado la sucesión en un contrato sucesorio la misma aceptación de los otorgantes que perfecciona el pacto comporta la aceptación de la institución de heredero sin precisarse acto alguno posterior. Es más, sostiene la DG, por disposición legal muerto el heredante, el otorgante del pacto sucesorio instituido heredero lo es sin que pueda repudiar la herencia (art 72 CdCC y 431-28 CCC).

Así la discusión se centra en la existencia de un único derecho de transmisión que es el que concierne a la herencia de A.P.T a favor de su nieta. Ésta, como heredera de su abuela, acepta la herencia de A.P.T. La cuestión sobre la que la DG centra la discusión es cómo se adquiere la finca que procedía de la herencia del bisabuelo. En ejercicio del derecho de transmisión, ¿debe la nieta adquirir esta finca en plena propiedad tal y como estaba en el patrimonio de su abuelo o, por el contrario, la adquiere en nuda propiedad gravada con el usufructo universal que su abuela había constituido a favor de su hijo?

Resuelve la DG que el ejercicio de la facultad de aceptar o repudiar la herencia del causante que ha sido deferido a la transmisaria al morir la transmitente sin aceptar ni repudiar la herencia determina que los bienes se adquieren directamente del causante y se reciben en las mismas condiciones que este las tenía en su patrimonio y no con sujeción a las disposiciones que la transmitente pueda haber hecho en su testamento. Y ello es así porque entiende que el derecho de transmisión es una facultad o poder de configuración jurídica (no un derecho subjetivo) que constituye el contenido de la delación, que es objeto del derecho de transmisión. Y ello es así (siguiendo criterio sentado en sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña 12 de julio 2012 ya recogida en Resolución JUS/2291/2018 28 de septiembre) porque aquellos bienes que integran la herencia del causante no han estado en ningún momento bajo la titularidad del transmitente.

I.4. RESOLUCIÓN JUS/1779/2024, de 23 de maig, relativa al recurs interposat pel notari Carlos Felipe Calatayud Chollet contra la nota de qualificació negativa de la registradora de la propietat titular del Registre de la Propietat d'Igualada núm. 1, amb referència a la inscripció d'una escriptura d'acceptació i adjudicació de tres herències en exercici del dret de transmissió. (DOGC 03/06/2024)

En aquesta resolució, la DG dirimeix l'abast del dret de transmissió; és a dir, una mateixa persona pot acumular i exercir el dret transmissió corresponent a diverses herències?

Els fets són els següents:

J.P.P mor el de 14 abril 1972 després de fer donació de tots béns, drets i accions al seu fill A.P.T i l'usdefruit a la seva vídua en escriptura de capitulacions matrimonials 17 de setembre de 1945.

A.P.T mor el 8 de setembre de 2004 sense acceptar ni repudiar l'herència del seu pare i havent atorgat testament en data 13 de març 1947 en què instituïa hereva universal dels seus béns a la seva vídua J.P.A.

J.P.A. mor el 8 de febrer de 2019 sense haver acceptat ni repudiat l'herència del seu marit i havent atorgat, al seu torn, testament el 8 de maig de 2006 pel qual instituïa hereva universal la seva neta M.G.P.G substituïda vulgarment per una altra neta i el dret d'úsdefruit universal a favor del seu fill E-P.G, pare de l'afavorida.

M.G.P.G accepta l'herència de la seva àvia i per dret de transmissió la del seu avi i besavi.

El Centre Directiu dissenteix de l'enfocament de la discussió mantingut pel notari i el registrador i entén que, en relació a l'herència causada per J.P.P. no hi ha cap dret de transmissió ja que havent-se formalitzat la successió en un contracte successor i la mateixa acceptació dels atorgants que perfecciona el pacte comporta l'acceptació de la institució d'hereu sense precisar-se cap acte posterior. Encara més, sosté la DG, per disposició legal mort l'heretant, l'atorgant del pacte successor i institut hereu ho és sense que pugui repudiar l'herència (art 72 CdCC i 431-28 CCC).

Així, la discussió se centra en l'existència d'un únic dret de transmissió que concerneix l'herència d'AP a favor de la seva neta. Aquesta, com a hereva de la seva àvia, accepta l'herència d'APT. La qüestió sobre la qual la DG centra la discussió és com s'adquireix la finca que procedia de l'herència del besavi. En exercici del dret de transmissió, la neta ha d'adquirir aquesta finca en plena propietat tal com estava en el patrimoni del seu avi o, per contra, l'adquireix en nua propietat gravada amb l'úsdefruit universal que la seva àvia havia constituït a favor del seu fill?

La DG resol que l'exercici de la facultat d'acceptar o repudiar l'herència del causant que ha estat deferit a la transmissària en morir la transmitent sense acceptar ni repudiar l'herència determina que els béns s'adquireixen directament del causant i es reben en les mateixes condicions que aquest les tenia en el seu patrimoni i no amb subjecció a les disposicions que la transmitent pugui haver fet al testament. I això és així perquè entén que el dret de transmissió és una facultat o poder de configuració jurídica (no un dret subjectiu) que constitueix el contingut de la delació, que és objecte del dret de transmissió. I això és així (seguint criteri assegut en sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya 12 de juliol 2012 ja recollida a Resolució JUS/2291/2018 28 de setembre) perquè aquells béns que integren l'herència del causant no han estat en cap moment baix la titularitat del transmitent.

I.5. RESOLUCIÓN JUS/2014/2024, de 4 de junio, relativa al recurso gubernativo interpuesto por el notario de Barcelona Marco Antonio Alonso Hevia contra la calificación negativa de la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad núm. 1 de L'Hospitalet de Llobregat, que deniega la inscripción de una escritura de donación otorgada por una persona mayor de edad de una finca que procede de una herencia en la que se habían fijado normas de administración de los bienes heredados, entre los que está la finca que se dona, en el supuesto de que la administradora de los bienes consienta la donación. (DOGC 12/06/2024)

Parte el recurso del testamento otorgado por una persona divorciada a favor de su hija, a la que instituye heredera fiduciaria siendo fideicomisaria la hermana del causante y, además, estableciendo normas de administración sobre los mismos

bienes hasta que la fiduciaria alcance los 30 años de edad. El 3 de junio de 2022 en escritura autorizada por el notario de Barcelona Marco Antonio Alonso la madre de la fiduciaria (menor en ese momento) hace inventario de los bienes de la herencia. EL 29 junio 2022, la heredera, la madre y la tía administradora en escritura ante el mismo notario rectifican el inventario, después la fideicomisaria renuncia al fideicomiso y, purificado este, la fiduciaria acepta la herencia como libre y a beneficio de inventario. Asimismo, modifican el régimen de administración convirtiéndolo en una especie de toma de razón de manera que la heredera podrá disponer los bienes de la herencia sólo comunicándolo a la administradora.

El Centro directivo después de hacer un análisis pormenorizado de la admisión, aunque carentes de regulación específica de estas cláusulas a lo largo de la historia del derecho catalán, así como las relativas a la prohibición de disponer establecidas con un fin lícito y con carácter temporal, revoca la nota de calificación por razones **pragmáticas** puesto que todas las partes estaban de acuerdo en el negocio a celebrar.

Respecto a la cuestión de si existiendo un sistema de administración impuesto para destinar los bienes de la herencia al mantenimiento en términos amplios de la hija del testador cabe admitir la donación de los bienes afectos a lo mismo. Razona la DG que a nivel dogmático dicha cuestión puede compararse con la pregunta de si es posible que una sociedad mercantil, movida por ánimo de lucro, pueda donar bienes. A nivel pragmático razona que si el testador no ha dispuesto ninguna reserva en relación a los actos gratuitos, nada puede impedir que la administradora los lleve a efecto más, como en este caso, si además cuenta con el consentimiento de la administrada.

1.5. RESOLUCIÓ JUS/2014/2024, de 4 de juny, relativa al recurs governatiu interposat pel notari de Barcelona Marco Antonio Alonso Hevia contra la qualificació negativa de la registradora de la propietat titular del Registre de la Propietat núm. 1 de l'Hospitalet de Llobregat, que denega la inscripció d'una escriptura de donació atorgada per una persona major d'edat d'una finca que procedeix d'una herència en la qual s'havien fixat normes d'administració dels béns heretats, entre els quals està la finca que es dona, en el supòsit que l'administradora dels béns consenti la donació. (DOGC 12/06/2024)

Parteix el recurs del testament atorgat per una persona divorciada a favor de la seva filla, a la qual institueix hereva fiduciària sent fideïcomissària la germana del causant i, a més, establint normes d'administració sobre els mateixos béns fins que la fiduciària arribi als 30 anys d'edat. El 3 de juny del 2022 en escriptura autoritzada pel notari de Barcelona Marco Antonio Alonso la mare de la fiduciària (menor en aquell moment) fa inventari dels béns de l'herència. EL 29 juny 2022, l'hereva, la mare i la tia administradora en escriptura davant del mateix notari rectifiquen l'inventari, després la fideïcomissària renuncia al fideïcomís i, purificat aquest, la fiduciària accepta l'herència com a lliure i a benefici d'inventari. Així mateix, modifiquen el règim d'administració i el converteixen en una mena de presa de raó de manera que l'hereva podrà disposar els béns de l'herència només comunicant-ho a l'administra-

dora.

El Centre directiu després de fer una anàlisi detallada de l'admissió, tot i que no tenen regulació específica d'aquestes clàusules al llarg de la història del dret català, així com les relatives a la prohibició de disposar establertes amb una finalitat lícita i amb caràcter temporal, revoca la nota de qualificació per raons pragmàtiques ja que totes les parts estaven d'acord en el negoci a celebrar.

Pel que fa a la qüestió de si existint un sistema d'administració imposat per destinar els béns de l'herència al manteniment en termes amplis de la filla del testador, cal admetre la donació dels béns afectes al mateix. Raona la DG que a nivell dogmàtic aquesta qüestió es pot comparar amb la pregunta de si és possible que una societat mercantil, moguda per ànim de lucre, pugui donar béns. A nivell pragmàtic raona que si el testador no ha disposat cap reserva en relació amb els actes gratuïts, res no pot impedir que l'administradora els porti a efecte més, com en aquest cas, si a més compta amb el consentiment de l'administrada.

I.6. RESOLUCIÓN JUS/2093/2024, de 7 de junio, relativa al recurso gubernativo interpuesto por el notario Santiago Gotor Sánchez contra la nota de calificación negativa de la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Terrassa núm. 5, de la escritura de manifestación y aceptación de herencia. (DOGC 17/06/2024)

La discusión arranca sobre la interpretación de un testamento en el que el causante instituyó heredera a su esposa con sustitución vulgar en favor de sus descendientes. En defecto de cónyuge y descendientes, instituía herederos de la mitad de la herencia a sus padres por iguales partes y con derecho de acrecer entre sí y en la otra mitad a sus padres políticos también por mitades y con el mismo derecho de acrecer entre sí.

El causante y su mujer se divorciaron por sentencia firme el 8 de octubre de 2007.

Así el notario consideró el testamento ineficaz y declara herederos *ab intestato* a los sobrinos por partes iguales.

¿Comporta el divorcio de los cónyuges la aplicación del art 422-13 CCC?

Es indiscutible la aplicación del precepto habida cuenta la DTª2 LIV CCC que ordena la aplicación del mismo a los testamentos otorgados a partir de su entrada en vigor y a los anteriores si la sucesión se abre con posterioridad a esa fecha lo cual sucede en este caso.

El Centro directivo recuerda que la ineficacia de las disposiciones testamentarias se produce *ope legis* y opera de forma automática al producirse situaciones de crisis matrimonial. Así el divorcio de la pareja hace que la ineficacia se extienda también a los padres políticos del causante y descendientes sólo de éstos por aplicación del art 422-13 CCC.

Del mismo precepto se recoge la excepción en favor de que las disposiciones

a favor del excónyuge conserven su validez siempre que del contexto del testamento resultara que la voluntad del testador era mantenerla igual a pesar de las situaciones de crisis matrimonial. Excepción que el centro directivo reconduce su aplicación solo a los testamentos que se otorgaran después de la entrada en vigor del Libro IV. Sumando esto a la literalidad del testamento en que la institución se deduce claramente a favor de la mujer en su condición de tal, según criterio de la DG, concluye el centro directivo que devino ineficaz la disposición.

Si bien, esta ineficacia no conduce a que las demás disposiciones del testamento lo sean; en particular, conservarán su eficacia el llamamiento en favor de los padres del causante y la sustitución vulgar impuesta en su defecto a favor de sus descendientes. Así concluye la DG que los sobrinos que son finalmente llamados a suceder lo son en condición de sustitutos vulgares y no como herederos *ab intestado*. Pero en la medida en que el resultado del llamamiento efectuado por el notario y el que resulta del testamento es el mismo y que no ha sido cuestionado el título adquisitivo estima el recurso y revoca la nota de calificación.

I.6. RESOLUCIÓ JUS/2093/2024, de 7 de juny, relativa al recurs governatiu interposat pel notari Santiago Gotor Sánchez contra la nota de qualificació negativa de la registradora de la propietat titular del Registre de la Propietat de Terrassa núm. 5, de l'escriptura de manifestació i acceptació d'herència. (DOGC 17/06/2024)

La discussió arrenca sobre la interpretació d'un testament en què el causant instituï hereva la seva dona amb substitució vulgar a favor dels seus descendents. Si no hi ha cònjuge i descendents, instituïa hereus de la meitat de l'herència els seus pares per parts iguals i amb dret d'acréixer entre si i en l'altra meitat els seus pares polítics també per meitats i amb el mateix dret d'acréixer entre si.

El causant i la seva dona es van divorciar per sentència ferma el 8 d'octubre del 2007.

Així el notari va considerar el testament ineficax i declara hereus *ab intestat* els nebots per parts iguals.

El divorci dels cònjuges comporta l'aplicació de l'art 422-13 CCC?

És indiscutible l'aplicació del precepte tenint en compte la DT^a2 LIV CCC que n'ordena l'aplicació als testaments atorgats a partir de la seva entrada en vigor i als anteriors si la successió s'obre amb posterioritat a aquesta data, cosa que succeeix en aquest cas.

El Centre directiu recorda que la ineficàcia de les disposicions testamen-tàries es produeix *ope legis* i opera de manera automàtica en produir-se situacions de crisi matrimonial. Així el divorci de la parella fa que la ineficàcia s'estengui també als pares polítics del causant i descendents només d'aquests per aplicació de l'art 422-13 CCC.

Del mateix precepte se'n recull l'excepció a favor que les disposicions a

favor de l'excònjuge en conservin la validesa sempre que del context del testament resultés que la voluntat del testador era mantenir-la igual malgrat les situacions de crisi matrimonial. Excepció que el centre directiu reconduïx la seva aplicació només als testaments que s'atorguen després de l'entrada en vigor del Llibre IV. Sumant això a la literalitat del testament en què la institució es dedueix clarament a favor de la dona en la seva condició de tal, segons criteri de la DG, conclou el centre directiu que va esdevenir ineficax la disposició.

Si bé, aquesta ineficàcia no condueix que les altres disposicions del testament ho siguin; en particular, conservaran la seva eficàcia la crida a favor dels pares del causant i la substitució vulgar imposada si no n'hi ha a favor dels seus descendents. Així conclou la DG que els nebots que són finalment cridats a succeir ho són en condició de substituïts vulgars i no com a hereus *ab intestat*. Però en la mesura que el resultat de la crida efectuada pel notari i el que resulta del testament és el mateix i que no ha estat qüestionat el títol adquisitiu estima el recurs i revoca la nota de qualificació.

I.7. RESOLUCIÓN JUS/2144/2024, de 11 de junio, relativa al recurso gubernativo interpuesto por el notario de Igualada Carlos Jiménez Fueyo contra la nota de calificación negativa de la registradora de la propiedad titular del Registro de Igualada núm. 1, de una escritura de renuncia al fideicomiso de residuo.(DOGC 19/06/2024)

Reitera la DG la doctrina que ya estableciera en anteriores resoluciones (JUS/1203/2017, 17 de mayo o JUS/953/2017 26 abril) en el sentido de considerar que en las sustituciones fideicomisarias el momento en el que queda determinado el cumplimiento o no de la condición es el del fallecimiento del fiduciario sin que se pueda adelantar la delación ni siquiera por renuncia del fiduciario a favor del fideicomisario llamado. En el caso de la resolución, la renuncia de los fideicomisarios les vincula a ellos pero no a sus descendientes, que son llamados como substituïts vulgars en el fideicomiso.

I.7. RESOLUCIÓ JUS/2144/2024, d'11 de juny, relativa al recurs governatiu interposat pel notari d'Igualada Carlos Jiménez Fueyo contra la nota de qualificació negativa de la registradora de la propietat titular del Registre d'Igualada núm. 1, d'una escriptura de renúncia al fideïcomís de residu. (DOGC 19/06/2024)

Reitera la DG la doctrina que ja establís en anteriors resolucions (JUS/1203/2017, 17 de maig o JUS/953/2017 26 abril) en el sentit de considerar que en les substitucions fideïcomissàries el moment en què queda determinat el compliment o no de la condició és el de la mort del fiduciari sense que es pugui avançar la delació ni tan sols per renúncia del fiduciari a favor del fideïcomissari anomenat. En el cas de la resolució, la renúncia dels fideïcomissaris els vincula a ells però no als seus descendents, que són anomenats substituïts vulgars en el fideïcomís.

I.8. RESOLUCIÓN JUS/2287/2024, de 18 de junio, relativa al recurso gubernativo interpuesto por G. P. C. y C. P. C. contra la nota de calificación negativa

de la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad núm. 6 de Barcelona, de una escritura de aceptación y partición de herencia y entrega de legados. (DOGC 28/06/2024)

La DG centra la controversia en la distinción entre legados de eficacia real y obligacional para dirimir si la atribución a unos legatarios de unos pisos diferentes a los realmente legados por la testadora se puede inscribir.

Un legado de eficacia obligacional (art 427-10.2 CCC) es aquél por el que se impone a la persona gravada una prestación determinada de entregar a favor del legatario, que se convierte en acreedor o titular de un derecho de crédito frente a la persona gravada en el momento de la delación. Así la propiedad sobre el objeto legado se produce en el momento en que se realiza la entrega. Y es que, a diferencia de la adquisición de la herencia respecto a la cual rige el sistema romano (requiere la aceptación del heredero momento en el que los efectos se retrotraen a la muerte del testador) en los legados rige el sistema germánico y es consecuencia de la delación (art 427-15 y 427-16 CCC). Así, los legatarios de legado obligacional sólo tienen un derecho de crédito que es perfectamente transmisible (art 1112 CC) Por este motivo, el centro directivo sostiene que es admisible que los legatarios permutaran sus respectivos derechos de crédito originados en los legados ordenados a su favor por la causante, siendo suficiente con su voluntad sin necesitar la unanimidad de los herederos instituidos.

I.8. RESOLUCIÓ JUS/2287/2024, de 18 de juny, relativa al recurs governatiu interposat per G. P. C. i C. P. C. contra la nota de qualificació negativa de la registradora de la propietat titular del Registre de la Propietat núm. 6 de Barcelona, d'una escriptura d'acceptació i partició d'herència i lliurament de llegats. (DOGC 28/06/2024)

La DG centra la controvèrsia en la distinció entre llegats d'eficàcia real i obligacional per dirimir si l'atribució a uns legataris d'uns pisos diferents als realment llegats per la testadora es pot inscriure.

Un llegat d'eficàcia obligacional (art 427-10.2 CCC) és aquell pel qual s'imposa a la persona gravada una prestació determinada de lliurar a favor del legatari, que es converteix en creditor o titular d'un dret de crèdit davant de la persona gravada en el moment de la delació. Així, la propietat sobre l'objecte llegat es produeix en el moment en què es realitza el lliurament. I és que, a diferència de l'adquisició de l'herència respecte a la qual regeix el sistema romà (requereix l'acceptació de l'hereu moment en què els efectes es retrotreuen a la mort del testador) en els llegats regeix el sistema germànic i és conseqüència de la delació (art 427-15 i 427-16 CCC). Així, els legataris de llegat obligacional només tenen un dret de crèdit que és perfectament transmissible (art 1112 CC) Per aquest motiu, el centre directiu sosté que és admissible que els legataris permutessin els seus respectius drets de crèdit originats en els llegats ordenats a favor per la causant, sent suficient amb la seva voluntat sense necessitar la unanimitat dels hereus instituïts.

II.

RESOLUCIONES DE LA DGSJFP EN MATERIA CIVIL E HIPOTECARIA

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

II.A. BASILIO AGUIRRE FERNÁNDEZ

II.A.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 15 DE MAYO DE 2024).

Registro de Illescas nº 1.

HERENCIA: PARTICIÓN POR CONTADOR PARTIDOR.

En la partición por contador partidor testamentario no es necesario ni la intervención ni la notificación a los legitimarios.

Desde luego, la calificación sustitutoria no puede ser entendida por la registradora sustituta como un mero trámite que quepa despachar, sin más, confirmando la calificación inicial, ya que en ese supuesto se estaría produciendo un resultado contrario al pretendido por la norma. Debe recordarse que la calificación sustitutoria no es un recurso de clase alguna, sino que es una auténtica calificación en sustitución de la que efectúa el titular del Registro, porque el legitimado para instar ésta no está conforme con la inicialmente efectuada.

En el presente supuesto hay albacea contador-partidor testamentario designado. Por tanto, conviene recordar la reiteradísima doctrina de este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 16 de septiembre de 2008, 14 de septiembre de 2009 y otras citadas en los «Vistos») según la cual, siendo practicada la partición por el contador-partidor, no es necesaria la intervención de todos los legitimarios. Desde la Resolución de 24 de marzo de 2001, cuya doctrina ha sido reiterada en numerosas otras de este Centro Directivo (vid. «Vistos»), no puede mantenerse el defecto de falta de consentimiento de los herederos legitimarios, cuando la partición ha sido otorgada por el contador-partidor designado por el testador.

