Boletín

SERVICIO DE ESTUDIOS
REGISTRALES DE CATALUÑA

Nº 229

JULIO-AGOSTO **2024**

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

Servicio de Estudios Registrales de Cataluña.

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

EDICIÓN Y MAQUETACIÓN
ELISABETH PURSALS PÉREZ
SARA CÁCERES GARCÍA
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 responsabiliza del contenido de los artículos ni de las opiniones de sus colaboradores.

Boletín

SERVICIO DE ESTUDIOS REGISTRALES DE CATALUÑA

DIRECTORA
MARÍA TENZA LLORENTE

CODIRECTOR
ANTONIO J. MUÑOZ NAVARRO

CONSEJO DE REDACCION
PEDRO AVILA NAVARRO
ANTONIO GINER GARGALLO
FERNANDO DE LA PUENTE ALFARO
ANTONIO CUMELLA DE GAMINDE
JUAN MARIA DÍAZ FRAILE
LUIS A. SUAREZ ARIAS
TERESA BEATRIZ SÁNCHEZ HERNÁNDEZ
MARIA ISABEL DE LA IGLESIA MONJE
LUZ SUNYER DE LA PUENTE

DIRECTORES HONORARIOS
D. JOSÉ MANUEL GARCÍA GARCÍA
D. PEDRO ÁVILA NAVARRO
D. FCO. JAVIER GÓMEZ GÁLLIGO
D. JOAQUÍN MARÍA LARRONDO LIZARRAGA
Dª MERCEDES TORMO SANTONJA
D. ANTONIO GINER GARGALLO
D. JOSÉ LUIS VALLE MUÑOZ
D. RAFAEL ARNAIZ RAMOS
D. ANTONIO J. MUÑOZ NAVARRO

Núm. 229

JULIO-AGOSTO 2024

ÍNDICE

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

LUZ SUNYER DE LA PUENTE

I.1. **RESOLUCIÓN JUS/2444/2024, de 28 de junio, relativa al recurso gubernativo interpuesto por la procuradora de los tribunales S. C. F. contra la nota de calificación negativa de la registradora titular del Registro de la Propiedad núm. 1 de Badalona que deniega la inscripción de una anotación preventiva de demanda de reclamación de cantidad sobre una plaza de aparcamiento fundamentada en el artículo 552-12.3 del Código civil de Cataluña. (DOGC 10/07/2024) 2**

I.1. **RESOLUCIÓ JUS/2444/2024, de 28 de juny, relativa al recurs governatiu interposat per la procuradora dels tribunals S. C. F. contra la nota de qualificació negativa de la registradora titular del Registre de la Propietat núm. 1 de Badalona que denega la inscripció d'una anotació preventiva de demanda de reclamació de quantitat sobre una plaça d'aparcament fonamentada en l'article 552-12.3 del Codi civil de Catalunya. (DOGC 10/07/2024) 2**

I.2. **RESOLUCIÓN JUS/2652/2024, de 15 de julio, relativa al recurso gubernativo interpuesto por M. T. M. V. y E. V. C. contra la nota de calificación de la registradora titular del Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 6 que suspende la inscripción de una escritura de manifestación de herencia otorgada por herederas de confianza que la han revelado a su favor (DOGC 23/07/2024). 3**

I.2. **RESOLUCIÓ JUS/2652/2024, de 15 de juliol, relativa al recurs governatiu interposat per M. T. M. V. i E. V. C. contra la nota de qualificació de la registradora titular del Registre de la Propietat de Barcelona núm. 6 que suspèn la inscripció d'una escriptura de manifestació d