La facultad del pago de la legítima en metálico recogida en los artículos 841 y siguientes del Código Civil fue introducida en la reforma de 13 de mayo de 1981, y, según la doctrina y la jurisprudencia (vid. «Vistos»), consiste en conceder a alguno o algunos de los descendientes del testador, o al contador-partidor expresamente autorizado por aquél, la posibilidad de conmutar la porción legitimaria de los demás por un caudal que se pagará en efectivo metálico. En el supuesto concreto de este expediente, como bien recoge el notario recurrente en el escrito de recurso, al pagarse los derechos de uno de los legitimarios –por su legado de legítima estricta– mediante adjudicación de dinero de una cuenta de ahorro que consta en el inventario, no se conculca la legítima como «*pars bonorum*». La contadora-partidora se ha limitado a contar y partir, sin transformar la legítima de ninguno de los hijos –que es «*pars bonorum*» y que debe consistir necesariamente en bienes de la herencia– sin generar ningún derecho de crédito frente a los demás herederos, dado que con el metálico del caudal hereditario se han cubierto los derechos del legatario de legítima estricta con dinero que procede del causante. Por tanto, no se ha hecho uso de la facultad de pago en metálico del artículo 841 del Código Civil, de modo que no es necesaria autorización judicial o notarial, aunque dicho legitimario no haya confirmado la partición.

En primer lugar, respecto a la pretendida indefensión del legitimario hay que aclarar que, a falta de la acción de petición de su herencia, cuyo análisis excede del

ámbito de este recurso, el legitimario tiene sus acciones para defensa, complemento y suplemento de sus derechos de legítima. Así, las acciones de defensa cuantitativa de la legítima se emprenden posteriormente a la práctica de la partición, que en el caso de la partición hecha por los herederos requiere el concurso de los legitimarios, pero en el caso de la realizada por el contadorpartidor testamentario no requiere tal concurso. Por tanto y, en cualquier caso, los legitimarios mantienen sus acciones y, por ello, no existe la indefensión alegada.

En segundo lugar, se trata de saber si, en la partición hecha por el contadorpartidor, esa innecesaria concurrencia de los legitimarios ni de otros requisitos, incluye también su notificación. No hay una disposición específica en la ley, ni pronunciamiento en la jurisprudencia, ni doctrina, por los que, en el caso de partición realizada por el contadorpartidor testamentario –no así en el caso del contadorpartidor dativo, que tiene sus notificaciones procedimentales específicas–, se exija el conocimiento previo por el legitimario o al menos su notificación a éste, para la inscripción de la partición.

II.A.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 15 DE MAYO DE 2024).

Registro de Cogolludo.

RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL EN COLOMBIA: LIQUIDACIÓN DE SOCIEDAD CONYUGAL.

No cabe inscribir como privativo de un cónyuge un bien adquirido constante la sociedad conyugal sin que se aporte la necesaria liquidación de sociedad conyugal.

Como cuestión previa, debe recordarse que, de conformidad con el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

En el presente caso, de la certificación del Registro Civil y de la escritura de cesación de efectos civiles del matrimonio, disolución y liquidación de sociedad conyugal, autorizada el día 14 de marzo de 2023 por notario de la República de Colombia, resulta inequívocamente que los cónyuges no otorgaron capitulaciones y, según la ley colombiana, celebrado el matrimonio no puede alterarse el régimen económico matrimonial mediante capitulaciones. En definitiva, realizada la adquisición del inmueble constante la sociedad conyugal de la compradora, no puede inscribirse a su favor con carácter privativo –como se pretende– sino mediante la correspondiente liquidación de la sociedad conyugal con adjudicación de aquélla a la ahora recurrente (vid. artículos 1821 a 1841 del Código Civil de Colombia).

II.A.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 15 DE MAYO DE 2024).

Registro de Fuengirola nº 1.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.

Aportada documentación complementaria de un título ya presentado, lo procedente es adjuntarla al asiento de presentación ya existente, y no practicar otro asiento.

Este Centro Directivo ha entendido (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos») que la negativa a la práctica del asiento de presentación es una calificación más y, como tal decisión, puede ser impugnada mediante el mismo recurso que puede interponerse contra una calificación que deniegue o suspenda la inscripción del documento y, por tanto, debe tramitarse tal recurso a través del procedimiento previsto en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Naturalmente, el objeto de recurso en estos casos es exclusivamente determinar si procede o no la práctica del asiento de presentación, sin prejuzgar sobre la calificación que, de practicarse dicho asiento, deberá en su momento llevar a cabo el registrador respecto al acceso del título presentado a los libros de inscripciones.

Conforme al citado artículo 420 del Reglamento Hipotecario, como ha declarado este Centro Directivo reiteradamente, el registrador debe negarse a extender asiento de presentación, cuando el propio presentante manifieste que su intención no es que el documento provoque algún asiento en los libros del Registro, o cuando el documento sea, palmaria e indudablemente, de imposible acceso al Registro (o, dicho de otra manera, cuando de forma evidente resulte que el título nunca podrá provocar un asiento en los libros de inscripciones).

En el presente caso, se presentó una escritura pública de donación que causó el pertinente asiento en el Libro Diario. Posteriormente, se presentaron ciertos documentos complementando esa primera presentación (entre ellos, copia simple de la escritura de donación, cartas de pago y fotocopias del documento nacional de identidad de los interesados). Centrándonos en el recurso objeto de este expediente, resulta que dicha documentación complementaria no es susceptible de causar un asiento de presentación, sino de complementar un asiento previo ya existente y que estaba vigente. Por ello, se estima correcta la actuación de la registradora al denegar el asiento de presentación y hacer constar la recepción y entrada de dicha documentación para complementar el asiento previo ya existente (asiento 191 del libro Diario 187).

II.A.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 15 DE MAYO DE 2024).

Registro de Collado Villalba.

RECURSO BUBERNATIVO: DEFECTOS NO RECURRIDOS. CONTROL DE LOS MEDIOS DE PAGO: ALCANCE DE LA CALIFICACIÓN.

El recurso solo se ceñirá a los defectos que hayan sido impugnados por el recurrente. Se reitera el criterio sobre la calificación de los medios de pago.

En el caso concreto del presente recurso el recurrente no impugna la razón que motivaría este concreto defecto y ni siquiera se refiere al mismo (cfr. Resoluciones de este Centro Directivo de 26 de mayo de 2000 y 29 de octubre y 5 y 12 de noviembre de 2020, entre otras). No ha de olvidarse la exigencia derivada del artículo

326 de la Ley Hipotecaria que, al enumerar los requisitos que debe contener el escrito de interposición del recurso, establece que debe contener los hechos y fundamentos de Derecho –párrafo tercero, apartado c)–; «razón de la impugnación», tal y como se indica en el citado artículo 115.1.b) de la Ley 39/2015; cita esta no carente de sentido, pues como ya ha puesto de relieve este Centro Directivo, la especial naturaleza del procedimiento registral no excluye la aplicabilidad del régimen administrativo cuando haya una remisión específica de la legislación hipotecaria a los aspectos de dicho régimen que considere aplicables a la función registral, o cuando se trate de normas administrativas que respondan a los principios generales materiales o de procedimiento propios de todo el ordenamiento (cfr., también en otro ámbito, la remisión que la vigente Ley de la Jurisdicción Voluntaria, a la hora de referirse a los recursos, realiza a la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil, conforme a la cual –artículo 458-2–: «En la interposición del recurso el apelante deberá exponer las alegaciones en que se base la impugnación»).

El recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. En definitiva, el objeto del recurso queda delimitado en el momento de su interposición y resulta constreñido tanto por la documentación presentada como por el contenido de la calificación negativa del registrador, sin que pueda el recurrente en el escrito de impugnación introducir nuevos elementos que no se han hecho constar en el título presentado.

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. Como ya expresó este Centro Directivo en la Resolución de 18 de mayo de 2007, «Obviamente, sí que debe examinar el registrador, por el contenido de la misma escritura, que es su canon de control, si existen omisiones en esa identificación. Por ejemplo, si se dice que el precio es una cantidad determinada, pero de la suma de los importes identificados por el notario resulta que hay una parte no identificada; o, en el mismo sentido, si no existe mención alguna en la escritura pública acerca de cuáles son los medios de pago o, por supuesto, si los otorgantes se negaron total o parcialmente a identificarlos».

II.A.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 15 DE MAYO DE 2024).

Registro de Fuenlabrada nº 1.

SOCIEDADES MERCANTILES: ASISTENCIA FINANCIERA PARA ADQUISICIÓN DE PARTICIPACIONES PROPIAS.

El negocio que genera la prestación de garantía es la liquidación de la sociedad de gananciales, que no se trata de una adquisición originaria o derivativa de

participaciones de la sociedad que presta la asistencia por parte del tercero, por lo que no se cumplen todos los requisitos y por tanto no nos encontramos ante un supuesto de asistencia financiera prohibida.

El registrador, con base en el artículo 143, suspende la inscripción y lo fundamenta en que la sociedad limitada está prestando garantía para la adquisición de sus propias participaciones vulnerando la prohibición establecida en el precepto citado; y, para relacionar la prohibición de la asistencia financiera y esta clase de negocios jurídicos, sostiene que el objetivo fundamental que se persigue con la prohibición es impedir que las sociedades vean disminuido su patrimonio como consecuencia de servir ellas mismas de apoyo en su propia adquisición, protegiendo, con ello, el principio de integridad del capital social.

La división de la cosa común presenta una naturaleza jurídica compleja, difícil de reducir a la dicotomía entre lo traslativo y lo declarativo. Pero, en todo caso, se trate o no la disolución de comunidad de un acto traslativo, se produce como consecuencia de la misma una mutación jurídico real de carácter esencial, pues extingue la comunidad existente y modifica el derecho del comunero y su posición de poder respecto del bien (véase la citada Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de febrero de 2011, según la cual debe ser calificado de verdadera atribución patrimonial), lo que explica, por ejemplo, que haya sido considerada por esta Dirección General como título inmatriculador.

En cuanto a la interpretación literal del término adquisición, el registrador entiende que no se emplean exclusivamente para hacer referencia a las liquidaciones derivativas propiciadas por la realización de los negocios traslativos, sino igualmente para hacer referencia a las adquisiciones derivadas de las adjudicaciones propiciadas por los negocios liquidatorios. La liquidación no se encuentra en la enumeración de los modos de adquirir la propiedad, ni es justo título a los efectos de la usucapión, por lo que se concluye en que no cabe asimilar los supuestos liquidatorios a los títulos adquisitivos.

También motiva el registrador la calificación negativa en que existe el riesgo de que la ejecución de la hipoteca produzca una disminución del patrimonio social en perjuicio de los acreedores sociales, y que este efecto se produce como consecuencia de un negocio que no tenía por fin el desarrollo del objeto social, sino exclusivamente una alteración en la titularidad de las participaciones sociales que pasan a ser privativas de uno de los socios cuando antes eran gananciales.

Recapitulando, el negocio que genera la prestación de garantía es la liquidación de la sociedad de gananciales, que no se trata de una adquisición originaria o derivativa de participaciones de la sociedad que presta la asistencia por parte del tercero, por lo que no se cumplen todos los requisitos y por tanto no nos encontramos ante un supuesto de asistencia financiera prohibida.

II.A.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 15 DE MAYO DE 2024).

Registro de Callosa d'en Sarriá.

SOCIEDADES MERCANTILES: ASISTENCIA FINANCIERA PARA ADQUISICIÓN DE PARTICIPACIONES PROPIAS.

La división horizontal no implica la exigencia de una licencia de división, salvo que existan elementos que determinen que se crean porciones de suelo independientes.

El artículo 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, impone a notarios y registradores, en la autorización e inscripción de escrituras de segregación o división de fincas, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable. Es la propia legislación sustantiva urbanística que resulte aplicable la que ha de establecer qué actos están sometidos a licencia y qué actos pueden estimarse como reveladores de una posible parcelación urbanística ilegal, o ser asimilados a ésta, así como determinar qué otros actos de uso del suelo o de las edificaciones quedan sujetas a la intervención y control municipal que el otorgamiento de la licencia comporta, determinación que constituye un presupuesto previo o «*prius*» respecto de su exigencia en sede registral.

Como ha señalado en otras ocasiones este Centro Directivo –vid. Resoluciones citadas en los «Vistos»–, la división horizontal de un inmueble no implica por sí misma un acto de parcelación que suponga la división de terrenos en dos o más lotes a fin de su edificación ni tampoco de segregación u otros actos de división de terrenos, pues el régimen de propiedad horizontal que se configura en el artículo 396 del Código Civil parte de la comunidad de los propietarios sobre el suelo como primero de los elementos esenciales para que el propio régimen exista, manteniendo la unidad jurídica y funcional de la finca total sobre la que se asienta. Así resulta también del artículo 26.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo. Sin embargo, en línea con las Resoluciones citadas –cfr. Resolución de 20 de julio de 2020–, si la división horizontal se configura de tal modo que puede resultar equiparada a la división material de la finca hasta tal punto que sea incompatible con la unidad jurídica de la misma, a pesar de las estipulaciones de las partes, debe exigirse a efectos registrales la oportuna licencia urbanística. Ciertamente, la propiedad horizontal tumbada puede encubrir en algunos casos situaciones de fraude, pues bajo la apariencia formal de una propiedad horizontal tumbada se pueden esconder auténticas segregaciones o divisiones de terreno, proscritas por la ley. En cualquier caso, lo relevante es que, en los regímenes de propiedad horizontal tumbada, el suelo permanece común.

En el presente caso existen argumentos reveladores de la configuración independiente tanto física como jurídicamente de los dos elementos privativos de la propiedad horizontal y de la parcela de terreno a cada uno asociada, por lo que en el presente expediente tratándose de una división horizontal no amparada en licencia y concurrir además un supuesto de parcelación, debe confirmarse el defecto en cuanto a la exigencia de intervención administrativa del Ayuntamiento.

II.A.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 15 DE MAYO

DE 2024).

Registro de El Puente del Arzobispo.

REQUISITOS FISCALES: ACREDITACIÓN DE SU CUMPLIMIENTO.

Dado que es un claro supuesto de no sujeción, no es necesario acreditar el cumplimiento de obligaciones fiscales en un mandamiento administrativo de cancelación de una prohibición de disponer.

Como ya se indicó, por ejemplo, en las Resoluciones de 12 de septiembre de 2016 y 24 de mayo de 2017, «la doctrina mantenida por este Centro Directivo sobre el cumplimiento de tales requisitos tributarios (...) puede resumirse del siguiente modo: 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 prohibición de disponer queda conceptualmente excluida la posibilidad de que pueda estar sujeto a la modalidad del Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados que grava determinados documentos administrativos. La cancelación de la anotación es un supuesto de no sujeción (cfr. artículo 40 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados).

II.A.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 15 DE MAYO DE 2024).

Registro de Madrid nº 2.

CURATELA REPRESENTATIVA: AUTORIZACIÓN JUDICIAL PARA VENDER INMUEBLES.

Si la venta se ajusta a las condiciones señaladas en la autorización judicial, no cabe oponer obstáculos a la inscripción.

Para resolver la cuestión planteada no cabe desconocer el marco normativo de la Ley 8/2021, de 2 de junio, por la que se reforma la legislación civil y procesal para el apoyo a las personas con discapacidad en el ejercicio de su capacidad jurídica, que es de carácter imperativo y no dispositivo.

No se discute en el presente caso que, en aplicación de las citadas disposiciones transitorias, se trate de una curatela representativa, con las funciones legal-

mente atribuidas en tanto que, resolución judicial mediante, no se revise la situación de la persona con discapacidad. Por ello, es ineludible aplicar, entre otros, el artículo 287 del Código Civil.

En el presente caso debe tenerse en cuenta que la única exigencia que impone el juez en la autorización previa es que la venta se efectúe por un precio no inferior a 530.000 euros (y, por tanto, por un valor de 178.875 euros la parte correspondiente a la cuota en nuda propiedad de la persona con discapacidad), algo que inequívocamente se ha cumplido en el presente caso, con creces, toda vez que el precio de venta ha sido superior a dicha cifra (570.000 euros, de los que 192.375 euros corresponden a la participación indivisa de dicha señora). No puede constituir óbice alguno a la inscripción pretendida el hecho de que se descuenten o retengan de dicha cantidad las sumas correspondientes a los gastos que son imputables a todos los vendedores, gastos que, por lo demás, son aludidos en la propia resolución judicial.

II.A.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 15 DE MAYO DE 2024).

Registro de Arona.

VIVIENDA HABITUAL DE LA FAMILIA: VENTA POR UN DIVORCIADO.

Cuando vende un divorciado no es exigible manifestación alguna sobre si la vivienda es el domicilio habitual familiar, ni tampoco es preciso aportar el convenio regulador para comprobar si hubo adjudicaciones del uso sobre ella.

Como cuestión previa, respecto de las alegaciones del recurrente sobre la falta de motivación de la calificación recurrida, cabe recordar que este Centro Directivo ha tenido ocasión de afirmar en reiteradas ocasiones que cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, conforme a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquella exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación.

Es reiterada doctrina de este Centro Directivo (vid., por todas, las Resoluciones de 14 de julio de 2017 o 20 de febrero de 2020), basada en el contenido del citado precepto legal y en la doctrina del Tribunal Supremo (vid. Sentencia de la Sala Tercera de 22 de mayo de 2000), que 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. No puede, por tanto, decidirse sobre las cuestiones que el registrador plantea en su informe en el cual, y entre otras consideraciones, afirma que «no se trata, por lo tanto, de si «(...) un divorciado, que vende un bien que fue adquirido durante el matrimonio, debe acreditar que en el convenio regulador del divorcio no se ha atribuido el uso de la vivienda al excónyuge», sino, si es posible determinar el régimen económico matrimonial del transmitente, en el momento de la adquisición, en base a una simple manifestación unilateral del mismo, máxime existiendo en este caso una sentencia de divorcio y el consiguiente convenio regulador».

Como afirmó este Centro Directivo en Resolución de 17 de mayo de 2005, con criterio mantenido en otras, «cuando el transmitente está separado legal o judicialmente (al igual que ocurriría si fuera soltero, viudo o divorciado) no puede recaerse del mismo manifestación alguna a los efectos previstos en el artículo 1.320 del Código Civil (cfr. Resolución de 6 de marzo de 2004)». Debe advertirse que tampoco se exige tal manifestación para todo acto de disposición realizado por una persona divorciada en previsión de que sobre la vivienda sobre la misma se haya constituido a favor del excónyuge el derecho de uso que contempla el artículo 96 del Código Civil. Así, no cabe olvidar: a) que este derecho de uso ex artículo 96 de dicho Código es inscribible en el Registro de la Propiedad (cfr. artículos 1 y 2 de la Ley Hipotecaria y 7 del Reglamento Hipotecario; b) que dicho derecho deberá estar debidamente inscrito para que perjudique a terceros (cfr. artículo 13 de la Ley Hipotecaria), y c) que se presume legalmente que los derechos inscritos existen y pertenecen a su titular en los términos del asiento respectivo (cfr. artículo 38 de la Ley Hipotecaria). No existe norma alguna que imponga la obligación de exhibir el correspondiente convenio regulador aprobado judicialmente, del que resulte que no se atribuye el uso de tal vivienda al excónyuge, o, en otro caso, la ratificación de éste.

II.A.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 16 DE MAYO DE 2024).

Registro de Marbella nº 1.

HERENCIA: TESTAMENTO DE UN BRITÁNICO SOBRE BIENES RADICADOS EN ESPAÑA.

Se analiza la sucesión de un británico residente en Inglaterra sobre bienes radicados en España.

El recurso versa sobre una sucesión internacional en la que concurren los siguientes elementos: El testador, de nacionalidad británica y «*domicile*» y residencia en Inglaterra, otorga un testamento en 2003 en Londres ante un notario local. Fallece en el año 2022. Se autoriza en España, con base al testamento indicado, la escritura de adjudicación de los bienes que el causante tiene en nuestro país, únicos a los que se refería la disposición testamentaria.

La Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 12 de octubre de 2023, en el asunto C-21/22, establece que el artículo 22 del Reglamento (UE) n.º 650/2012 debe interpretarse en el sentido de que un nacional de un tercer Estado que reside en un Estado miembro puede designar como Ley aplicable al conjunto de su sucesión la Ley de ese tercer Estado. No contempla el Tribunal de Justicia, en sus términos, la posibilidad de hacer valer en un Estado miembro una «*professio*» realizada en un tercer Estado por un nacional de un tercer Estado donde no es admisible la «*professio*» y, desde luego, tras la entrada en vigor del Reglamento, como ha indicado esta Dirección General en diversas ocasiones, no es posible que se limite la disposición «*mortis causa*» a los bienes en España como establece el testamento discutido (artículos 4 y 21.1).

Adicionalmente, de la lectura del testamento no resulta evidente contra lo que sostiene el recurrente la existencia de tal «*professio*». Por el contrario, existe una

confusión entre lo que determina la ley española y la libertad testamentaria británica referida exclusivamente además a bienes situados en España. Así, la mención en la cláusula primera a herederos forzosos; la revocación parcial de testamentos anteriores para circunscribir el presente a los bienes situados en España extremo en el que se insiste y, finalmente, la falta de designación de ejecutor. Por lo que la «*professio*» alegada no es evidente ni justificable la retroactividad tácita expresada por el recurrente.

El segundo defecto observado por el registrador asimismo debe ser confirmado, pues la escritura calificada en absoluto menciona el carácter internacional de la herencia valorando los elementos concurrentes, ni establece juicio alguno de Ley sobre la legislación aplicable como es primordialmente la residencia habitual (artículo 21); ni sobre el régimen transitorio del Reglamento respecto de un tercer Estado, ni sobre la validez y admisibilidad de la disposición «*mortis causa*», limitándose sin prueba ni reflexión alguna al respecto, «*simpliciter*», a considerar equivalente a los efectos de una eventual «*professio*» la establecida en el testamento local londinense, lo cual como resulta de los anteriores fundamentos de Derecho, no es posible, debiendo añadirse que el Reglamento (EU) n.º 650/2012 solo es de aplicación universal en materia de Ley aplicable (artículo 20), no en sus restantes elementos y con las singularidades de la sucesión universal (artículos 4 y 21); limitación de procedimientos (artículo 12); reenvío limitado (artículo 34), o relaciones con convenios intencionales.

II.A.11. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 16 DE MAYO DE 2024).

Registro de El Puerto de Santa María nº 2.

CONDICIONES: SIMPLEMENTE POTESTATIVA.

Se estudia la distinción entre condiciones puramente y simplemente potestativas.

Uno de los principios de nuestro Derecho registral es el de especialidad o determinación, que, para que los títulos puedan acceder al Registro y ser por tanto objeto de inscripción, exige como requisito la fijación y extensión del dominio, quedando de tal modo delimitados todos sus contornos para que cualquiera que adquiera confiando en los pronunciamientos tabulares conozca la extensión, alcance y contenido del derecho inscrito.

En primer lugar, hay que esclarecer cual es la obligación garantizada. Como bien alega el notario recurrente, lo que se garantiza con la condición resolutoria no es el impago de cantidad alguna por parte del adjudicatario de la finca en la liquidación, sino el incumplimiento de la obligación de vender la finca adjudicada antes de fecha determinada. Por tanto, no estamos ante una condición resolutoria en garantía del pago de precio sino de otra obligación que es de hacer. La condición que tiene por objeto la mera transmisión de una finca sin más matizaciones puede considerarse que depende en exclusiva de la voluntad del deudor, lo que supone dejar a su arbitrio la venta, algo que viene proscrito por lo dispuesto en los artículos 1256 y 1258, y es una condición puramente potestativa que está sancionada con la nulidad prevista

en el artículo 1115 del Código Civil, dado que en esta clase de condiciones suspensivas falta el elemento necesario de incertidumbre no dependiente de la voluntad de uno de los contratantes. Por lo tanto, no se estaría en el ámbito de las denominadas condiciones «simplemente potestativas». Sin embargo, en el presente supuesto, la fijación de un plazo (breve) para efectuar la transmisión, determina que no cabe, por tanto, calificar de puramente potestativa la condición que ahora se analiza dado que su posible cumplimiento no depende de la pura arbitrariedad del deudor, sino también de hechos y voluntades externas.

II.A.12. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 16 DE MAYO DE 2024).

Registro de Eivissa nº 3.

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

Se reitera la doctrina sobre la rectificación de los asientos registrales.

Como ya se afirmó en la Resolución de 17 de enero de 2020, reiterada por muchas otras, toda la doctrina elaborada a partir de los preceptos de la Ley y del Reglamento Hipotecarios y de las Resoluciones de este Centro Directivo relativas a la rectificación del Registro, se basa en el 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 rectificación registral se practica conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

II.A.13. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 16 DE MAYO DE 2024).

Registro de Arévalo.

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.

Como reiteradamente ha destacado este Centro Directivo, por ejemplo, en las Resoluciones de 13 de julio y 13 de octubre de 2009, «conviene para mayor claridad distinguir los conceptos de inexactitud registral y error. Existe inexactitud cuando concurre cualquier discordancia entre el Registro y la realidad extrarregistral

(cfr. artículo 39 de la Ley Hipotecaria), y existe error cuando, al trasladar al Registro cualquier dato que se encuentre en el título inscribible o en los documentos complementarios se incurre en una discordancia. 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». En el presente supuesto, es claro que, según consta en la nota de calificación, no existe error registral alguno en la redacción del asiento, pues la inscripción practicada, como señala la registradora en su informe, además de estar en todo caso bajo la salvaguardia de los tribunales, es acorde al contenido del título y a la voluntad de las partes, es decir, que se reflejó fielmente el contenido negocial inscribible y la mutación jurídico real formalizadas en las escrituras que fueron otorgada en su día y presentada a inscripción.

Es doctrina secular de este Centro Directivo que estando los asientos registrales bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria), no pueden ser modificados más que con el consentimiento de su titular o por medio de resolución judicial obtenida en procedimiento entablado contra todos aquellos a los que el asiento reconozca algún derecho (artículos 40 y 82 de la Ley Hipotecaria). Y, los anteriores preceptos, en unión con el principio de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria).

II.A.14. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 16 DE MAYO DE 2024).

Registro de Navahermosa.

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. Por consiguiente, no debe decidirse sobre documentos aportados junto con el escrito de impugnación por la recurrente, en este caso, la sentencia número 46/2022 del Juzgado de Primera Instancia número 8 de Guadalajara que no se hayan hecho constar en el título presentado. Además conviene traer a colación la doctrina reiterada de este Centro Directivo, en el sentido de que el registrador, al ejercer su competencia de calificación de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, habida cuenta del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores, como tampoco lo está por las propias resultantes de la anterior presentación de otros títulos.

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.

II.A.15. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 16 DE MAYO

DE 2024).

Registro de Jerez de la Frontera nº 1.

PROHIBICIONES DE DISPONER: EFECTOS.

Es posible considerar, al calificar una escritura de venta, un mandamiento presentado con posterioridad por el que se ordena una prohibición de disponer acordada antes de la fecha de la escritura de venta.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo la que sólo pueden tener acceso al Registro títulos plenamente válidos (véase artículo 18 de la Ley Hipotecaria). Es cierto que la doctrina del Centro Directivo que los registradores pueden y deben tener en cuenta documentos pendientes de despacho relativos a la misma finca o que afecten a su titular, aunque hayan sido presentados con posterioridad, a fin de evitar asientos inútiles, no puede llevarse al extremo de la desnaturalización del propio principio de partida –el de prioridad–. Pero la posibilidad de tener en cuenta los asientos presentados posteriormente alcanza su mayor relieve cuando se trata de procedimientos que ponen de manifiesto la posible irregularidad de los títulos presentados anteriormente.

El supuesto de hecho de este expediente es similar al examinado en la Resolución de 15 de junio de 2023, en el que también se trataba de un mandamiento ordenando la prohibición de disponer dictado en sede de un procedimiento administrativo que se presentó después de la escritura de venta. En aquella ocasión se consideró que el acuerdo adoptado no ponía en entredicho la validez civil de la transmisión efectuada, pues la fecha de la escritura –y por tanto de la transmisión formalizada en ella– era anterior a la resolución administrativa de prohibición de disponer; y la presentación de la escritura también era anterior a la del mandamiento ordenando la prohibición de disponer, por lo que ganó prioridad (artículo 17 de la Ley Hipotecaria). Sin embargo, en este caso, la fecha de la escritura y por tanto de la transmisión formalizada en ella, es posterior a la resolución administrativa de prohibición de disponer, resolución que la parte vendedora conocía, como así reconoce el recurrente, con anterioridad al otorgamiento de aquélla.

II.A.16. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 17 DE MAYO DE 2024).

Registro de Pego.

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO.

Procede denegar la inmatriculación de una finca si se remite informe por parte de la administración advirtiendo de una invasión de vía pecuaria.

Como cuestión preliminar previa, según la reiterada doctrina de esta Dirección General, basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000 (vid., por todas, la Resolución de 18 de abril de 2018), el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la deter-

minación 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, solicitar un informe por parte del registrador a una determinada Administración Pública, cuestión extraña al recurso contra la calificación registral. También 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.

Tal y como señaló esta Dirección General en las Resoluciones de 15 de marzo y 12 de abril de 2016, la protección registral que la ley otorga al dominio público no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito, pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción.

En lo que concierne al dominio público a que se refiere este expediente, las vías pecuarias son bienes de dominio público y por ello inalienables, imprescriptibles e inembargables cuya propiedad siempre corresponde a la Comunidad Autónoma. Así lo proclama el artículo 2 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

En el caso de este expediente, a la vista de los datos resultantes de la aplicación auxiliar, de los que resulta que la parcela catastral que en el título se dice corresponder con la finca puede invadir una vía pecuaria, el registrador procede a notificar a la Administración correspondiente, la cual responde en sentido afirmativo que la parcela está afecta por la vía pecuaria.

II.A.17. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 17 DE MAYO DE 2024).

Registro de Cartagena nº 4.

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: FROMA DE REALIZAR EL REQUERIMIENTO DE PAGO.

Se recuerda que el requerimiento de pago hecho por edictos es excepcional, de acuerdo con la actual redacción de la LEC. Pero, hecho el requerimiento de forma personal, es indiferente el domicilio en el que se haya realizado.

El alcance de la calificación del registrador de la Propiedad en materia de requerimiento y notificaciones en las ejecuciones hipotecarias, tachada de extralimitada por el recurrente, el artículo 132 de la Ley Hipotecaria determina los extremos a que se extiende la calificación registral en relación con las inscripciones y cancelaciones derivadas de esos procesos de ejecución hipotecaria. Entre ellos está que haya sido demandado y requerido de pago el deudor, el hipotecante no deudor y el tercer poseedor que tenga inscrito su derecho en el Registro en el momento de expedirse la certificación de cargas en el procedimiento, en el domicilio que resulte vigente en el Registro (artículo 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). En conclusión, frente a lo que argumenta el recurrente, la materia objeto de este recurso: la existencia de una adecuada demanda y requerimiento de pago al deudor, hipotecante no deudor y

terceros poseedores en el procedimiento de ejecución hipotecaria, no es una cuestión de fondo de la resolución judicial, que sería en todo caso la adjudicación a una persona determinada, sino de protección del titular registral –obstáculos que surjan del Registro (art. 100 del Reglamento Hipotecario)–, y expresamente incluida dentro del ámbito de la calificación registral por el artículo 132.1.º de la Ley Hipotecaria.

Parece pues evidente que la notificación y requerimiento de pago al deudor ha de realizarse, en primer lugar, en el domicilio que aparezca vigente según el Registro de la Propiedad, ya sea el que se señaló en la escritura de préstamo hipotecario, o el que se hubiera inscrito posteriormente como consecuencia de una novación hipotecaria o de una venta de la finca gravada con subrogación en el préstamo. No obstante, la dicción literal de la ley, como señaló la Resolución de esta Dirección General de 14 de abril de 2023, la notificación mediante edictos fue considerada por nuestro Tribunal Constitucional como un mecanismo excepcional al que sólo cabe recurrir cuando se hubieran agotado todas las posibilidades de notificación personal.

En aplicación de esta doctrina, la Ley 19/2015, de 13 de julio, de medidas de reforma administrativa en el ámbito de la Administración de Justicia y del Registro Civil, dio nueva redacción al artículo 686.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (redacción que entró en vigor el día 15 de octubre de 2015), señalando: «Intentado sin efecto el requerimiento en el domicilio que resulte del Registro, no pudiendo ser realizado el mismo con las personas a las que se refiere el apartado anterior, y realizadas por la Oficina judicial las averiguaciones pertinentes para determinar el domicilio del deudor, se procederá a ordenar la publicación de edictos en la forma prevista en el artículo 164». Tratándose del requerimiento judicial, si la notificación se realiza fuera del domicilio señalado en el Registro, que en principio debe reflejar el consignado en la escritura de préstamo hipotecario, procede, como se ha dicho, que por la oficina judicial se realicen las averiguaciones pertinentes para determinar el domicilio del deudor, habilitándose en último extremo la notificación por edictos.

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

En el presente supuesto, como consta en los «Hechos», ya con la primera presentación del testimonio del decreto de adjudicación, se acompañó una diligencia de adición en la que se expresa que «según diligencia que consta en autos se requirió de pago al ejecutado personalmente en fecha 22/01/2015»; por tanto, acreditado por el letrado de la administración de justicia que la notificación fue personal al ejecutado, de conformidad con todo lo expuesto anteriormente, es indiferente el domicilio en el cual la mismo se hubiere efectuado, cuya consignación, en este caso, no sería necesaria.

II.A.18. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 17 DE MAYO DE 2024).**Registro de Pola de Siero.****PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.**

Concurriendo dudas al inicio de la tramitación del procedimiento, si estas no son de tal entidad que lo impidan, procede tramitar dicho procedimiento para ver si se descartan las referidas dudas.

En este procedimiento será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca. Las dudas 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 se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria. 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.

Las dudas impeditivas del inicio del expediente deben ser de tal entidad que no puedan solventarse en los trámites del mismo expediente; en particular, a la vista de la intervención de los colindantes o administración pública como eventuales perjudicados por la inscripción de la representación gráfica en cuestión, de manera que el registrador pueda tomar en consideración las alegaciones que se formulen para formar su juicio de identidad.

En el caso de este recurso, el registrador expone una serie de circunstancias que pueden motivar dudas de identidad, según ha quedado expuesto en los hechos y se reseña en el fundamento primero de esta resolución. Sin embargo, del análisis de tales circunstancias resulta que el recurso debe estimarse en cuanto a la posibilidad de tramitar el expediente. Será una vez tramitado el expediente cuando, a la vista de la intervención de la Administración titular del camino público y de los titulares de fincas colindantes que pudieran resultar perjudicados, pueda calificarse si efectivamente existe invasión de dicho presunto dominio público o de fincas colindantes o eventuales negocios jurídicos no documentados. Por todo lo expuesto, debe entenderse que lo procedente es iniciar las actuaciones previstas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio de la calificación que proceda a la vista de lo que se actúe en dicho expediente.

II.A.19. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 17 DE MAYO DE 2024).**Registro de Sevilla nº 3.****REQUISITOS FISCALES: CANCELACIONES DE HIPOTECA EN ANDALUCÍA.**

Se analiza un supuesto de cancelación total de una hipoteca, pero con pago de solo parte del capital. En este caso no se aplica la exoneración de presentar carta de pago del ITPOAJD.

La subsanación del defecto y la práctica en su caso de la inscripción, en el presente supuesto la enervación de la suspensión de la calificación, solicitada no son obstáculo para la interposición del recurso contra la calificación del registrador. Aunque tras la reforma de la legislación hipotecaria por la Ley 24/2001 se haya suprimido la posibilidad de interponer recurso a efectos doctrinales, la tramitación del recurso debe admitirse considerando la antedicha doctrina jurisprudencial según la cual «el objeto del recurso (...) no es el asiento registral sino el acto de calificación del registrador», y que se declare si dicha calificación fue o no ajustada a Derecho, lo cual «es posible jurídicamente aunque el asiento se haya practicado», por haberse subsanado el defecto. Por su parte, el último párrafo del artículo 325 de la Ley Hipotecaria señala que «la subsanación de los defectos indicados por el registrador en la calificación no impedirá a cualquiera de los legitimados, incluido el que subsanó, la interposición del recurso».

En el presente caso el registrador ha expresado con absoluta claridad el defecto y ha fundado aquel en diversos preceptos, por lo que no cabe concluir que haya incurrido en una situación de falta de motivación jurídica. La motivación ha sido completamente expresiva de la razón que justifica la suspensión de la calificación, de modo que el recurrente ha podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, como lo demuestra el contenido del escrito de impugnación.

Entrando en el fondo del recurso, la controversia se basa en la interpretación de lo dispuesto en el artículo 57, escrituras de cancelación hipotecaria, del Decreto Legislativo 1/2018, de 19 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de tributos cedidos. Dos son los requisitos señalados en la citada norma para eximir de la obligación de presentación ante la Agencia Tributaria, de las escrituras públicas que formalicen, exclusivamente, la cancelación de hipotecas sobre bienes inmuebles, y son: que esta obedezca al pago de la obligación y que resulten exentas del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, de acuerdo con lo previsto el artículo 45.1.B).18 de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. En el supuesto de este expediente y dado que la cancelación de la garantía es total pero el pago de la obligación es parcial, resulta evidente que la liberación de la finca respecto de la cantidad no satisfecha responde, al menos en parte, a otra causa que no es el pago de la obligación. No procede analizar en sede de este recurso, puesto que no es objeto del mismo, si se ha expresado suficientemente la causa de la cancelación total del préstamo siendo el pago parcial.

Todo lo anterior conduce a considerar que no se cumple el requisito de que la cancelación obedezca al pago de la obligación garantizada y, en consecuencia, que pueda considerarse incluida en los supuestos en que no es obligatoria la presentación ante la Agencia Tributaria de Andalucía en los términos referidos en el artículo 72 de la Ley 5/2021, de 20 de octubre, de Tributos Cedidos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

II.A.20. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 17 DE MAYO DE 2024).

Registro de Pontevedra nº 2.

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

Se reitera la doctrina de que el recurso no es el cauce adecuado para discutir sobre la validez de asientos ya practicados.

Es, por tanto, continua doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la de rectificar asientos ya practicados, cuestión extraña al recurso. Por tanto, debe concluirse que el recurso no puede prosperar en relación con la pretensión contenida en el mismo, es decir, la rectificación de los asientos ya practicados, al tratarse de una materia no incluida en el ámbito objetivo del recurso.

II.A.21. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 17 DE MAYO DE 2024).**Registro de Lucena nº 1.****PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.**

Las dudas que justifiquen la denegación de la inscripción de una base gráfica han de estar claramente fundadas.

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 concreto caso de este expediente, la oposición procede, no de un titular colindante (éstos prestaron su conformidad a la representación gráfica propuesta, en escrito que se acompaña a la instancia presentada, ni se han planteado alegaciones en el curso del procedimiento), sino de quien resulta ser titular catastral de la parcela cuya correspondencia con la finca objeto del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria se afirma y no es contradicha ni por el titular registral ni por el catastral que formula las alegaciones.

Como declaró la Resolución de esta Dirección General de 14 de julio de 2022, con criterio reiterado en la posterior de 5 de diciembre de 2023, el Catastro y el Registro de la Propiedad son instituciones conceptualmente distintas y autónomas, cada una con su propia naturaleza. Esta dicotomía no se considera como una ano-

malía del sistema, sino como una riqueza del mismo, fruto de la especialización de ambas instituciones en diferentes aspectos del territorio, al que contemplan desde punto de vista distintos. El Catastro como institución administrativa que es, atiende a la realidad física de las fincas, como reveladora de una capacidad económica, mientras que 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.

Es doctrina reiterada de esta Dirección General que el juicio de correspondencia entre la descripción de la finca que figura en el Registro y la descripción y georreferenciación incorporadas al título y cuya inscripción se solicita, es una decisión que compete exclusivamente a la registradora. Sin embargo, no se contiene en la nota de calificación juicio alguno sobre la correspondencia falta de ella entre la registral 23.645 la parcela 14038A090000160000XR, ni tampoco se formula juicio alguno sobre la falta de correspondencia entre la representación gráfica aportada y la concreta porción de territorio a que se refiere la meritada finca, en los términos en que se expresa la Resolución de 28 de julio de 2021. Finalmente, es preciso señalar, y así lo hace la propia registradora en su nota de calificación, que a favor del titular registral operan todos los efectos jurídicos derivados del principio de legitimación registral a que se refiere el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, y en particular la presunción con carácter «*iuris tantum*» de que los derechos inscritos «pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo».

II.A.22. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 17 DE MAYO DE 2024).

Registro de Moncada nº 1.

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

Las dudas que justifiquen la denegación de la inscripción de una base gráfica han de estar claramente fundadas.

Antes de entrar en el análisis del fondo del asunto, debe recordarse la doctrina de las Resoluciones de esta Dirección General de 5 de octubre de 2021 y 21 de febrero de 2022 por la cual, si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada otra finca ya inscrita o el dominio público, lo procedente es denegar, no suspender, la inscripción. Hecha esta consideración formal, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en multitud de Resoluciones, como la 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 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.

En cuanto al fondo de la motivación registral de las dudas en la identidad

de la finca, el registrador no se limita a hacer constar la existencia de las alegaciones para denegar la inscripción de la rectificación de superficie y de la georreferenciación de la finca, sino que atendiendo al contenido de la alegación del recurrente y al contenido del Registro, entrelaza la oposición del ahora colindante alegante con la oposición del ahora promotor del expediente en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria en el que el colindante alegante solicitó la inscripción de la georreferenciación de su finca, para determinar que las mismas suponen un indicio de contienda sobre la delimitación de los linderos de la finca.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación, por existir indicios suficientes de contienda latente sobre la delimitación del lindero entre las fincas 7.774/1 y 14.969 del término de Bétera, a resolver con acuerdo en expediente de deslinde o conciliación registral o sin acuerdo, mediante el correspondiente juicio contradictorio.

II.A.23. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 17 DE MAYO DE 2024).

Registro de San Vicente de la Barquera-Potes.

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

Las dudas que justifiquen la denegación de la inscripción de una base gráfica han de estar claramente fundadas.

Como cuestión previa, a la vista de la alegación de la recurrente de que no era necesario tramitar el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, debe recordarse que conforme al artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, «cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa» como ha ocurrido en el caso presente. Y que en casos como el presente el registrador no sólo debe tramitar el procedimiento conforme a lo previsto en el apartado 1 del mismo artículo 199, sino que, conforme al número 2 del mismo artículo «además se deberá notificar a los titulares catastrales colindantes afectados».

Constando oposición expresa y suficientemente fundada, tanto por parte del titular de una finca registral colindante potencialmente invadida, como del Ayuntamiento titular de un camino público invadido, procede confirmar la calificación negativa del registrador y desestimar el presente recurso.

II.A.24. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 17 DE MAYO DE 2024).

Registro de San Vicente de la Barquera-Potes.

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: APLICACIÓN DEL PRINCIPIO DE PRIORIDAD.

Para suspender la inscripción de la base gráfica por estar pendiente la ins-

cripción de otra presentada con anterioridad ha de justificarse correctamente.

El artículo 18 de la Ley Hipotecaria establece que «el plazo máximo para inscribir el documento será de quince días contados desde la fecha del asiento de presentación», pero «si (...) existiera pendiente de inscripción un título presentado con anterioridad, el plazo de quince días se computará desde la fecha de (...) la inscripción del título previo», o en su defecto, desde que caduque su asiento de presentación. En el ámbito de la georreferenciación de fincas, tal principio de prioridad se traduce en la exigencia de comprobar si la georreferenciación pretendida por el segundo asiento de presentación se ve o no afectada, aunque sea en parte, por la pretendida por el primer asiento. En caso afirmativo, el principio de prioridad registral, en su vertiente formal, ordena suspender la calificación de los títulos con asientos de presentación posterior hasta que concluya la vigencia del asiento de presentación anterior.

Sin embargo, en el caso que nos ocupa el registrador se limita a señalar como hipótesis que «pudiera entrar en conflicto», expresión que por su vaguedad e imprecisión no resulta suficiente, máxime cuando le bastaría contrastar ambas georreferenciaciones en la aplicación gráfica registral homologada prevista en el artículo 9 de la Ley. Por tanto, en el presente caso ha de estimarse la alegación del recurrente conforme a la cual «en la nota de calificación [o en este caso, más propiamente, de suspensión de la calificación] no se concreta en qué extremo se puede entrar en conflicto».

II.A.25. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 17 DE MAYO DE 2024).

Registro de Madrid nº 29.

PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: ALCANCE.

Las exigencias del principio de especialidad no es óbice para que se pueda despachar una instancia que contiene un error patente que no impide la identificación de la pretensión del solicitante.

En el presente recurso se plantea únicamente la posibilidad de cancelar, al amparo de lo dispuesto en el artículo 82.5.º de la Ley Hipotecaria, una hipoteca inscrita cuando de la instancia de solicitud, suscrita por la titular registral, resulta erróneamente cumplimentada al indicar que tal carga consta inscrita a su favor.

La doctrina reiterada de este Centro Directivo que el principio de especialidad impone una delimitación precisa de los derechos que pretenden su acceso al Registro, así en sus elementos subjetivos y objetivos como en cuanto a su alcance y contenido, afirmándose en la Resolución de 21 de junio de 1991, que una de las circunstancias esenciales de cualquier asiento es la fijación o extensión del mismo. Sin embargo, tal exigencia no puede ser alegada para impedir el acceso tabular a operaciones registrales cuando de la propia solicitud, aunque pudiera contener un error material en su cumplimentación, resulte evidente el contenido y alcance de la solicitud formulada.

II.A.26. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 27 DE JUNIO

DE 2024).

Registro de Pamplona nº 8.

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

Procede la denegación de la inscripción de la base gráfica si se acreditan dudas fundadas sobre la identidad de la finca y sobre la posible afectación del dominio público.

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

De 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). En el presente caso, además, se da la circunstancia de que el Concejo de Larraintzar ha manifestado expresamente su oposición por existir controversia sobre la titularidad pública del terreno por lo que ante la posible invasión de dominio público se consideran justificadas las dudas expuestas por la registradora para fundar su calificación negativa, no siendo el recurso gubernativo el cauce adecuado para su resolución definitiva.

II.A.27. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 27 DE JUNIO DE 2024).

Registro de Tarazona.

UNIDADES MÍNIMAS DE CULTIVO: ART. 80 RD 1093/1997.

Procede la denegación de la inscripción de una segregación que da lugar a fincas inferiores a la unidad mínima, cuando la administración autonómica así lo ha acordado conforme al art. 80 RD 1093/1997.

Al no cumplir la parcela resultante las normas exigidas para la segregación, la misma no es posible ya que la normativa urbanística aplicable no lo permite, tra-

tándose de una transmisión de una cosa no susceptible de tráfico jurídico, y cuyo efecto inmediato, en el caso de contravención, implica la nulidad de pleno derecho del negocio jurídico, que por ello no es susceptible de transmitir el dominio, ni es susceptible de otorgamiento de escritura pública ni de inscripción registral –cfr. sentencia de la Audiencia Provincial de Málaga de 31 de marzo de 2021–. El hecho de que estemos ante una sanción civil de nulidad apreciable de oficio apoyaría la tesis de que la misma fuera calificable directamente por el registrador por afectar a la validez del acto dispositivo.

Desde el punto de vista registral, como ha reiterado la Dirección General de los Registros y del Notariado (vid. Resolución de 10 de enero de 2017), corresponde al órgano autonómico competente apreciar si concurre o no las excepciones recogidas en el artículo 25 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de acuerdo con el procedimiento previsto en el artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, conforme al cual «cuando se trate de actos de división o segregación de fincas inferiores a la unidad mínima de cultivo, los registradores de la Propiedad remitirán copia de los documentos presentados a la Administración agraria competente». Corresponderá, por tanto, a la Administración agraria apreciar la posible concurrencia de las excepciones a la Ley 19/1995, sin perjuicio de los recursos que el interesado pueda oponer contra la resolución administrativa que se dicte, y que permitirán, en caso de recurso contencioso-administrativo, la anotación preventiva en el Registro de la Propiedad. Dicho control por parte de la Administración agraria autonómica debe entenderse sin perjuicio del control de legalidad urbanística por parte de la Administración municipal y autonómica, tanto en el cumplimiento de los requisitos de parcela mínima determinada en planeamiento, como en el impedimento de parcelaciones urbanísticas en suelo rústico al margen de la ordenación, lo que se manifestará en alguna de las formas de intervención administrativa previa antes expuestas.

Los recurrentes argumentan que el procedimiento administrativo se inició antes de la entrada en vigor de la Ley 6/2023, de 23 de febrero, por lo que a su juicio las unidades mínimas de cultivo que deben tenerse en cuenta son las vigentes al tiempo del inicio del procedimiento con la solicitud de informe municipal en fecha de 15 de febrero. Debe atenderse a que la escritura es otorgada el día 21 de abril de 2023 e incorpora licencia municipal concedida el mismo 21 de abril de 2023, es decir, la división se formaliza bajo la vigencia de la Ley 6/2023, de 23 de febrero, ley aplicable al tiempo del otorgamiento del acto jurídico, por lo que la registradora actuó correctamente al solicitar el pronunciamiento de la Administración agraria autonómica a los efectos de lo dispuesto del artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

Dado el reducido marco del procedimiento registral previsto por el artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, tal y como se ha expuesto anteriormente, no puede desconocerse que en el mismo se ha comunicado al registrador una resolución expresa del órgano autonómico competente en materia agraria que aprecia la aplicabilidad de la nueva normativa de la Ley 6/2023, de 23 de febrero, por lo que las alegaciones relativas al régimen transitorio del procedimiento administrativo y la acreditación del momento en que se considera iniciado deben ventilarse ante dicho órgano competente en materia agraria en vía de recurso administrativo o contencioso administrativo, en su caso, posibilidad que deja a salvo la propia resolución, pudiendo solicitar

la anotación preventiva de su interposición sobre la finca objeto de fraccionamiento.

II.A.28. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 27 DE JUNIO DE 2024).

Registro de Noia.

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: IDENTIDAD DE LA FINCA.

En las inmatriculaciones del 205 LH es preciso aportar la copia del título previo y que no existan dudas sobre la coincidencia de la finca.

Es por tanto continua doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. No tiene, en consecuencia, por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, concretamente la alteración del relato fáctico o la emisión de informes por parte del registrador. En tal sentido, y conforme a lo dispuesto en los artículos 324 y 326 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser tenidos en consideración cualquier documento que no hubiera sido presentado al registrador a la hora de emitir la calificación recurrida (vid. Resolución de 22 de noviembre de 2021).

La inmatriculación de las fincas contenidas en la escritura de herencia autorizada por el notario de Santiago de Compostela, don Manuel Remuñan López, con el número de protocolo 1.798, de fecha 19 de octubre del 2017, se calificó negativamente por falta de título previo; en tanto que, la inmatriculación de la finca objeto de compraventa, por lo que se deduce de los hechos narrados por los recurrentes, pudo practicarse por la existencia de los dos títulos traslativos. En consecuencia, el defecto debe ser confirmado al resultar la previa adquisición en los términos expresados en la calificación recurrida.

Debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo al considerar que la legislación aplicable (tanto con anterioridad o posterioridad a la reforma operada por la Ley de 24 de junio de 2015, de modificación de la legislación hipotecaria y del Catastro) impone que en todo caso, y con independencia del medio inmatriculador utilizado, resulta imprescindible para cuando acceda por primera vez una finca al Registro la aportación de una certificación catastral descriptiva y gráfica en términos totalmente coincidentes con la descripción que se ha incorporada al título inmatriculador, sin perjuicio de la matización contenida en la doctrina de la reciente Resolución de 6 de marzo de 2024. La verdadera identidad en la descripción del título y la que resulta de la certificación catastral debe extenderse únicamente a la ubicación, la fijación de linderos y perímetro de la parcela registral y catastral, descartando así construcciones o edificaciones existentes sobre la misma. Consecuencia de tal exigencia legal es la confirmación del defecto en el presente expediente ya que la alteración y sustitución de un lindero fijo justifica de manera indubitada la calificación emitida en cuanto a dicho extremo.

II.A.29. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 27 DE JUNIO DE 2024).**Registro de Las Palmas de Gran Canaria nº 4.****PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.**

No cabe sustentar la denegación de la inscripción de una base gráfica en las alegaciones realizadas por un colindante cuyo título inscribible no ha tenido acceso al Registro.

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 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».

Ciertamente, esta Dirección General ha declarado en Resoluciones como las de 19 de enero de 2022, 30 de noviembre de 2023 o 27 de febrero de 2024, que en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria no hay trámite de prueba, dada la sencillez procedimental del expediente. Su finalidad no es resolver una controversia, sino que la documentación aportada por quien se opone a la inscripción sólo tiene por objeto justificar su alegación para que el registrador califique si, a su juicio, hay o no controversia; la cual, caso de haberla, solo puede resolverse judicialmente. Desde un punto de vista registral, el recurrente está protegido por los principios hipotecarios de inoponibilidad de lo no inscrito, legitimación registral y fe pública, que implica que ha de ser mantenido en su adquisición, razón por la cual el registrador no puede estimar la oposición del colindante alegante.

Como conclusión de todo lo anterior, debemos recordar lo declarado por la Resolución de esta Dirección General de 12 de diciembre de 2023, cuando afirmó que la oposición de un colindante no es atendible si lo que alega es que se invade, no ya la finca inscrita a su nombre, sino una finca anexa a ésta, de la que no existe constancia registral ni catastral, ni el colindante aporta documentación alguna con la que pudiera acreditar su supuesta titularidad, concluyendo que la oposición del colindante no está mínimamente fundamentada en derecho. Dicha situación también se produce en el presente caso, máxime cuando el título que soporta la alegación contiene operaciones susceptibles de acceso registral por contener negocios y actos jurídicos no documentados adecuadamente.

Por todo lo razonado, procede estimar el recurso y revocar la nota de calificación, por no existir indicios suficientes de contienda latente sobre la delimitación de la finca 5.320 del término de Firgas, puesto que el título en el que se basa la alegación carece de la entidad jurídica suficiente para convertir en contencioso el ex-

pediente y porque el Registro debe proteger con los efectos sustantivos y procesales que produce la inscripción, a quien ha publicado su titularidad inmobiliaria frente a quien no lo ha hecho, sin perjuicio del derecho que tiene el que viera perjudicado su derecho a acudir a los tribunales de Justicia, para probar su mejor derecho y la posible inexactitud registral por la inversión de la carga de la prueba, como consecuencia procesal del principio de legitimación registral.

II.A.30. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 27 DE JUNIO DE 2024).

Registro de Orihuela nº 1.

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

Para denegar la inscripción de una base gráfica es preciso acreditar dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

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».

La nota de calificación del registrador es impecable, desde el punto de vista formal, al relatar en el apartado de los hechos los trámites del expediente y una exposición exhaustiva de la alegación del colindante, sobre la que realiza un análisis, con base en el cual fundamenta sus dudas en la identidad de la finca. Esas dudas derivan del carácter inexacto de los linderos, que impiden determinar la exacta identificación de la finca, lo cual es necesario para que la georreferenciación pueda ser inscrita. Sin embargo, esta Dirección General entiende que, aunque sean imprecisos, si aportan ciertos argumentos que son claves para resolver el recurso.

La cuestión clave para resolver el recurso es determinar si, con arreglo al contenido del Registro se ha alterado la realidad física de la finca objeto del expediente amparada por el folio registral, lo cual constituye el límite del ámbito de aplicación de la discordancia con la realidad física que puede resolverse por la vía del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. En el presente caso, la georreferenciación aportada por el alegante altera la realidad física amparada por el folio registral, que respeta el promotor del expediente, en cuanto a los linderos norte y oeste de la finca objeto del expediente, como hemos dicho.

Respecto a las dudas del registrador sobre la titularidad de los ejidos de la finca objeto del expediente, ciertamente tiene razón respecto a que el ejido es un «campo común de un pueblo, lindante con él, que no se labra». Ello determinaría el carácter público de la vereda de entrada a la finca. Sin embargo, es dudoso que la

expresión ejido en la descripción de la finca se haya utilizado en ese sentido, siendo discutible la naturaleza pública de esos ejidos. Circunstancia esta que ha sido ratificada tácitamente por el Ayuntamiento de Orihuela que, habiendo sido notificado, ninguna alegación ha presentado a la inscripción de la georreferenciación objeto del expediente. Esta Dirección General entiende que la pertenencia de los ejidos a la finca no puede discutirse, en vista de la descripción registral, pues incluye su superficie, pues la casa mide 102,05 metros cuadrados y la finca 241 metros cuadrados y falta de oposición del Ayuntamiento, respetando esta situación la georreferenciación aportada. Posiblemente, estemos ante un signo aparente de servidumbre entre dos fincas pertenecientes en un principio a un mismo propietario, quien establece ese signo aparente, que se mantiene al separarse la propiedad de las dos fincas, a que se refiere el artículo 541 del Código Civil.

Respecto a las dudas manifestadas por el registrador cuando declara en su nota de calificación que «las superficies registrales de las fincas del alegante no han sido modificadas desde su creación. Las superficies registrales coinciden con las mediciones aportadas en informe pericial. No es posible determinar si dichas superficies se hallan íntegramente comprendidas en las delimitaciones registrales, debido al carácter literal (no gráfico) de las descripciones registrales y sus linderos», entiende esta Dirección General que esa circunstancia no es motivo suficiente para denegar la inscripción de la georreferenciación.

Respecto a la posible existencia de una contienda latente a resolver por los tribunales, por la invasión de los 53.16 metros cuadrados de la finca 43.382, que a juicio del alegante son invadidos por la georreferenciación alternativa aportada, debemos decir que la georreferenciación alternativa aportada no invade la georreferenciación catastral que se corresponde con la identidad de la finca 43.382 del término de Orihuela.

Respecto a las dudas del registrador sobre los errores en la descripción de la finca 76.899 cuya inscripción se solicita, el defecto debe ser confirmado. Evidentemente, como el propio colindante alegante expone en su escrito de alegación, ha habido un error en la identificación de los linderos este y oeste, que deben intercambiarse, reconociendo con ello que la georreferenciación que aporta no se adapta a esos linderos.

II.B. PEDRO ÁVILA NAVARRO

II.B.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 15 DE MAYO DE 2024).

HERENCIA: LA PARTICIÓN POR EL CONTADOR PARTIDOR TESTAMENTARIO NO NECESITA APROBACIÓN DEL LEGITIMARIO LEGATARIO

Se trata de una escritura de protocolización del cuaderno particional de una herencia que había realizado el contador partidario testamentario; la testadora había instituido herederos a unos hijos y legado a otro la legítima estricta, con autorización para pagarla en dinero; a esa legitimaria se le adjudica la cantidad necesaria de una

cuenta de ahorro que figuraba en el inventario. El registrador estima necesario que la legitimaria conozca el inventario y avalúo de los bienes hereditarios para poder alegar, en su caso, lo que a su derecho convenga, con conocimiento de datos numéricos que determinan el importe de su legítima. Pero dice la Dirección que ningún precepto exige la notificación al legitimario legatario para inscribir la partición realizada por el contador partidor testamentario (no así en el caso del contador partidor dativo, que tiene sus notificaciones procedimentales específicas; ni en el del legitimario instituido heredero, cuya aceptación expresa o tácita sería necesaria).

R. 23.04.2024 (Notario Alfonso Madrideojés Fernández contra Registro de la Propiedad de Illescas-1)

II.B.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 15 DE MAYO DE 2024).

BIENES GANANCIALES: CARÁCTER COMÚN DEL BIEN ADQUIRIDO CONSTANTE LA SOCIEDAD CONYUGAL COLOMBIANA

La Dirección confirma que, «realizada la adquisición del inmueble constante la sociedad conyugal de la compradora, no puede inscribirse a su favor con carácter privativo –como se pretende– sino mediante la correspondiente liquidación de la sociedad conyugal con adjudicación de aquélla a la ahora recurrente (vid. arts. 1821 a 1841 del Código Civil de Colombia)»; sin que obste la presentación de otra escritura de disolución y liquidación de sociedad conyugal, que se había otorgado después de la adquisición del inmueble.

R. 23.04.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Cogolludo)

II.B.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 15 DE MAYO DE 2024).

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: NO PROCEDE EL DE LOS DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS QUE NO PODRÍAN CAUSAR INSCRIPCIÓN

La Dirección estima correcta la actuación de la registradora al denegar el asiento de presentación y hacer constar solo por nota al margen del asiento de presentación previo, que estaba vigente, la recepción y entrada de documentación complementaria que por sí misma no es susceptible de causar un asiento de presentación.

R. 23.04.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Fuengirola-1)

II.B.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 15 DE MAYO DE 2024).

COMPRAVENTA: NECESIDAD DE ACREDITAR LOS MEDIOS DE PAGO

La Dirección reitera que el registrador «deberá comprobar que en la escritura se hayan hecho constar los extremos a que se refiere el art. 24 LN –a la que remite el propio art. 21.2 LH–, según las reglas especificadas en el art. 177 RN, y

que no consta negativa alguna a aportar, en todo o en parte, los datos o documentos relativos a los medios de pago empleados»; y debe comprobarlo por el contenido de la misma escritura (R. 18.05.2007). En el caso concreto, en la escritura, por error, no constaba unido el reseñado testimonio del cheque, y se pretendía subsanar el defecto presentando una copia con el recurso, lo que no puede tenerse en cuenta (art. 326 C.c.), ni cumple con la necesaria incorporación a la escritura (art. 177 RN).

R. 23.04.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Collado Villalba)

II.B.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 15 DE MAYO DE 2024).

HIPOTECA: CASO EN QUE NO HAY ASISTENCIA FINANCIERA PROHIBIDA PARA ADQUISICIÓN DE PARTICIPACIONES SOCIALES

SOCIEDAD LIMITADA: PARTICIPACIONES: CASO EN QUE NO HAY ASISTENCIA FINANCIERA PROHIBIDA PARA SU ADQUISICIÓN

En la liquidación de la sociedad de gananciales se adjudican al marido las participaciones de una sociedad limitada y este reconoce una deuda con la esposa por exceso de adjudicación, deuda que garantiza con hipoteca la propia sociedad. El registrador entiende que la hipoteca supone una garantía para la adquisición de las participaciones sociales de la sociedad hipotecante, contra la prohibición del art. 143.2 LSC. Pero dice la Dirección que «el negocio que genera la prestación de garantía es la liquidación de la sociedad de gananciales, que no se trata de una adquisición originaria o derivativa de participaciones de la sociedad que presta la asistencia por parte del tercero, por lo que no se cumplen todos los requisitos y por tanto no nos encontramos ante un supuesto de asistencia financiera prohibida».

R. 23.04.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Fuenlabrada-1)

II.B.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 15 DE MAYO DE 2024).

PROPIEDAD HORIZONTAL: NECESIDAD DE LICENCIA PARA LA CONSTITUCIÓN QUE SUPONE PARCELACIÓN

DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: NECESIDAD DE LICENCIA PARA LA PROPIEDAD HORIZONTAL QUE SUPONE PARCELACIÓN

Se trata de una escritura de declaración por antigüedad de obra nueva terminada y división horizontal con dos viviendas, a cada una de las cuales se asigna el uso exclusivo de la parcela donde se ubica y una entrada independiente, sin ninguna superficie de suelo que tenga la naturaleza de común. La Dirección confirma la necesidad de licencia urbanística, conforme al art. 26 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, puesto que el caso se puede considerar de posible parcelación urbanística ilegal según el art. 232 DLeg. 1/18.06.2021, de la Comunidad Valenciana, que se refiere a «parcelaciones, segregaciones u otros actos de división

de fincas en cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de re-parcelación».

R. 24.04.2024 (Algar 2.100, SL, contra Registro de la Propiedad de Callosa d'en Sarriá)

II.B.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 15 DE MAYO DE 2024).

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE PROHIBICIÓN DE DISPONER: SU CANCELACIÓN NO ESTÁ SUJETA AL ITPYAJD

Suspendida la cancelación de una anotación preventiva de prohibición de disponer por no justificarse la presentación del documento en la oficina liquidadora competente (art. 254.1 LH), la Dirección revoca el defecto alegado en la nota registral, porque «en un mandamiento de cancelación de una anotación de prohibición de disponer queda conceptualmente excluida la posibilidad de que pueda estar sujeto a la modalidad del impuesto sobre actos jurídicos documentados que grava determinados documentos administrativos. La cancelación de la anotación es un supuesto de no sujeción (cfr. art. 40 RDLeg. 1/24.09.1993, Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados)».

R. 24.04.2024 (Agencia Estatal de Administración Tributaria, contra Registro de la Propiedad de El Puente del Arzobispo)

II.B.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 15 DE MAYO DE 2024).

MENORES E INCAPACITADOS: VENTA POR CURADORA Y PRECIO FIJADO EN LA AUTORIZACIÓN JUDICIAL

Se trata de una escritura de compraventa otorgada en representación de la vendedora por su tutora, en funciones de curadora representativa, con autorización judicial para la venta por un precio no inferior a determinada cantidad. La registradora estima que el precio es inferior al autorizado, por haberse descontado de él los importes correspondientes a la intermediaria en la operación, la cancelación del préstamo que recae sobre la finca, y los gastos de la provisión de fondos para la cancelación registral de la hipoteca. Pero dice la Dirección que «no puede constituir óbice alguno a la inscripción pretendida el hecho de que se descuenten o retengan de dicha cantidad las sumas correspondientes a los gastos que son imputables a todos los vendedores».

R. 24.04.2024 (Notaria María-Mercedes Pérez Hereza contra Registro de la Propiedad de Madrid-2)

II.B.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 15 DE MAYO DE 2024).

VIVIENDA FAMILIAR: SUFICIENCIA DE LA MANIFESTACIÓN CONTRA-

RIA A SU ATRIBUCIÓN AL EXCÓNYUGE**BIENES GANANCIALES: DISPOSICIÓN DE FINCA INSCRITA CONFORME AL ART. 92 RH**

Una persona divorciada vende una vivienda inscrita a su nombre «con sujeción a su régimen matrimonial, art. 92 RH; por ello, manifiesta –y se acredita con certificación del Registro Civil Central– que, en el momento de la adquisición, estaba casado con una venezolana en régimen de separación de bienes pactado en la escritura de capitulaciones matrimoniales que se reseña, por lo que solicita la rectificación de la inscripción para que conste que lo adquirió con carácter privativo». El registrador objeta que, «habiéndose disuelto ahora dicho régimen por divorcio, es necesario acompañar el correspondiente convenio regulador aprobado judicialmente, del que resulte que no se atribuye el uso de tal vivienda al excónyuge». Pero dice la Dirección que, «al manifestar en la escritura el transmitente que la finca objeto de la transmisión no constituye el domicilio habitual y permanente de su familia, y, aunque refiere dicha manifestación 'a efectos de lo dispuesto en el art. 1320 C.c.', debe entenderse que está negando que se haya atribuido a otra persona dicho uso de la vivienda, [...] no existe norma alguna que imponga la obligación de exhibir el correspondiente convenio regulador aprobado judicialmente». Por lo que «no puede confirmarse la calificación recurrida, habida cuenta de los términos en que ha sido formulada».

[R. 24.04.2024 \(Notario Nicolás Castilla García contra Registro de la Propiedad de Arona\)](#)

La conclusión final de la Dirección parece apuntar a que el problema no era el derecho de uso sobre la vivienda, sino la misma propiedad, inscrita conforme a un régimen incierto en aquel momento, cuya precisión requeriría consentimiento de los dos excónyuges.

II.B.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 15 DE MAYO DE 2024).

HERENCIA: EN LA PARTICIÓN POR CONTADOR-PARTIDOR DATIVO DEBE APORTARSE LA SENTENCIA DE INCAPACITACIÓN DEL HEREDERO

HERENCIA: EN LA PARTICIÓN POR CONTADOR-PARTIDOR DATIVO LA SENTENCIA DE INCAPACITACIÓN DE UN HEREDERO DEBE INSCRIBIRSE EN EL REGISTRO CIVIL

MENORES E INCAPACITADOS: EN LA PARTICIÓN POR CONTADOR-PARTIDOR DATIVO DEBE APORTARSE LA SENTENCIA DE INCAPACITACIÓN DEL HEREDERO

MENORES E INCAPACITADOS: EN LA PARTICIÓN POR CONTADOR-PARTIDOR DATIVO LA SENTENCIA DE INCAPACITACIÓN DE UN HEREDERO DEBE INSCRIBIRSE EN EL REGISTRO CIVIL

Se publica la S. AP Córdoba 28.11.2023, que revoca la R. 26.10.2021. No constan las razones.

R. 29.04.2024 (Publicación de sentencia dictada en juicio de impugnación de resolución; Registro de la Propiedad de Córdoba-3)

II.B.11. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 15 DE MAYO DE 2024).

HIPOTECA: EJECUCIÓN: EL ACREEDOR NO PUEDE ADJUDICARSE LA FINCA EN MENOS DEL 50 % DEL VALOR DE TASACIÓN

CALIFICACIÓN REGISTRAL: EL REGISTRADOR DEBE CALIFICAR EL PRECIO DE ADJUDICACIÓN AL ACREEDOR EN PROCEDIMIENTO EJECUTIVO

Se publica la S. AP Murcia (1.ª) 08.11.2021, que revoca la R. 28.03.2019. No constan las razones.

R. 29.04.2024 (Publicación de sentencia dictada en juicio de impugnación de resolución; Registro de la Propiedad de San Javier-2)

II.B.12. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 15 DE MAYO DE 2024).

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

HERENCIA: EL CÓNYUGE VIUDO DEBE INTERVENIR EN LA PARTICIÓN COMO LEGITIMARIO

Se publica la S.JPI Málaga 15.01.2024, que revoca la R. 12.12.2022 y ordena la inscripción de la escritura de que se trataba. No constan las razones.

R. 29.04.2024 (Publicación de sentencia dictada en juicio de impugnación de resolución; Registro de la Propiedad de Benalmádena-2)

II.B.13. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 16 DE MAYO DE 2024).

HERENCIA: REQUISITOS DE LA DE UN CAUSANTE EXTRANJERO (BRITÁNICO)

EXTRANJEROS: REQUISITOS DE LA HERENCIA DE UN CAUSANTE EXTRANJERO (BRITÁNICO)

Se trata de una escritura de herencia de un causante de nacionalidad británica y con residencia en Inglaterra, según testamento otorgado en Londres, en el que instituye heredera a su esposa en todos los bienes en España, que ahora la esposa se adjudica. La Dirección confirma la calificación de suspensión, por «(1) no acreditar que el testamento haya obtenido el 'probate' o adverbación por parte de las autoridades del Reino Unido y (2) no constar cual es la legislación que rige la sucesión»; sin que, respecto a lo último, pueda admitirse, como sostiene el recurrente, una elección implícita a favor de la ley de Inglaterra conforme al art. 22.2 Rto. UE

650/04.07.2012, Reglamento Europeo de Sucesiones, pues «la 'professio iuris' debe ser expresa o indubitada en su términos», ni puede hacerse en un país que no admite la «professio», ni limitada a los bienes en España.

R. 29.04.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Marbella-1)

II.B.14. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 16 DE MAYO DE 2024).

CONDICIÓN RESOLUTORIA: VALIDEZ DE LA QUE GARANTIZA UNA OBLIGACIÓN DE HACER

Se trata de una escritura de disolución de comunidad con condición resolutoria en garantía de la obligación del adjudicatario de la finca de venderla en determinado plazo a determinada persona. «La registradora señala como defecto que existe indeterminación en la obligación garantizada con condición resolutoria, ya que no determina el precio al que deberá venderse la finca, lo que hace que estemos ante una obligación futura e indeterminada contraria al art. 1256 C.c. y los principios de determinación y especialidad registral». Pero la Dirección declara inscribible la escritura, toda vez que no se trata de una condición resolutoria en garantía del pago de un precio, sino de una obligación que es de hacer, de vender, en la que el importe del precio, «que sería determinante en el caso de garantizar el pago del mismo, ahora no tiene trascendencia, pues lo que se garantiza es el cumplimiento» (compraventa en cualquier precio).

R. 30.04.2024 (Notario Íñigo Fernández de Córdoba Claros contra Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María-2)

II.B.15. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 16 DE MAYO DE 2024).

RECURSO GUBERNATIVO: SOLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CONTRA ASIENTOS PRACTICADOS

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones. En este caso se solicitaba que, por muerte de uno de los tres usufructuarios simultáneos y vitalicios, se inscribiera el acrecimiento en favor de los otros dos. El registrador lo denegaba, porque ya se había inscrito la consolidación con la nuda propiedad del usufructo del usufructuario fallecido. Ni siquiera se entra en el acrecimiento que sostenían los recurrentes, puesto que cualquier rectificación requeriría consentimiento del nudo propietario o resolución judicial (art. 40 LH), y el asiento practicado está bajo la salvaguardia de los tribunales (art. 1 LH) y produce todos sus efectos (art. 38 LH).

R. 30.04.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Eivissa-3)

II.B.16. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 16 DE MAYO DE 2024).

OBRA NUEVA: DECLARACIÓN DE LA YA INSCRITA SOBRE OTRA FINCA

Se confirma la denegación de inscripción de una declaración de obra nueva por dudas en la identidad de la finca, ya que de las ortofotos históricas se desprende que las obras ahora declaradas son las mismas que las anteriormente declaradas e inscritas, pero sobre otra finca registral.

R. 30.04.2024 (Plumajes de Costa Rica, SL, contra Registro de la Propiedad de Arévalo)

II.B.17. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 16 DE MAYO 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. 30.04.2024 (Dirección General de Medio Natural y Biodiversidad de Castilla-La Mancha contra Registro de la Propiedad de Navahermosa)

II.B.18. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 16 DE MAYO DE 2024).**PROHIBICIÓN DE DISPONER: LA DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA IMPIDE LA INSCRIPCIÓN DE COMPRAVENTA POSTERIOR A ELLA**

Vigente el asiento de presentación de una compraventa, se presenta mandamiento de la Agencia Tributaria de prohibición de disponer. La Dirección confirma la suspensión de inscripción de la compraventa, porque, aunque su presentación sea anterior, la escritura es posterior al acuerdo de prohibición de disponer y de su notificación a la transmitente, a diferencia del caso de la R. 15.06.2023, y por tanto pone en entredicho la validez civil de la transmisión; además del componente de orden público que tiene la prohibición, al garantizar el cumplimiento de intereses públicos. La resolución no tiene en cuenta los documentos con los que el recurrente pretende demostrar el perfeccionamiento del contrato de compraventa con anterioridad a la fecha de la escritura y de la resolución administrativa, al no haber sido presentados a calificación del registrador (art. 326 LH), y al corresponder su valoración, en su caso, a la autoridad judicial.

R. 30.04.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera-1)

II.B.19. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 17 DE MAYO DE 2024).

INMATRICULACIÓN: DENEGACIÓN POR INVASIÓN DE CAMINO PÚBLICO

Se confirma la denegación de una inmatriculación porque, «a la vista de los datos resultantes de la aplicación auxiliar, de los que resulta que la parcela catastral que en el título se dice corresponder con la finca puede invadir una vía pecuaria, el registrador procede a notificar a la Administración correspondiente, la cual responde en sentido afirmativo que la parcela está afecta por la vía pecuaria»; como se ha señalado en anteriores ocasiones (por ejemplo, R. 15.03.2016 y R. 12.04.2016), «la protección registral que la ley otorga al dominio público no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito, pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador».

R. 25.04.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Pego)

II.B.20. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 17 DE MAYO DE 2024).**HIPOTECA: EJECUCIÓN: CONSTANCIA DEL REQUERIMIENTO DE PAGO AL DEUDOR**

Se trata de decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación librados en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados. El registrador suspende la inscripción porque «en el decreto de adjudicación solo se dice que los ejecutados fueron requeridos judicialmente de pago, no constando el lugar dónde se practicó el requerimiento, por lo que no consta que se haya requerido de pago al deudor en el domicilio señalado en la escritura de hipoteca a efectos de requerimientos y notificaciones». La Dirección afirma la competencia del registrador para la calificación «en el procedimiento seguido de los trámites establecidos en beneficio de los titulares registrales» (art. 132 LH). Pero estima el recurso porque «se acompañó una diligencia de adición en la que se expresa que 'según diligencia que consta en autos se requirió de pago al ejecutado personalmente en fecha...'».

R. 25.04.2024 (Cajamar Caja Rural Sociedad Cooperativa de Crédito, contra Registro de la Propiedad de Cartagena-4)

II.B.21. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 25 Y 26 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 17 DE MAYO DE 2024).**GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH**

Estas resoluciones giran en torno al expediente que regula el art. 199 LH para la inscripción de georreferenciación alternativa de una finca y rectificación de su descripción, en diversos casos y con diversos resultados:

–En la (3), el registrador acuerda no iniciar el procedimiento del art. 199.2 LH porque anteriormente y bajo diferente asiento de presentación los promotores ya habían solicitado el procedimiento y habían desistido de él ante la oposición del Ayuntamiento por invasión de un camino público, y después del desistimiento se ha-

bía opuesto también el el titular de la parcela catastral colindante. Los promotores lo intentan de nuevo con nueva georreferenciación alternativa y acompañando informe de validación gráfica catastral de resultado positivo e informe técnico. Dice la Dirección que «las dudas de que la representación gráfica de una finca invada otra colindante, al no constar inscrita la representación gráfica de ésta, carecen de la precisión y exactitud necesaria como para descartar ab initio la tramitación de las actuaciones previstas en el art. 199 LH; [...] será una vez tramitado el expediente cuando, a la vista de la intervención de la Administración titular del camino público y de los titulares de fincas colindantes que pudieran resultar perjudicados, pueda calificarse si efectivamente existe invasión de dicho presunto dominio público o de fincas colindantes o eventuales negocios jurídicos no documentados».

–En la (7), la Dirección revoca la calificación negativa porque la oposición en el expediente se formula por la titular catastral de determinada parcela de la que afirma su correspondencia con la finca objeto del expediente. La Dirección dice, por una parte, que no se contiene en la nota de calificación juicio alguno sobre tal correspondencia (ver R. 28.07.2021); y por otra, que «no resulta congruente con la protección dispensada por el ordenamiento al titular registral [ver art. 38 LH] la estimación de una oposición que, sin enervar la fuerza legitimadora que se anuda a los derechos inscritos, únicamente atiende a la titularidad catastral».

–En la (8) confirma la negativa registral, porque la finalidad del expediente no es resolver una controversia, sino que el registrador debe calificar si la hay o no y, caso de haberla, solo puede resolverse judicialmente. En este caso hay un indicio de controversia, puesto que una franja longitudinal de terreno situado en el lindero este y otra situada en el norte se intentaron inscribir por parte del titular registral de una finca registral, que se corresponde con determinadas parcelas catastrales, a lo que se opuso el ahora el promotor del expediente, quien trata de inscribirlas ahora a su favor.

–En la (9) se confirma la calificación negativa ante la oposición formulada, «suficientemente fundada»: del titular registral de una finca colindante, que dice corresponderse su finca con determinada parcela catastral que resultaría afectada por la georreferenciación alternativa de la promotora; y por el Ayuntamiento, que alega invasión de camino público, que no se respeta con los linderos alegados por la promotora.

–En la (10) el registrador suspende la calificación de una agrupación de varias fincas porque está en tramitación otro expediente del art. 199 LH sobre finca colindante con la resultante de la agrupación y cuyo resultado pudiera entrar en conflicto con la georreferenciación propuesta. La Dirección estima que esa afirmación, «por su vaguedad e imprecisión no resulta suficiente, máxime cuando bastaría contrastar ambas georreferenciaciones en la aplicación gráfica registral homologada prevista en el art. 9 LH para comprobar, de modo geométrico y con precisión matemática, si efectivamente existe o no solape o conflicto entre ellas, y en qué medida y ubicación exacta lo hubiera, y expresar tal motivación en la decisión de suspender la calificación del título presentado después».

R. 25.04.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Pola de Siero)

R. 26.04.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Lucena-1)

R. 26.04.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Moncada-1)

R. 26.04.2024 (Lamamie, SA, contra Registro de la Propiedad de San Vicente de la Barquera-Potes)

R. 26.04.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de San Vicente de la Barquera-Potes)

II.B.22. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 17 DE MAYO DE 2024).

HIPOTECA: CANCELACIÓN: NECESIDAD DE JUSTIFICAR EL PAGO DEL IMPUESTO

IMPUESTOS: NECESIDAD DE JUSTIFICARLOS EN UNA CANCELACIÓN DE HIPOTECA

Se pronuncia por la necesidad de justificar el pago del ITPyAJD para la cancelación de una hipoteca, pues, aunque el art. 72 DLeg. 1/19.06.2018, texto refundido de las disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de tributos cedidos, dispensa de presentar la cancelación por pago, en el caso concreto, «dado que la cancelación de la garantía es total pero el pago de la obligación es parcial, resulta evidente que la liberación de la finca respecto de la cantidad no satisfecha responde, al menos en parte, a otra causa que no es el pago de la obligación».

R. 25.04.2024 (Notario Francisco-Javier López Cano contra Registro de la Propiedad de Sevilla-3)

II.B.23. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 17 DE MAYO 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, practicada una inmatriculación, se presenta un escrito de oposición que alega el error en uno de los linderos (ver art. 19 bis LH y, por ejemplo, R. 18.04.2018).

R. 25.04.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Pontevedra-2)

II.B.24. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 17 DE MAYO DE 2024).

TÍTULO INSCRIBIBLE: NECESIDAD DE DELIMITACIÓN PRECISA DEL DERECHO

La instancia que solicita la cancelación de una hipoteca por caducidad al

amparo del art. 82.5 LH contiene el error de decir que la hipoteca está inscrita en favor del solicitante. La Dirección se refiere al principio de especialidad «(arts. 9 y 112 LH y 51 [al precisar todas las circunstancias que debe contener la inscripción] y 54 [al exigir que las inscripciones de partes indivisas de una finca o derecho precisen la porción ideal de cada uno de los condueños con datos matemáticos que permitan conocerla de forma indubitada] RH)», que impone una delimitación precisa de los derechos que pretenden su acceso al Registro. Pero estima el recurso porque ese principio no puede alegarse cuando, como es el caso, «de la propia solicitud, aunque pudiera contener un error material en su cumplimentación, resulte evidente el contenido y alcance de la solicitud formulada».

R. 26.04.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-29)

II.B.25. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 16 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 27 DE JUNIO DE 2024).

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

Estas resoluciones giran en torno al expediente que regula el art. 199 LH para la inscripción de georreferenciación alternativa de una finca y rectificación de su descripción, en diversos casos y con diversos resultados:

–En la (1), se confirma la calificación negativa de la registradora, ante la oposición dos colindantes y del Concejo de Larraintzar, que alegan que la georreferenciación invade terreno público; se acredita la existencia de un expediente de deslinde administrativo, iniciado por el propio Concejo, en el que se está dilucidando la posible titularidad pública del terreno, y se aporta al efecto un informe suscrito por ingeniero agrónomo elaborado a instancia del Ayuntamiento.

–En la (4), se revoca la calificación registral, pues se presenta un informe catastral de validación técnica de la georreferenciación alternativa de resultado positivo, y la oposición de un colindante se basa en la adquisición de una franja de terreno en contrato privado de 1979; al fundarse la oposición en un documento privado, no se acredita la tradición, necesaria para adquirir el dominio (art. 609 C.c.), y opera el principio de inoponibilidad de lo no inscrito (art. 32 LH).

–En la (5), se confirma parcialmente la nota de calificación: se confirma en cuanto a la alegación de invasión de finca colindante, a la que se allana el propio recurrente, y en cuanto a unas inexactitudes descriptivas; y se revoca en cuanto a otra alegada invasión, porque, como en el caso de la R. 14.06.2021, «la oposición de un colindante no puede ser tenida en cuenta si con la documentación por él mismo aportada resulta incuestionable que la representación gráfica aportada por el promotor del expediente respeta los linderos del opositor», y, «aunque no sea pacífica la geometría de la finca que resulta de la georreferenciación alternativa aportada al expediente con respecto a la aportada por el alegante, no ha justificado la propiedad de esa porción».

R. 16.05.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Pamplona-8)

R. 16.05.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria-4)

R. 16.05.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Orihuela-1)

II.B.26. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 27 DE JUNIO DE 2024).

DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: LA LICENCIA PARA LAS FINCAS RÚSTICAS CORRESPONDE A LA COMUNIDAD AUTÓNOMA

Se trata de la división de una finca rústica de regadío en tres nuevas fincas, realizada con licencia municipal y reflejada ya en el Catastro. La Dirección confirma que, al ser las fincas resultantes rústicas e inferiores a la unidad mínima de cultivo señalada en el art. 25 L. 6/2023, de Aragón, la competencia para autorizar la división corresponde a la Comunidad Autónoma, que así lo ha entendido, una vez notificada por el registrador conforme al art. 80 RD. 1093/1997.

R. 16.05.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Tarazona)

II.B.27. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 27 DE JUNIO DE 2024).

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

RECURSO GUBERNATIVO: NO PUEDEN TENERSE EN CUENTA DOCUMENTOS NO CALIFICADOS POR EL REGISTRADOR

INMATRICULACIÓN: LA DEL ART. 205 LH EXIGE ACREDITACIÓN DE LA ADQUISICIÓN DEL TRANSMITENTE

INMATRICULACIÓN: ES NECESARIA LA CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Sobre el recurso gubernativo reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (arts 324 y 326 LH).

En cuanto a la inmatriculación, confirma también que la basada en el art. 205 LH, por doble título, exige *títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público*. Y que exige también «una certificación catastral descriptiva y gráfica en términos totalmente coincidentes con la descripción que se ha incorporado al título inmatriculador, sin perjuicio de la matización contenida en la doctrina de la reciente R. 06.03.2024» (la plena identidad «debe extenderse únicamente a la ubicación, la fijación de linderos y perímetro de la parcela registral y catastral, descartando así construcciones o edificaciones existentes sobre la misma»).

R. 16.05.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Noia)

III.

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

Pedro Ávila Navarro

III.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 15 DE MAYO DE 2024).**SOCIEDAD LIMITADA: MODIFICACIÓN DE ESTATUTOS: DERECHO DE INFORMACIÓN DEL SOCIO**

Se trata de una modificación de estatutos de una sociedad limitada acordada con el voto de dos de los tres socios igualitarios, que eran a la vez administradores solidarios. La registradora entiende que no se ha cumplido con el derecho de información al socio y concretamente con la advertencia en la convocatoria de la junta del derecho que corresponde a todos los socios de examinar en el domicilio social el texto íntegro de la modificación propuesta (art. 287 LSC). Pero la Dirección estima el recurso, porque: 1. «El anuncio de convocatoria de la junta general expresa con suficiente claridad el contenido de la modificación estatutaria y el texto íntegro de los acuerdos sometidos a debate así como la nueva redacción que pasarían a tener los artículos de los estatutos sociales cuya modificación se proponía (vid. S. 29.03.2005 y S. 20.09.2006)». 2. «Los tres únicos socios eran también administradores solidarios, por lo que no sólo tenían el derecho sino también el deber de estar informados sobre la marcha de los asuntos de la sociedad y podían acceder a toda la documentación social». 3. «El socio disidente [que también asistió a la junta] que haya deseado impugnar los acuerdos adoptados por la mayoría lo ha podido llevar a cabo e incluso ha podido solicitar y obtener el mandamiento de publicidad de su acción en el Registro Mercantil».

[R. 16.04.2024 \(Particular y Cosmos Collective Group, S.L.P., contra Registro Mercantil Valencia\)](#)

III.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 15 DE MAYO DE 2024).**SOCIEDAD LIMITADA: DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN: DEFECTOS EN EL BALANCE QUE NO IMPIDEN LA INSCRIPCIÓN**

El registrador suspende la inscripción de una escritura de disolución y liquidación de una sociedad limitada porque «el balance final no contiene, entre otras, la partida que refleje el capital social, así como porque todas las partidas del pasivo son igual a cero mientras que la partida del activo tiene una cifra positiva, lo que impide que coincidan». Pero la Dirección estima el recurso porque «en el cuerpo de la escritura sí se refleja la cifra de capital por lo que el registrador puede verificar si se corresponde o no con la que consta inscrita. Tampoco el hecho de que no exista correspondencia entre la cifra del activo y el pasivo puede producir el efecto de suspender la inscripción por cuanto, al tratarse de una cuenta de cierre y no de un balance anual o de situación, dicha exigencia resulta superflua por innecesaria».

[R. 23.04.2024 \(Adatta Consultores, SL, contra Registro Mercantil de Málaga\)](#)

III.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 15 DE MAYO DE 2024).

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

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 25.09.2023 (arts. 282 LSC y 378 RRM)).

[R. 24.04.2024 \(Tienemiga, SL, contra Registro Mercantil de Barcelona\)](#)

III.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 16 DE MAYO DE 2024).**REGISTRO DE BIENES MUEBLES: LA NOTIFICACIÓN DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO A TRAVÉS DE TERCERO DE CONFIANZA NO ES FEHACIENTE**

El arrendador notifica al arrendatario la resolución de arrendamiento de aeronave, de acuerdo con el pacto inscrito de resolución unilateral, y por carta con firma legitimada y aseveración notarial del cargo de administrador del firmante, pero remitida por una compañía que actuaba como prestador de servicios de confianza. La Dirección, en la línea de las R. 02.01.2019, R. 06.11.2019, R. 07.03.2022 y R. 12.09.2022, confirma la denegación «porque la notificación carece de fehaciencia a efectos de practicar la cancelación en el Registro» (art. 82 LH); la Sociedad Estatal Correos y Telégrafos, SA, es el único operador cuyas actuaciones están revestidas de fehaciencia en la distribución, entrega y recepción o rehúse o imposibilidad de entrega de contenidos certificados con aviso de recibo (arts. 3.3 y 21.1 L. 43/30.12.2010, del servicio postal universal...), incluso con carácter internacional (Bélgica, que era el caso, se encuentra entre los Estados en los que se presta ese servicio).

[R. 30.04.2024 \(Particular contra Registro de Bienes Muebles de Madrid\)](#)

Dos días después de la esta resolución, en BOE 18.05.2024, se publicó el RD. 437/30.04.2024, Reglamento de Servicios Postales, que deroga parcialmente el RD. 1829/03.12.1999; no parece que, por ahora, esto afecte a la doctrina de la resolución.

III.5. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 25 Y 26 DE ABRIL DE 2024. (BOE DE 17 DE MAYO DE 2024).**SOCIEDAD LIMITADA: AUDITORÍA: LA INSCRIPCIÓN DEL NOMBRAMIENTO REQUIERE SU JUSTIFICACIÓN Y ACEPTACIÓN**

Se confirma la suspensión de inscripción de auditoría porque «se presenta en el Registro Mercantil documento de aceptación de la designación del cargo de auditor, titular y suplente, pero sin que resulte presentado el documento del que resulte la designación realizada por la sociedad» (ver art. 142 RRM).

[R. 25.04.2024 \(Panda Beach, S.L., contra Registro Mercantil de Cádiz\)](#)

R. 26.04.2024 (Mr. Panda Asia Food, S.L., contra Registro Mercantil de Cádiz)

III.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 27 DE JUNIO DE 2024).

SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: LA APROBACIÓN NO PUEDE SER ANTERIOR AL INFORME DE AUDITORÍA

SOCIEDAD LIMITADA: ACUERDOS: LA CADUCIDAD DE LA ACCIÓN DE IMPUGNACIÓN NO PERMITE LA INSCRIPCIÓN DEL ACUERDO NULO

La aprobación, y por ende el depósito, de cuentas de sociedades obligadas a verificación por solicitud de la minoría requiere que el informe de auditoría se ponga a disposición de los socios con la convocatoria de la junta general (art. 279 LSC); por tanto, la certificación del acuerdo de aprobación no puede tener fecha anterior al informe de auditoría. Sin que pueda alegarse la caducidad de la acción de impugnación del acuerdo, pues esta «no convierte en válidos los acuerdos tachados de nulidad, simplemente los hace inatacables en vía de impugnación; [...] el acto nulo continúa siéndolo, lo que impide su acceso al contenido del Registro de conformidad con las reglas que rigen nuestro ordenamiento (art. 18.2 C. de c., que consagra el principio de legalidad)».

R. 16.05.2024 (Transportes Mosquera, SL, contra Registro Mercantil Pontevedra)

IV.

***SEMINARIOS DE
CATALUÑA***

María Tenza Llorente
en colaboración con Antonio J. Muñoz Navarro

IV.1. RESUMEN DEL SEMINARIO CELEBRADO EL DÍA 9 DE MAYO DE 2024. POR ESTHER SAIS RE

El artículo 12 del Decreto-ley 6/2014, de 24 de abril añade un nuevo apartado 2º, y el actual apartado 2º pasa a ser el apartado 3º, en el artículo 2 del Decreto ley 1/2015, de 24 de marzo, de medidas extraordinarias y urgentes para la movilización de las viviendas provenientes de procesos de ejecución hipotecaria, relativo a los derechos de tanteo y retracto:

Dicho apartado 2ª dispone:

*"También está sujeta al derecho de tanteo y retracto de la Administración de la Generalidad **la transmisión de cualquier vivienda situada en una zona declarada de mercado residencial tensado** que sea **propiedad de un gran tenedor persona jurídica que esté inscrito en el registro de grandes tenedores de vivienda**, de acuerdo con lo que establece la disposición adicional vigésima séptima de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, o de acuerdo con lo que prevé el artículo 3.k) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Este derecho de adquisición preferente **afecta a la primera y posteriores transmisiones** de las viviendas durante la vigencia de este Decreto ley."*

1. Otros preceptos a considerar:

a) La Disposición adicional vigesimoséptima de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda **Registro de grandes tenedores de vivienda**

1. Se crea el registro de grandes tenedores de vivienda, con carácter administrativo, que depende de la Agencia de la Vivienda de Cataluña, en el que deben inscribirse las personas jurídicas que sean grandes tenedores de acuerdo con lo que establece el artículo 5 de la Ley 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética.

2. La inscripción en el Registro debe realizarse en el plazo de un mes desde la entrada en vigor de la presente ley o desde el cumplimiento de los requisitos que originan la obligación de inscribirse en el Registro.

3. Los grandes tenedores que sean personas jurídicas deben comunicar a la Agencia de la Vivienda de Cataluña el número y la relación de viviendas de las que son titulares.

4. La Agencia de la Vivienda de Cataluña debe colaborar con los entes locales, comarcales y supramunicipales y con la Administración de justicia para facilitar la consulta de los datos recogidos.

b) Artículo 3.k) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda:

"k) Gran tenedor: a los efectos de lo establecido en esta ley, la persona física

o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m² de uso residencial, excluyendo en todo caso garajes y trasteros. Esta definición podrá ser particularizada en la declaración de entornos de mercado residencial tensionado hasta aquellos titulares de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial ubicados en dicho ámbito, cuando así sea motivado por la comunidad autónoma en la correspondiente memoria justificativa.”

2. Problemática:

1) El registro de grandes tenedores de vivienda previsto en la citada Disposición adicional 27ª no se halla en funcionamiento, puesto que en la actualidad está en proceso de creación.

2) La norma es clara en cuanto al elemento objetivo: se refiere a las viviendas situadas en una zona declarada de mercado residencial tensado.

No obstante, atendiendo a la redacción del precepto, la determinación del elemento subjetivo plantea mayor problemática.

1) El primer punto a resolver es si se restringe únicamente a las personas jurídicas o también se extiende a las personas físicas que reúnan la condición de gran tenedor conforme al artículo 3.k de la Ley 12/2023.

Se considera que la aplicación de la norma debe limitarse a las personas jurídicas. Atendiendo, en primer lugar, al tenor literal de la norma cuando dice al principio “que sea propiedad de un gran tenedor persona jurídica que.”

Si el legislador hubiera pretendido incluir tanto a las personas jurídicas como a las personas físicas hubiera aludido de forma expresa a las segundas, del mismo modo que lo hace con las primeras; o simplemente le habría bastado no especificar y referirse únicamente a “grandes tenedores” en general.

Por otra parte, no parecería admisible que los grandes tenedores personas físicas inscritas en el registro de grandes tenedores se hallaran expresamente excluidas del ámbito de aplicación del precepto, en contraposición a aquellos grandes tenedores personas físicas que lo fueran conforme al artículo 3.k de la Ley 12/2023, que quedarían incluidos.

Se concluye, en consecuencia, que con la referencia expresa a las “personas jurídicas” que utiliza la norma, ambos requisitos son cumulativos (condición de gran tenedor + condición de persona jurídica) y debe limitarse su aplicación a grandes tenedores personas jurídicas.

2) En segundo lugar, procede dilucidar la siguiente duda interpretativa:

Si el precepto se refiere únicamente a las personas jurídicas grandes tenedores que estén inscritas en el registro de grandes tenedores previsto en la Disposición adicional 27ª de la Ley 18/2007 del derecho a la vivienda, o, en otro caso, si incluye asimismo aquellas personas jurídicas grandes tenedores

que no estando inscritas en este registro reúnen la condición de grandes tenedores conforme al artículo 3.k de la Ley 12/2023.

Es decir, si la expresión “o de acuerdo con lo que prevé el artículo 3.k de la Ley 12/2023, de 24 de mayo” tiene carácter alternativo respecto de la primera expresión “personas jurídicas grandes tenedores que estén inscritos”

A favor de la segunda postura, se alude a una interpretación literal de la norma, que podría dar pie a considerar el carácter alternativo o disyuntivo de la expresión “o de acuerdo”, de tal modo que quedarían incluidos en su ámbito de aplicación tanto los grandes tenedores personas jurídicas inscritos en el registro de grandes tenedores como también aquellas personas jurídicas no inscritas pero que sean grandes tenedores conforme al artículo 3.k de la ley 12/23, de 24 de mayo.

También se pone de manifiesto que, de lo contrario, podría ser de mejor condición el gran tenedor persona jurídica que incumple la obligación de constar inscrito en el registro de grandes tenedores que el gran tenedor persona jurídica que cumple la normativa y consta debidamente inscrito en el registro administrativo de grandes tenedores.

Se plantea, por ende, el requisito a calificar, y se concluye, que de seguir dicha interpretación, debería limitarse a exigir una manifestación en el título traslativo, en el sentido de que la persona jurídica vendedora no ostenta la condición de gran tenedor inscrito en el registro de grandes tenedores ni reúne los requisitos del artículo 3.k de la Ley 12/23. O, en otro caso, debería acreditarse la notificación a la administración competente.

A favor de la primera postura, se arguye lo siguiente:

1) Una interpretación literal del precepto, en el sentido que la expresión “o de acuerdo” se refiere alternativamente tanto a personas jurídicas grandes tenedores que lo sean conforme a la normativa catalana o bien aquellos que lo sean conforme a la normativa estatal. Pero en ambos casos, deberán constar inscritos en el registro de grandes tenedores.

Apoya esta postura, en primer lugar, el hecho de que el precepto hace expresa alusión a las personas jurídicas; de tal modo que no cabe obviar que si el legislador hubiera pretendido establecer la condición de gran tenedor conforme al artículo 3.k de la Ley estatal 12/23, de forma totalmente alternativa y separada respecto de la expresión inicial de “gran tenedor persona jurídica que esté inscrita”, en el citado artículo 3,k se incluyen las personas físicas. Y parece evidente la exclusión de éstas, conforme a lo expuesto anteriormente.

Además, carecería de sentido que respecto de los grandes tenedores personas jurídicas no inscritos en dicho registro, sólo quedaran incluidos en el ámbito de aplicación de la norma aquéllos que ostentaran dicha condición conforme a la normativa estatal y no aquéllos que reunieran los requisitos de gran tenedor previstos en la legislación catalana.

Asimismo, en tercer lugar, el precepto recoge de forma expresa “que sea pro-

piEDAD de un gran tenedor persona jurídica que esté inscrito en el registro de grandes tenedores de vivienda".

Se considera que en este primer inciso se define el elemento subjetivo del precepto: *"gran tenedor persona jurídica que esté inscrito en el registro de grandes tenedores de vivienda."*

Y es sólo a continuación, después de una coma, cuando el precepto añade: de acuerdo con lo que establece la disposición adicional 27ª de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre del derecho a la vivienda, o de acuerdo con lo que prevé el artículo 3,k de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

Por lo cual, se concluye que del tenor literal del precepto se infiere que se refiere al gran tenedor persona jurídica que esté inscrito en el registro de grandes tenedores de vivienda, ya sea de acuerdo con la disposición adicional 27ª de la Ley 18/2007 que se refiere al artículo 5 de la ley catalana, Ley 24/2015, de 29 de julio, o ya sea de acuerdo con artículo 3.k de la ley estatal, Ley 12/2023, de 24 de mayo.

2) Desde el punto de vista sistemático, debe tomarse en consideración que la norma catalana, la Disposición adicional 27ª de la Ley 18/2007, no podía prever en su momento la definición posterior de gran tenedor que recoge la ley estatal.

Por consiguiente, cobraría sentido integrar en este nuevo precepto -el apartado segundo del artículo 2 del Decreto ley 1/2015-, la definición que de gran tenedor recoge la ley estatal.

No procede olvidar la competencia autonómica en materia de vivienda. Y así se recoge en la propia exposición de motivos del Decret 6/2024 que dice que: *"la Generalitat, en tant que administració competent en matèria d'habitatge, (...)".* En este mismo sentido, también se recoge la posibilidad de particularizar la definición general de gran tenedor.

Lo que fundamentaría que el precepto añada el requisito de la constancia en el registro de grandes tenedores de vivienda a los grandes tenedores personas jurídicas que ostenten dicha condición por mor de la normativa autonómica o estatal.

3) Como tercer argumento, debe atenderse a la necesaria interpretación restrictiva de los límites del derecho de propiedad.

Se cita, a este respecto, la Resolución 2745/2023, de 19 de julio, de la Direcció General de Dret, d'Entitats Jurídiques i Mediació, que afirma *"la interpretación restrictiva que procede en la regulación de los límites del derecho de propiedad"* en relación al ámbito de aplicación del derecho de tanteo y retracto del artículo 173.1 del TRLUC.

CONCLUSIÓN

Conforme a todo lo expuesto, la opinión mayoritaria del Seminario es interpretar el apartado 2.2 del Decreto ley 1/2015, introducido por el Decreto ley 6/2024 en el sentido de considerar que el elemento subjetivo del precepto se circunscribe a los grandes tenedores personas jurídicas que estén inscritos en el registro de grandes tenedores a que se refiere la disposición adicional 27ª de la Ley 18/2007, del derecho a la vivienda.

Esto es, se estima que su aplicación procede respecto aquellos transmitentes en quienes concurren los siguientes requisitos de forma cumulativa:

1. Ser un gran tenedor, de acuerdo con la normativa catalana, Ley 24/2015, de 29 de julio, o de acuerdo con la normativa estatal, Ley 12/23, de 24 de mayo.
2. Ser una persona jurídica.
3. Estar inscrito en el registro administrativo de grandes tenedores de Cataluña.

IV.2. CUESTIONES PLANTEADAS EN EL SEMINARIO DE 21 DE MAYO DE 2024

1. DERECHOS DE REVERSIÓN

P.- Finca adquirida en virtud de escritura en la que la vendedora era condenada a segregar y elevar a público contrato privado de compraventa (escritura ya inscrita). Por procedencia, esta finca quedó gravada con una servidumbre de paso de oleoducto a favor de CAMPSA, hoy Exolum Corporation S.A: servidumbre que se había adquirido por expropiación por lo que también, por procedencia, la finca está gravada con derecho de reversión a favor de los reversionistas (quienes vendieron a la titular registral actual). La titular quiere vender la finca y al comprador no le dan hipoteca sin que desaparezca el derecho de reversión. El titular de la servidumbre ha otorgado escritura de renuncia de todos los derechos que pudieran corresponderle en la finca en cuestión (dice que no cancela la servidumbre porque la misma nunca ha pasado por la parte segregada y vendida, por lo que no va a cancelar dándole valor y pagando impuestos por ello porque nunca ha pasado por ahí). Los reversionistas (que otorgaron escritura de venta después de ser demandados) no quieren cancelar el derecho de reversión, y si lo hacen solo es cobrando mucho dinero. ¿Cómo veis poder cancelar estos derechos?

R.- Se considera que cumple suficientemente con el principio de especialidad y con la causalización el que se exprese que no transcurría la servidumbre por la finca objeto de segregación en su momento (artículo 9 de la LH). Además, como el derecho de reversión se estableció por virtud de la expropiación para constituir la servidumbre, se entiende que se puede asimismo cancelar ya que no pesará dicha servidumbre sobre la finca.

2. PROPIEDAD HORIZONTAL: CAMBIO DE USO Y RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIES

P.- Cambio de uso de un elemento de una propiedad horizontal tumbada (dividida en dos departamentos) en la que disminuyen superficie ocupada por ese departamento de 100 a 80m² y construida de 200 a 158m². Aunque el Código civil de Cataluña no exige acuerdo de la junta para cambio de uso, pero si cambia la superficie construida, útil y ocupada como ocurre en este caso, ¿es preciso?

R.- Sí que se considera necesario el consentimiento de la comunidad de propietario, como se desprende del artículo 553-26-2 letra a) del Libro V y la [RDGSJFP de fecha 30.8.2023](#).

3. OBRA NUEVA: DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

P.- Se declara una ampliación de obra nueva que, según se indica, se encuentra a dos metros de la servidumbre de policía de un río y se efectúa por antigüedad, pues se acredita que data de 1970. ¿Es preciso el informe favorable de la Agencia Catalana del Agua?

R.- Se considera que sí es necesario, por virtud del artículo 28.4 letra a del TRLS 7/2015, de 30 de octubre. Así lo señala la [RDGRN de 19.7.2019](#), que resolvía un caso de colindancia con una cuenca hidrográfica.

4. SEGREGACIÓN: PROPIEDAD FORESTAL

P.- Se presenta un documento mediante el cual se formaliza una segregación del año 2007 efectuada por el Ayuntamiento. ¿Es precisa la autorización de la Generalitat?

R.- Se entiende que, de conformidad con el artículo 21.2 de la Ley 6/1988, de 30 de marzo, Forestal de Cataluña, no existe una previsión de comunicación similar al artículo 80 del RD 1093/1997, de 4 de julio. Además, son controles de legalidad acumulativos: el de la segregación, que compete al Ayuntamiento, y el de la legislación forestal, que corresponde a la Generalitat (así, por analogía, [léase la RDGSJFP de 29.11.2023](#)).

5. REPARCELACIÓN: INSCRIPCIÓN DE PUENTE

P.- En cuatro fincas se pretende tramitar un proyecto de reparcelación en que se pretende hacer constar la existencia de un puente, pues discurre a lo largo de un río. Existen dos posibilidades: o bien inscribirlo o como finca discontinua o bien deslindeando e inmatriculando los ríos e inscribir una servidumbre de paso. ¿Qué opción se considera preferible?

R.- Se considera más sencillo articular el supuesto mediante la creación de fincas discontinuas, mediante la oportuna certificación administrativa por la que se formalice el proyecto de reparcelación.

6. ARRENDAMIENTOS URBANOS: PARTE DE FINCA

P.- En el Registro consta inscrita una finca como nave. Cuando se pretende formalizar un arrendamiento de una nave, se indica que, en realidad, se trata de seis

naves industriales y se rectifica la descripción, añadiendo metros cuadrados. ¿Cómo se puede formalizar? ¿Se puede inscribir el arrendamiento?

R.- Se entiende que se articulan por medio de una declaración de obra nueva dada la entidad de las rectificaciones que se deben realizar (artículos 28 de TRLS). A demás, si el arrendamiento recae sobre parte de una de estas naves, este derecho se puede inscribir si, de conformidad con los artículos 3.2 y 6 del RD 297/1996, de 23 de febrero, se identifica claramente la parte de finca sobre la que recae ([RDGRN de 28.9.2017](#)).

IV.3. CUESTIONES PLANTEADAS EN EL SEMINARIO DE 11 DE JUNIO DE 2024

1. OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD

P.- Constan presentados dos títulos sobre la misma finca. La duda estriba en si procede la inscripción del primer título.

1)PRIMER TÍTULO:

Escritura de declaración de obra nueva existente por antigüedad. La finca sobre la que se declara la obra nueva es una finca rústica. Se aporta certificación suscrita por una arquitecta, con legitimación de firma por el notario autorizante y certificado del colegio profesional respectivo. En el certificado se hace constar:

"su antigüedad no es exacta ni se dispone de ningún documento que la acredite. No obstante, basándonos en los mapas aéreos históricos del año 1956, podríamos decir que en el centro de la parcela se levantaba una construcción de pequeña entidad. Se trata de una construcción consolidada cubierta con chapa trapezoidal con aislamiento. Actualmente está compuesta de una amplia pieza de estar -comedor (...)

Recientemente se han realizado tareas de conservación de la edificación consistentes en pintura interior, sustitución de pavimento, actualización de cocina y cuarto higiénico y finalmente rebozado toda la fachada con sustitución de ventanas. Las instalaciones también han sido actualizadas para disminuir los riesgos derivados de su uso y mal estado de conservación.

(...) La valla perimetral, existente en el momento de adquisición de la finca, fue renovada para garantizar su estabilidad.

Que, según las características constructivas, así como por las evidencias históricas, la construcción cuenta con más de 65 años de antigüedad._

2)SEGUNDO TÍTULO:

Con posterioridad consta presentado en el Registro certificado administrativo emitido por el secretario general del Área Metropolitana de Barcelona en el que se hace constar que en fecha 10 de enero de 2024 (la escritura de declaración de obra nueva es de 27 de septiembre de 2023) se adoptó una resolución en la que:

-se desestiman las alegaciones del propietario.

-se le ordena que restaure la realidad física alterada y el orden jurídico vulnerado.
-derribe la nave y el porche adosado.

-retire la totalidad de las vallas instaladas en el interior de la parcela y que delimitan el recinto.

-se solicita del Registro que practique la anotación de incoación del expediente de disciplina urbanística.

Es contenido relevante de la certificación:

*Por los hechos de la resolución se infiere que cuando se otorgó la escritura el procedimiento administrativo de disciplina urbanística estaba ya iniciado.

*También consta que el suelo tiene la condición de no urbanizable y que es rústico protegido de valor agrícola.

*También consta que las obras de edificación y la instalación de cierre en suelo no urbanizable requieren la obtención de previa licencia y que, al no contar con la preceptiva licencia, constituye una vulneración de la legalidad urbanística (consta que la nave y el porche son manifiestamente ilegalizables porque superan en exceso el techo máximo edificable y el vallado también se considera manifiestamente ilegalizable. Consta que tienen una configuración, dimensiones y están hechos de materiales que no tienen nada que ver con los existentes en 1965).

R.- Dado que el registrador de la propiedad, en aras al mayor acierto en la calificación, puede tener en cuenta documentos presentados con posterioridad (ente otras, [RDGSJFP de 30.04.2023](#)), se considera acertado alterar el orden y anotar preventivamente el expediente de disciplina urbanística para después suspender, de conformidad con el artículo 28.4 a) del TRLS, la declaración de obra nueva por antigüedad.

2. EJERCICIO ARRENDAMIENTO FINANCIERO

P.- En 1988 la sociedad A vende a la mercantil X, S.A una finca para la construcción de un edificio industrial, la cual fue cedida en arrendamiento financiero a la sociedad B. En la escritura de cesión en arrendamiento financiero se otorgó un derecho de opción de compra a favor de la sociedad B, que podría ejercerlo tras el pago de la totalidad de las cuotas del arrendamiento por un valor residual. La última cuota debía satisfacerse el 28 de diciembre de 1992. La sociedad B (actualmente absorbida por un grupo empresarial), que pagó todas las cuotas y el residual, quiere saber cómo proceder para inscribir la finca a su favor ya que la compañía de leasing ha desaparecido y su sucesora actual no puede comprobar el pago por "pérdida de contabilidad".

¿Cuál es la mejor solución posible entre estas?:

1.- Usucapión: por más de 30 años del pago del valor residual.

2.- Acta de reanudación de tracto interrumpido, 208 LH.

3.- Inmatriculación: el notario se "inventaría" un acta tipo la de la Resolución de 2018, más el título de la fusión por absorción de la sociedad B por el actual grupo

empresarial.

4.- Ejecución de la opción de compra: habría que justificar el tracto sucesivo de la compañía de leasing a la actual y de la sociedad B al grupo empresarial. Sería factible, pero:

- ¿Bastaría con que el titular actual (sucesora de la compañía de leasing) admitiera que se hizo el pago, sin más?
- Como el pago se debió hacer en enero de 1993 (teniendo en cuenta que la última cuota era de 28 de diciembre de 1992) y, por tanto, anterior a las normas de control de medios de pago, bastaría la manifestación de la titular actual de que a través de sus cuentas vinculadas de leasing se efectuó el pago.

R.- Se considera por la mayoría que la mejor opción sería la última, haciendo constar los títulos de fusión y cambio de denominación con el objetivo de salvaguardar el principio de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria).

3. DOCUMENTOS NOTARIALES: INADMISIBILIDAD DE TESTIMONIO

P.- Se presenta una adición de herencia, rectificación de cabida, declaración de obra y aceptación de herencia. En dicho documento las cuatro herederas aceptan la herencia de su madre fallecida en 2023; y, en su condición de tales herederas de su madre adicionan la herencia de su padre (fallecido en 2005). Constando la herencia del padre aceptada por la madre en escritura del 2005, según relaciona el notario autorizante en el título. Solicitada esta escritura del 2005 con testamento y certificados, me envía una diligencia notarial en la que incorpora fotocopios todos los documentos solicitados: la escritura de herencia, testamento y certificados. Teniendo en cuenta que la escritura del 2005 es la adicionada por la que se ha de practicar la transmisión a favor de la madre (ahora causante) ¿se puede admitir (artículo 112 de la Ley y 249 Reglamento Notarial)?

R.- En este caso se considera título inscribible la escritura de herencia, de la que este documento es adición, ya que es el documento en que funda directamente su derecho el interesado que solicita su inscripción (artículos 3 y 14 de la LH, Sentencia 31-3-2017 JPI nº 48 Barcelona, dictada en juicio verbal planteado directamente contra calificación registral negativa; confirmada por SAP Barcelona 07.02.2018).

4. ARRENDAMIENTOS: NOTIFICACIONES ARTÍCULO 25 LAU

P.- ¿Es admisible la notificación a los arrendatarios por burofax?

R.- Se considera que el burofax es medio fehaciente de comunicación, bastando a los efectos del artículo 25.5 de la LAU con que sea entregado a las personas habilitadas para ello, aunque no sea el propio arrendatario. Sólo en casos de burofax sin entregar y, tras dos intentos, se considera exigible el acta a que se refiere el artículo 202 del Reglamento Notarial. Así, la [Resolución de 29.08.2019](#) establece que la regulación de los requerimientos y notificaciones en los ámbitos hipotecario y notarial ha de interpretarse de acuerdo con las exigencias de los preceptos constitucionales que garantizan el derecho a la tutela judicial efectiva, en los términos que la misma

es entendida por la jurisprudencia del Tribunal Constitucional, y cuya jurisprudencia ha aplicado en diversas ocasiones el Centro Directivo. Así, véase, [STS de 22.06.2022](#).

5. EXPROPIACIÓN: NOTIFICACIONES Y REPRESENTACIÓN

P.- En un acta de ocupación y pago se indica, entre las diferentes circunstancias, que hay un titular desconocido y que el expediente se entendió en otra finca con don X, cuando en la actualidad consta inscrita la finca a favor de sus herederos. Además, actúan en el acta dos apoderados de la sociedad beneficiaria sin que se aporten los poderes. Tampoco comparece el titular del derecho de servidumbre que pesa sobre una de las fincas. No se practicó la nota marginal prescrita por el artículo 32 del RH ¿Es posible calificar estos extremos? Los interesados esgrimen que la tramitación es correcta.

R.- En primer lugar, si hay titulares desconocidos, debe intervenir el ministerio Fiscal ex artículo 5 de la LEF. Además, por exigencias del principio de tracto sucesivo, han de ser parte los herederos del titular registral y el titular de la servidumbre (artículos 4 de la LEF, 20 de la LH y 32.5 RH, [RDGRN 25.10.2019](#)). Otra opción que se considera es la de que comparezcan en documento auténtico para ratificar las actuaciones. En cuanto a los poderes, no se considera requisito imprescindible puesto que a la instancia de presentación acompañaron copia auténtica del poder del presentante, en su calidad de representante del beneficiario (por tanto, puede haber una interpretación más flexible, apartándose así del criterio de la [RDGSJFP de 10.06.2020](#)).

6. DERECHO DE VUELO: EJERCICIO

P.- El caso se trata del ejercicio de derecho de vuelo en una propiedad horizontal (constituido en 1970 por lo que la previsión de ejercicio era simple):

Se declara en el ejercicio del derecho una planta baja de 399m² “contigua” a los bajos del edificio existente.

La obra realmente está hecha desde hace mucho tiempo (casi cuando se construyó el edificio) y se destinaba a taller, pero ahora les interesa regularizarla porque se va a convertir en garajes que pretenden vender a los propietarios de los pisos del edificio.

La previsión de la escritura de 1970 era que la edificación resultante tendría unidad constructiva independiente y que no afectaría a las cuotas de los “apartamentos” del edificio.

Ahora, el propietario del derecho de vuelo, que es también propietario de uno de los locales de la planta baja:

- declara esa construcción de 399m² de planta baja,
- le asigna el número de entidad “uno bis” dentro de la propiedad horizontal y,
- reparte la cuota de su entidad de la planta baja con la nueva entidad para así no modificar la cuota de las restantes entidades.

Esto lo hace sin acuerdo de la comunidad de propietarios, atendiendo a lo que,

según él, estaba previsto en la escritura.

Además, para que tenga salida a la vía pública ha constituido una servidumbre de paso a través del local de su propiedad (a la espera de obtener las preceptivas licencias municipales de segregación y uno como aparcamiento).

¿Es preciso el acuerdo de la comunidad porque hay una modificación de la propiedad horizontal, tanto por la creación de la entidad independiente, como por la asignación unilateral de la cuota (que además podría causar un perjuicio comparativo con los demás propietarios)?

R.- Se considera que es posible ejercitar el derecho de vuelo, pues se trata de un derecho inscrito y se faculta a su titular para ejercitarlo sin necesidad del consentimiento de los demás propietarios. Además, el único requisito al que se supedita su ejercicio es a que no consten modificados los demás coeficientes es cierto que en este caso se configuró vagamente el derecho (no con las determinaciones que exige el artículo 567-2 letra b), pero según la DT 17^a. 1 se rigen por la normativa anterior, a excepción de las causas de extinción previstas por el artículo 567-6. Sólo podría solicitarse en su caso, la notificación a los demás propietarios, pero *a posteriori*, con la finalidad de que éstos puedan si procede impugnar las cuotas de los dos nuevos elementos por falta de proporcionalidad.

7. ON: REHABILITACIÓN

P.- En la inscripción registral figura un edificio inscrito que consta de casa de planta baja y un piso, con una superficie total de 401 m², siendo la superficie de cada planta 316,25 m². (Por lo que se entiende que los 401 son del solar)

- PB: 2 locales de negocio con vivienda.
- Primer piso: 4 viviendas.
- En total hay 6 entidades independientes.

Presentan escritura de modificación de PH antigua como obras de rehabilitación hace más de 40 años según certificado del arquitecto, y con la siguiente descripción:

- Edificio: solar de 401 m² (no se modifica superficie), pero ahora hay planta baja, primera y segunda con una total superficie construida de 694,35 (la planta baja ahora ocupa solo 237,45).

- PH: ahora la planta baja ya no son dos locales con vivienda, sino un garaje, un local con vivienda y el portal. Y en las plantas altas hay 4 viviendas más.

- A través de la rehabilitación de la obra nueva y PH pretenden que se mantenga el mismo número registral de las entidades independientes pero que se actualice la descripción.

Es decir: lo que antes era un local con vivienda en la planta baja ahora es un local de garajes (sin vivienda, por lo que ya se ha suprimido una vivienda en la planta baja); y los pisos que estaban en la planta primera ahora son dúplex y tríples algunos

de ellos, porque hay declaradas dos plantas más.

- Pretenden que se haga todo como rehabilitación con rectificación de descripción, diciendo que no se ha alterado la volumetría y que tiene una antigüedad de 40 años por certificado técnico. Pero en realidad se declara una planta más y se modifica, totalmente, la configuración de las entidades, tanto por el uso, como por superficie e incluso planta en la que están situadas.

¿Es inscribible? ¿Cabe exigir la extinción de la propiedad horizontal o basta formalizarlo como la realizan?

R.- Se considera inscribible, como si de una obra nueva por antigüedad se tratase, de conformidad con el artículo 28.4 TRLS, siempre que se determine en su caso las coordenadas de georreferenciación si la edificación sólo ocupa parte de la parcela y que consientan todos los titulares en documento público, haciendo constar la nueva descripción de los elementos. En cuanto al seguro decenal, si el técnico asevera bajo su responsabilidad, que no hay aumento de volumetría y no tiene el concepto de gran rehabilitación (además de que ya han transcurrido más de diez años desde su terminación), no es exigible. Sobre la necesidad de formalizar el seguro decenal de una obra de rehabilitación, véase [RDGSJFP de 6.2.2023](#).

IV.1. RESUM DEL SEMINARI CELEBRAT EL DIA 9 DE MAIG DE 2024. PER ESTHER SAIS RE

Qüestió a tractar:

L'article 12 del Decret Llei 6/2014, de 24 d'abril, afegeix un nou apartat 2n, i l'actual apartat 2n passa a ser l'apartat 3r, a 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, relatiu als drets de tempteig i retracte:

Aquest apartat 2a disposa:

"També està subjecta al dret de tempteig i retracte de l'Administració de la Generalitat **la transmissió de qualsevol habitatge situat en una zona declarada de mercat residencial tensat** que sigui **propietat d'un gran tenidor persona jurídica que estigui inscrita al registre de grans tenidors d'habitatge**, d'acord amb el que estableix la disposició addicional vint-i-setena de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, o d'acord amb el que preveu l'article 3.k) de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge. Aquest dret d'adquisició preferent **afecta la primera i posteriors transmissions** dels habitatges durant la vigència d'aquest Decret Llei."

1. Altres preceptes a considerar:

a) La Disposició addicional vint-i-setena de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge **Registre de grans tenidors d'habitatge**

1. *Es crea el registre de grans tenidors d'habitatge, amb caràcter administratiu, que depèn de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, en què s'han d'inscriure les persones jurídiques que siguin grans tenidors d'acord amb allò que estableix **l'article 5 de la Llei 24/2015, del 29 de juliol**, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica.*

2. *La inscripció al Registre s'ha de fer en el termini d'un mes des de l'entrada en vigor d'aquesta llei o des del compliment dels requisits que originen l'obligació d'inscriure's al Registre.*

3. *Els grans tenidors que siguin persones jurídiques han de comunicar a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya el nombre i la relació d'habitatges de què són titulars.*

4. *L'Agència de l'Habitatge de Catalunya ha de col·laborar amb els ens locals, comarcals i supramunicipals i amb l'Administració de justícia per facilitar la consulta de les dades recollides.*

b) Article 3.k) de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge:

k) *Gran tenidor: a l'efecte del que estableix aquesta llei, la persona física o jurídica que sigui titular de més de deu immobles urbans d'ús residencial o una*

superfície construïda de més de 1.500 m² d'ús residencial, excloent en tot cas garatges i trasters. Aquesta definició podrà ser particularitzada en la declaració d'entorns de mercat residencial tensionat fins a aquells titulars de cinc o més immobles urbans d'ús residencial ubicats en aquest àmbit, quan així sigui motivat per la comunitat autònoma en la memòria justificativa corresponent."

2. Problemàtica:

1) El registre de grans tenidors d'habitatge previst a l'esmentada Disposició addicional 27a no es troba en funcionament, ja que actualment està en procés de creació.

2) La norma és clara quant a l'element objectiu: fa referència als habitatges situats en una zona declarada de mercat residencial tensat.

Això no obstant, atenent a la redacció del precepte, la determinació de l'element subiectiu planteja més problemàtica.

1. El primer punt a resoldre és si es restringeix únicament a les persones jurídiques o també s'estén a les persones físiques que reuneixin la condició de gran tenidor d'acord amb l'article 3.k de la Llei 12/2023.

Es considera que l'aplicació de la norma ha de limitar-se a les persones jurídiques. Atenent, en primer lloc, el tenor literal de la norma quan diu al principi "que sigui propietat d'un gran tenedor persona jurídica que..."

Si el legislador hagués pretès incloure tant les persones jurídiques com les persones físiques hagués al·ludit de forma expressa a les segones, de la mateixa manera que ho fa amb les primeres; o simplement n'hauria tingut prou amb no especificar i referir-se únicament a "grans tenidors" en general.

D'altra banda, no semblaria admissible que els grans tenidors persones físiques inscrites al registre de grans tenidors es trobin expressament excloses de l'àmbit d'aplicació del precepte, en contraposició a aquells grans tenidors persones físiques que ho fossin conforme a l'article 3.k de la Llei 12/2023, que hi quedarien inclosos.

Es conclou, en conseqüència, que amb la referència expressa a les "persones jurídiques" que utilitza la norma, ambdós requisits són cumulatiu (condició de gran tenidor + condició de persona jurídica) i se n'ha de limitar l'aplicació a grans tenidors persones jurídiques.

2. En segon lloc, és procedent dilucidar el següent dubte interpretatiu:

Si el precepte es refereix únicament a les persones jurídiques grans tenidors que estiguin inscrites al registre de grans tenidors previst a la Disposició addicional 27a de la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge, o, en un altre cas, si inclou així mateix aquelles persones jurídiques grans tenidors que no estan inscrites en aquest registre reuneixen la condició de grans tenidors conforme a l'article 3.k de la Llei 12/2023.

És a dir, si l'expressió "o d'acord amb allò que preveu l'article 3.k de la Llei 12/2023, de 24 de maig" té caràcter alternatiu respecte de la primera expressió "persones jurídiques grans tenidors que estiguin inscrits"

A favor de la segona postura, s'al·ludeix a una interpretació literal de la norma, que podria donar peu a considerar el caràcter alternatiu o disjuntiu de l'expressió "o d'acord", de manera que quedarien inclosos en el seu àmbit tant els grans tenidors persones jurídiques inscrits al registre de grans tenidors com també aquelles persones jurídiques no inscrites però que siguin grans tenidors conforme a l'article 3.k de la Llei 12/23, de 24 de maig.

També es posa de manifest que, en cas contrari, podria ser de millor condició el gran tenidor persona jurídica que incompleix l'obligació de constar inscrit al registre de grans tenidors que el gran tenidor persona jurídica que compleix la normativa i consta degudament inscrit al registre administratiu de grans tenidors.

Es planteja, per tant, el requisit a qualificar, i es conclou, que de seguir aquesta interpretació, s'hauria de limitar a exigir una manifestació en el títol translatiu, en el sentit que la persona jurídica venedora no ostenta la condició de gran tenidor inscrita al registre de grans tenidors ni reuneix els requisits de l'article 3.k de la Llei 12/23. O, altrament, caldria acreditar la notificació a l'administració competent.

A favor de la primera postura, s'argüeix el següent:

1) Una interpretació literal del precepte, en el sentit que l'expressió "o d'acord" es refereix alternativament tant a persones jurídiques grans tenidors que ho siguin conforme a la normativa catalana o bé aquells que ho siguin conforme a la normativa estatal. Però en ambdós casos, hauran de constar inscrits al registre de grans tenidors.

Recolza aquesta postura, en primer lloc, el fet que el precepte fa al·lusió expressa a les persones jurídiques; de manera que no cal obviar que si el legislador hagués pretès establir la condició de gran tenidor conforme a l'article 3.k de la Llei estatal 12/23, de forma totalment alternativa i separada respecte de l'expressió inicial de "gran tenidor persona jurídica que estigui inscrita", a l'esmentat article 3,k s'inclouen les persones físiques. I sembla evident l'exclusió d'aquestes, d'acord amb allò que s'ha exposat anteriorment.

A més, mancaria de sentit que respecte dels grans tenidors persones jurídiques no inscrits en aquest registre, només quedessin inclosos en l'àmbit d'aplicació de la norma aquells que ostentessin aquesta condició conforme a la normativa estatal i no aquells que reunissin els requisits de gran tenidor previstos a la legislació catalana.

Així mateix, en tercer lloc, el precepte recull de forma expressa "que sigui propietat d'un gran tenidor persona jurídica que estigui inscrit al registre de grans tenidors d'habitatge".

Es considera que en aquest primer incís es defineix l'element subjectiu del precepte: *"gran tenidor persona jurídica que estigui inscrit al registre de grans*

tenidors d'habitatge. "

I és només a continuació, després d'una coma, quan el precepte afegeix: d'acord amb allò que estableix la disposició addicional 27a de la Llei 18/2007, de 28 de desembre del dret a l'habitatge, o d'acord amb allò que preveu l'article 3,k de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge.

Per això, es conclou que del tenor literal del precepte s'infereix que es refereix al gran tenidor persona jurídica que estigui inscrit al registre de grans tenidors d'habitatge, ja sigui d'acord amb la disposició addicional 27a de la Llei 18/2007 que es refereix a l'article 5 de la llei catalana, Llei 24/2015, del 29 de juliol, o ja sigui d'acord amb article 3.k de la llei estatal, Llei 12/2023, del 24 de maig.

2) Des del punt de vista sistemàtic, cal tenir en compte que la norma catalana, la Disposició addicional 27a de la Llei 18/2007, no podia preveure en el seu moment la definició posterior de gran tenidor que recull la llei estatal.

Per tant, cobraria sentit integrar en aquest nou precepte -l'apartat segon de l'article 2 del Decret llei 1/2015-, la definició que de gran tenidor recull la llei estatal.

No cal oblidar la competència autonòmica en matèria d'habitatge. I així es recull a la pròpia exposició de motius del Decret 6/2024 que diu que: "*la Generalitat, en tant que administració competent en matèria d'habitatge, (...)*". En aquest mateix sentit, també es recull la possibilitat de particularitzar la definició general de gran tenidor.

La qual cosa fonamentaria que el precepte afegeix el requisit de la constància en el registre de grans tenidors d'habitatge als grans tenidors persones jurídiques que ostenten aquesta condició per mor de la normativa autonòmica o estatal.

3) Com a tercer argument, cal atendre la necessària interpretació restrictiva dels límits del dret de propietat.

Se cita, en aquest sentit, la Resolució 2745/2023, de 19 de juliol, de la Direcció General de Dret, d'Entitats Jurídiques i Mediació, que afirma "*la interpretació restrictiva que procedeix a la regulació dels límits del dret de propietat*" en relació amb l'àmbit d'aplicació del dret de tempteig i retracte de l'article 173.1 del TRLUC.

CONCLUSIÓ

D'acord amb tot allò exposat, l'opinió majoritària del Seminari és interpretar l'apartat 2.2 del Decret llei 1/2015, introduït pel Decret llei 6/2024 en el sentit de considerar que l'element subjectiu del precepte se circumscriu als grans tenidors persones jurídiques que estiguin inscrits al registre de grans tenidors a què es refereix la disposició addicional 27a de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge.

Això és, s'estima que la seva aplicació procedeix respecte aquells transmissors en els quals concorrin els requisits següents de forma acumulativa:

1. Ser un gran tenidor, d'acord amb la normativa catalana, Llei 24/2015, de 29 de juliol, o d'acord amb la normativa estatal, Llei 12/23, de 24 de maig.
2. Ser una persona jurídica.
3. Estar inscrit al registre administratiu de grans tenidors de Catalunya.

IV.2. QÜESTIONS PLANTEJADES AL SEMINARI DE 21 DE MAIG DE 2024

1. DRETS DE REVERSIÓ

P.- Finca adquirida en virtut d'escriptura en què la venedora era condemnada a segregar i elevar a públic contracte privat de compravenda (escriptura ja inscrita). Per procedència, aquesta finca va quedar gravada amb una servitud de pas d'oleoducte a favor de CAMPSA, avui Exolum Corporation S.A: servitud que s'havia adquirit per expropiació, per la qual cosa també, per procedència, la finca està gravada amb dret de reversió a favor dels reversionistes (els qui van vendre a la titular registral actual). La titular vol vendre la finca i al comprador no li donen hipoteca sense que desaparegui el dret de reversió. El titular de la servitud ha atorgat escriptura de renúncia de tots els drets que li poguessin correspondre a la finca en qüestió (diu que no cancel·la la servitud perquè aquesta mai no ha passat per la part segregada i venuda, per la qual cosa no cancel·larà donant-li valor i pagant impostos per això perquè mai no ha passat per aquí). Els reversionistes (que van atorgar escriptura de venda després de ser demandats) no volen cancel·lar el dret de reversió, i si ho fan només és cobrant molts diners. Com veieu poder cancel·lar aquests drets?

R.- Es considera que compleix suficientment amb el principi d'especialitat i amb la causalització el que s'expressi que no transcorria la servitud per la finca objecte de segregació al seu moment (article 9 de la LH). A més, com que el dret de reversió es va establir per virtut de l'expropiació per constituir la servitud, s'entén que es pot cancel·lar així mateix ja que no pesarà aquesta servitud sobre la finca.

2. PROPIETAT HORITZONTAL: CANVI D'ÚS I RECTIFICACIÓ DE SUPERFÍCIES

P.- Canvi d'ús d'un element d'una propietat horitzontal tombada (dividida en dos departaments) en què disminueixen superfície ocupada per aquest departament de 100 a 80m² i construïda de 200 a 158m². Encara que el Codi civil de Catalunya no exigeix acord de la junta per a canvi d'ús, però si canvia la superfície construïda, útil i ocupada com passa en aquest cas, cal?

R.- Sí que es considera necessari el consentiment de la comunitat de propietari, com es desprèn de l'article 553-26-2 lletra a) del Llibre V i la [RDGSJFP de data 30.8.2023](#).

3. OBRA NOVA: DOMINI PÚBLIC HIDRÀULIC

P.- Es declara una ampliació d'obra nova que, segons s'indica, es troba a dos metres de la servitud de policia d'un riu i s'efectua per antiguitat, ja que s'acredita que data del 1970. Cal l'informe favorable de l'Agència Catalana de l'Aigua?

R.- Es considera que sí que és necessari, per virtut de l'article 28.4 lletra a del TRLS 7/2015, de 30 d'octubre. Així ho assenyala la [RDGRN de 19.7.2019](#), que resolia un cas de confrontació amb una conca hidrogràfica.

4. SEGREGACIÓ: PROPIETAT FORESTAL

P.- Es presenta un document mitjançant el qual es formalitza una segregació de l'any 2007 efectuada per l'Ajuntament. Cal l'autorització de la Generalitat?

R.- S'entén que, de conformitat amb l'article 21.2 de la Llei 6/1988, del 30 de març, Forestal de Catalunya, no hi ha una previsió de comunicació semblant a l'article 80 del RD 1093/1997, de 4 de juliol. A més, són controls de legalitat acumulatius: el de la segregació, que competeix a l'Ajuntament, i el de la legislació forestal, que correspon a la Generalitat (així, per analogia, llegiu la [RDGSJFP de 29.11.2023](#)).

5. REPARCEL·LACIÓ: INSCRIPCIÓ DE PONT

P.- En quatre finques es pretén tramitar un projecte de reparcel·lació en què es pretén fer constar l'existència d'un pont, ja que discorre al llarg d'un riu. Hi ha dues possibilitats: o bé inscriure'l com a finca discontinua, o bé partionar i immatricular els rius i inscriure una servitud de pas. Quina opció es considera preferible?

R.- Es considera més senzill articular el supòsit mitjançant la creació de finques discontinues, mitjançant l'oportuna certificació administrativa per la qual es formalitzi el projecte de reparcel·lació.

6. ARRENDAMENTS URBANS: PART DE FINCA

P.- Al Registre consta inscrita una finca com a nau. Quan es pretén formalitzar un arrendament d'una nau, s'indica que, en realitat, es tracta de sis naus industrials i se'n rectifica la descripció, afegint-hi metres quadrats. Com es pot formalitzar? Es pot inscriure l'arrendament?

R.- S'entén que s'articulen per mitjà d'una declaració d'obra nova atesa l'entitat de les rectificacions que cal fer (articles 28 de TRLS). A més, si l'arrendament recau sobre part d'una d'aquestes naus, aquest dret es pot inscriure si, de conformitat amb els articles 3.2 i 6 del RD 297/1996, de 23 de febrer, s'identifica clarament la part de finca sobre la que recau ([RDGRN de 28.9.2017](#)).

IV.3. QÜESTIONS PLANTEJADES AL SEMINARI D'11 DE JUNY DE 2024

1. OBRA NOVA PER ANTIGUITAT

P.- Consten presentats dos títols sobre la mateixa finca. El dubte rau en si escau la inscripció del primer títol.

1) PRIMER TÍTOL:

Escriptura de declaració d'obra nova existent per antiguitat. La finca sobre la qual es declara l'obra nova és una finca rústica. S'aporta certificació subscripta per una arquitecta, amb legitimació de signatura pel notari autoritzant i certificat del col·legi professional respectiu. Al certificat es fa constar:

"la seva antiguitat no és exacta ni es disposa de cap document que ho acrediti. Tot i això, basant-nos en els mapes aeris històrics de l'any 1956, podríem dir que al centre de la parcel·la s'aixecava una construcció de petita entitat. Es tracta d'una construcció consolidada coberta amb xapa trapezoidal amb aïllament. Actualment està composta d'una àmplia peça d'estar-menjador (....)

Recentment s'han realitzat tasques de conservació de l'edificació consistents en pintura interior, substitució de paviment, actualització de cuina i cambra higiènica i finalment s'ha arrebossat tota la façana amb substitució de finestres. Les instal·lacions també han estat actualitzades per disminuir els riscos derivats del seu ús i mal estat de conservació.

(...) La tanca perimetral, existent en el moment d'adquisició de la finca, va ser renovada per garantir-ne l'estabilitat.

Que segons les característiques constructives, així com per les evidències històriques, la construcció compta amb més de 65 anys d'antiguitat.

2) SEGON TÍTOL:

Amb posterioritat consta presentat al Registre certificat administratiu emès pel secretari general de l'Àrea Metropolitana de Barcelona en què es fa constar que en data 10 de gener de 2024 (l'escriptura de declaració d'obra nova és de 27 de setembre de 2023) va adoptar una resolució en què:

- es desestimen les al·legacions del propietari.
- se li ordena que restauri la realitat física alterada i l'ordre jurídic vulnerat.
- enderroqui la nau i el porxo adossat.
- retiri la totalitat de les tanques instal·lades a l'interior de la parcel·la i que delimiten el recinte.
- se sol·licita del Registre que practiqui l'anotació d'incoació de l'expedient de disciplina urbanística.

És contingut rellevant de la certificació:

*Pels fets de la resolució s'infereix que quan es va atorgar l'escriptura el procediment administratiu de disciplina urbanística ja estava iniciat.

*També consta que el sòl té la condició de no urbanitzable i que és rústic protegit de valor agrícola.

*També consta que les obres d'edificació i la instal·lació de tancament a sòl no urbanitzable requereixen l'obtenció de prèvia llicència i que, en no comptar amb la preceptiva llicència, constitueix una vulneració de la legalitat urbanística (consta que la nau i el porxo són manifestament il·legalitzables perquè superen en excés el sostre màxim edificable i la tanca també es considera manifestament il·legalitzable).

R.- Atès que el registrador de la propietat, amb vista al major encert en la qualificació, pot tenir en compte documents presentats amb posterioritat (entre altres, [RDGSJFP de 30.04.2023](#)), es considera encertat alterar l'ordre i anotar preventivament l'expedient de disciplina urbanística per després suspendre, de conformitat amb l'article 28.4 a) del TRLS, la declaració d'obra nova per antiguitat.

2. EXERCICI ARRENDAMENT FINANCER

P.- El 1988 la societat A ven a la mercantil X, S.A una finca per a la construcció d'un edifici industrial, la qual va ser cedida en arrendament financer a la societat B. A l'escriptura de cessió en arrendament financer es va atorgar un dret d'opció de compra a favor de la societat B, que el podria exercir després del pagament de la totalitat de les quotes de l'arrendament per un valor residual. L'última quota havia de satisfer-se el 28 de desembre de 1992. La societat B (actualment absorbida per un grup empresarial), que va pagar totes les quotes i el residual, vol saber com procedir per inscriure la finca a favor seu ja que la companyia de lísing ha desaparegut i la seva successora actual no pot comprovar el pagament per "pèrdua de comptabilitat".

Quina és la millor solució possible entre aquestes?:

- 1.- Usucapió: per més de 30 anys del pagament del valor residual.
- 2.- Acta de represa de tracte interromput, 208 LH.
- 3.- Immatriculació: el notari s'inventaria una acta tipus la de la Resolució de 2018, més el títol de la fusió per absorció de la societat B per l'actual grup empresarial.
- 4.- Execució de l'opció de compra: cal justificar el tracte successiu de la companyia de lísing a l'actual i de la societat B al grup empresarial. Seria factible, però:
 - N'hi hauria prou que el titular actual (successora de la companyia de lísing) admetés que es va fer el pagament, sense més?
 - Com que el pagament es va haver de fer al gener de 1993 (tenint en compte que l'última quota era de 28 de desembre de 1992) i, per tant, anterior a les normes de control de mitjans de pagament, n'hi hauria prou amb la manifestació de la titular actual que a través dels seus comptes vinculats de lísing es va efectuar el pagament.

R.- Es considera per la majoria que la millor opció seria la darrera, fent constar els títols de fusió i canvi de denominació amb l'objectiu de salvaguardar el principi de tracte successiu (article 20 de la Llei Hipotecària).

3. DOCUMENTS NOTARIALS: INADMISSIBILITAT DE TESTIMONI

P.- Es presenta una addició d'herència, rectificació de cabuda, declaració d'obra i acceptació herència. En aquest document les quatre hereves accepten l'herència de la seva mare morta el 2023; i, en la seva condició de tals hereves de la seva mare, addicionen l'herència del seu pare (mort el 2005). Constant l'herència del pare acceptada per la mare en escriptura del 2005, segons relaciona el notari autoritzant al títol. Sol·licitada aquesta escriptura del 2005 amb testament i certificats, m'envia una diligència notarial on incorpora fotocopiats tots els documents sol·licitats: l'escriptura d'herència, testament i certificats. Tenint en compte que l'escriptura del 2005 és l'addicionada per la qual s'ha de practicar la transmissió a favor de la mare (ara causant), es pot admetre (article 112 de la Llei i 249 Reglament Notarial)?

R.- En aquest cas es considera títol inscripció l'escriptura d'herència, de la qual aquest document és addició, ja que és el document en què fonamenta directament el seu dret l'interessat que sol·licita la seva inscripció (articles 3 i 14 de la LH, Sentència 31-3-2017 JPI núm. 48 Barcelona, dictada en judici verbal plantejat directament contra qualificació registral negativa; confirmada per SAP Barcelona 07.02.2018).

4. ARRENDAMENTS: NOTIFICACIONS ARTICLE 25 LAU

P.- És admissible la notificació als arrendataris per burofax?

R.- Es considera que el burofax és mitjà fefaent de comunicació, bastant als efectes de l'article 25.5 de la LAU amb que sigui lliurat a les persones habilitades, encara que no sigui el mateix arrendatari. Només en casos de burofax sense lliurar i, després de dos intents, es considera exigible l'acta a què fa referència l'article 202 del Reglament Notarial. Així, la [Resolució de 29.08.2019](#) estableix que la regulació dels requeriments i les notificacions en els àmbits hipotecari i notarial s'ha d'interpretar d'acord amb les exigències dels preceptes constitucionals que garanteixen el dret a la tutela judicial efectiva, en els termes que la mateixa és entesa per la jurisprudència del Tribunal Constitucional, i la jurisprudència de la qual ha aplicat en diverses ocasions el Centre Directiu. Així, vegeu, [STS de 22.06.2022](#).

5. EXPROPIACIÓ: NOTIFICACIONS I REPRESENTACIÓ

P.- En una acta d'ocupació i pagament s'indica, entre les diferents circumstàncies, que hi ha un titular desconegut i que l'expedient es va entendre en una altra finca amb el senyor X, quan en l'actualitat consta inscrita la finca a favor dels seus hereus. A més, actuen a l'acta dos apoderats de la societat beneficiària sense que s'aportin els poders. Tampoc no compareix el titular del dret de servitud que pesa sobre una de les finques. No es va practicar la nota marginal prescrita per l'article 32 del RH. És possible qualificar aquests extrems? Els interessats esgrimeixen que la tramitació és correcta.

R.- En primer lloc, si hi ha titulars desconeguts, ha d'intervenir el ministeri fiscal ex article 5 de la LEF. A més, per exigències del principi de tracte successiu, han de ser part els hereus del titular registral i el titular de la servitud (articles 4 de la LEF, 20 de la LH i 32.5 RH, [RDGRN 25.10.2019](#)). Una altra opció que es considera és la que compareguin en document autèntic per ratificar les actuacions. Pel que fa als poders, no es considera requisit imprescindible ja que a la instància de presentació van acom-

panyar còpia autèntica del poder del presentant, en la seva qualitat de representant del beneficiari (per tant, pot haver-hi una interpretació més flexible, apartant-se així del criteri de la [RDGSJFP de 10.06.2020](#)).

6. DRET DE VOL: EXERCICI

P.- El cas es tracta de l'exercici de dret de vol en una propietat horitzontal (constituït el 1970, per la qual cosa la previsió d'exercici era simple):

Es declara a l'exercici del dret una planta baixa de 399m² "contigua" als baixos de l'edifici existent.

L'obra realment està feta des de fa molt de temps (gairebé quan es va construir l'edifici) i es destinava a taller, però ara els interessa regularitzar-la perquè es convertirà en garatges que pretenen vendre els propietaris dels pisos de l'edifici.

La previsió de l'escriptura del 1970 era que l'edificació resultant tindria unitat constructiva independent i que no afectaria les quotes dels "apartaments" de l'edifici.

Ara, el propietari del dret de vol, que també és propietari d'un dels locals de la planta baixa:

- declara aquesta construcció de 399m² de planta baixa,
- li assigna el número d'entitat "un bis" dins de la propietat horitzontal i,
- reparteix la quota de la seva entitat de la planta baixa amb la nova entitat per així no modificar la quota de les altres entitats.

Això ho fa sense acord de la comunitat de propietaris, atenent el que, segons ell, estava previst a l'escriptura.

A més, perquè tingui sortida a la via pública ha constituït una servitud de pas a través del local de la seva propietat (en espera d'obtenir les preceptives llicències municipals de segregació i un com a aparcament).

L'acord de la comunitat és necessari perquè hi ha una modificació de la propietat horitzontal, tant per la creació de l'entitat independent, com per l'assignació unilateral de la quota (que a més podria causar un perjudici comparatiu amb els altres propietaris)?

R.- Es considera que és possible exercitar el dret de vol, ja que es tracta d'un dret inscrit i es faculta el titular per exercitar-lo sense necessitat del consentiment dels altres propietaris. A més, l'únic requisit a què se supedita el seu exercici és que no constin modificats els altres coeficients és cert que en aquest cas es va configurar vagament el dret (no amb les determinacions que exigeix l'article 567-2 lletra b), però segons la DT 17a. 1 es regeixen per la normativa anterior, llevat de les causes d'extinció previstes per l'article 567-6. Només podria sol·licitar-se, si escau, la notificació als altres propietaris, però a posteriori, amb la finalitat que aquests puguin -si escau- impugnar les quotes dels dos nous elements per falta de proporcionalitat.

7. ON: REHABILITACIÓ

P.- A la inscripció registral figura un edifici inscrit que consta de casa de planta baixa i un pis, amb una superfície total de 401 m², sent la superfície de cada planta 316,25 m². (Pel que s'entén que els 401 són del solar)

- PB: 2 locals de negoci amb habitatge.
- Primer pis: 4 habitatges.
- En total hi ha 6 entitats independents.

Presenten escriptura de modificació de PH antiga com a obres de rehabilitació fa més de 40 anys segons certificat de l'arquitecte, i amb la descripció següent:

- Edifici: solar de 401 m² (no es modifica superfície), però ara hi ha planta baixa, primera i segona amb una total superfície construïda de 694,35 (la planta baixa ara només ocupa 237,45).

- PH: ara la planta baixa ja no són dos locals amb habitatge, sinó un garatge, un local amb habitatge i el portal. I a les plantes altes hi ha 4 habitatges més.

- A través de la rehabilitació de l'obra nova i el PH pretenen que es mantingui el mateix número registral de les entitats independents però que se n'actualitzi la descripció.

És a dir: el que abans era un local amb habitatge a la planta baixa ara és un local de garatges (sense habitatge, per la qual cosa ja s'ha suprimit un habitatge a la planta baixa); i els pisos que eren a la planta primera ara són dúplex i tríplex alguns, perquè hi ha declarades dues plantes més.

- Pretenen que es faci tot com a rehabilitació amb rectificació de descripció, dient que no s'ha alterat la volumetria i té una antiguitat de 40 anys per certificat tècnic. Però en realitat es declara una planta més i es modifica, totalment, la configuració de les entitats, tant per l'ús, com per superfície i fins i tot planta on estan situades.

És inscriptible? Cal exigir l'extinció de la propietat horitzontal o n'hi ha prou de formalitzar-ho com la realitzen?

R.- Es considera inscriptible, com si es tractés d'una obra nova per antiguitat, de conformitat amb l'article 28.4 TRLS, sempre que es determini si escau les coordenades de georeferenciació si l'edificació només ocupa part de la parcel·la i que consentin tots els titulars en document públic, fent constar la nova descripció dels elements. Pel que fa a l'assegurança decennal, si el tècnic assevera sota la seva responsabilitat, que no hi ha augment de volumetria i no té el concepte de gran rehabilitació (a més que ja han transcorregut més de deu anys des de la terminació), no és exigible. Pel que fa a la necessitat de formalitzar l'assegurança decennal d'una obra de rehabilitació, vegeu [RDGSJFP de 6.2.2023](#).

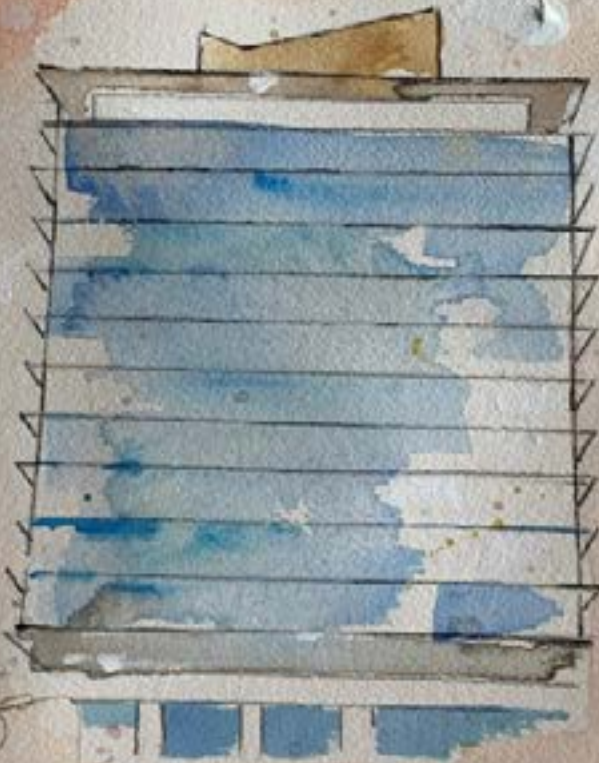
V.

***NOVEDADES
LEGISLATIVAS***

- V.1. **REAL DECRETO-LEY 1/2024, DE 14 DE MAYO**, POR EL QUE SE PRORROGAN LAS MEDIDAS DE SUSPENSIÓN DE LANZAMIENTOS SOBRE LA VIVIENDA HABITUAL PARA LA PROTECCIÓN DE LOS COLECTIVOS VULNERABLES. (BOE 15/05/2024)
- V.2. **RESOLUCIÓN DE 13 DE JUNIO DE 2024**, DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS, POR LA QUE SE ORDENA LA PUBLICACIÓN DEL ACUERDO DE CONVALIDACIÓN DEL REAL DECRETO LEY 1/2024, DE 14 DE MAYO, POR EL QUE SE PRORROGAN LAS MEDIDAS DE SUSPENSIÓN DE LANZAMIENTOS SOBRE LA VIVIENDA HABITUAL PARA LA PROTECCIÓN DE LOS COLECTIVOS VULNERABLES. (BOE 19/06/2024)
- V.3. **DECRETO-LEY 6/2024, DE 24 DE ABRIL**, DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA. (BOE 22/06/2024)
- V.4. **ACUERDO DE LA DIPUTACIÓN PERMANENTE DE DEROGACIÓN DEL DECRETO LEY 6/2024, DE 24 DE ABRIL, DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA**. (DOGC 27/05/2024)
- V.4. **ACORD DE LA DIPUTACIÓ PERMANENT DE DEROGACIÓ DEL DECRET LLEI 6/2024, DEL 24 D'ABRIL, DE MESURES URGENTS EN MATÈRIA D'HABITATGE**. (DOGC 27/05/2024)
- V.5. **RESOLUCIÓN JUS/2745/2023, DE 19 DE JULIO**, DICTADA EN RESPUESTA A LA CONSULTA FORMULADA A LA DIRECCIÓN GENERAL DE DERECHO, ENTIDADES JURÍDICAS Y MEDIACIÓN POR PARTE DEL COLEGIO NOTARIAL DE CATALUÑA, SOBRE LOS DERECHOS DE ADQUISICIÓN PREFERENTE DE LA ADMINISTRACIÓN EN LA TRANSMISIÓN DE BIENES INMUEBLES. (DOGC 31/07/2023). *POR OMISIÓN NO SE HIZO CONSTAR EN EL BOLETÍN DEL SERC Nº 223 DE JULIO-AGOSTO DE 2023.*
- V.5. **RESOLUCIÓ JUS/2745/2023, DE 19 DE JULIOL**, DICTADA EN RESPUESTA A LA CONSULTA FORMULADA A LA DIRECCIÓ GENERAL DE DRET, ENTITATS JURÍDIQUES I MEDIACIÓ PER PART DEL COL·LEGI NOTARIAL DE CATALUNYA, SOBRE ELS DRETS D'ADQUISICIÓ PREFERENT DE L'ADMINISTRACIÓ EN LA TRANSMISSIÓ DE BÉNS IMMOBLES. (DOGC 31/07/2023). *PER OMISSIÓ NO ES VA FER CONSTAR AL BUTLLETÍ DEL SERC NÚM. 223 DE JULIOL-AGOST DE 2023.*
- V.6. **RESOLUCIÓN DE 17 DE MAYO DE 2024**, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE SEGURIDAD JURÍDICA Y FE PÚBLICA, POR LA QUE SE RESUELVE EL CONCURSO ORDINARIO N.º 318 PARA LA PROVISIÓN DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES VACANTES, CONVOCADO POR RESOLUCIÓN DE 12 DE ABRIL DE 2024, Y SE DISPONE SU COMUNICACIÓN A LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA QUE SE PROCEDA A LOS NOMBRAMIENTOS. (BOE 27/05/2024)

- V.7. **RESOLUCIÓN DE 17 DE MAYO DE 2024**, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE DERECHO, ENTIDADES JURÍDICAS Y MEDIACIÓN, DEL DEPARTAMENTO DE JUSTICIA, DERECHOS Y MEMORIA, POR LA QUE SE RESUELVE EL CONCURSO PARA LA PROVISIÓN DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES N.º 318, CONVOCADO POR LA RESOLUCIÓN DE 12 DE ABRIL DE 2024. (BOE 27/05/2024)
- V.8. **RESOLUCIÓN JUS/1773/2024, DE 17 DE MAYO**, POR LA QUE SE RESUELVE EL CONCURSO PARA LA PROVISIÓN DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES NÚMERO 318, CONVOCADO POR LA RESOLUCIÓN JUS/1301/2024, DE 12 DE ABRIL. (DOGC 27/05/2024)
- V.8. **RESOLUCIÓ JUS/1773/2024, DE 17 DE MAIG**, PER LA QUAL ES RESOL EL CONCURS PER A LA PROVISIÓ DE REGISTRES DE LA PROPIETAT, MERCANTILS I DE BÉNS MOBLES NÚMERO 318, CONVOCAT PER LA RESOLUCIÓ JUS/1301/2024, DE 12 D'ABRIL. (DOGC 27/05/2024)

inspired out of the
of the
and
the
the



der
Cantate
Gente für
jüngere Leute
und
Katholiken

Change 2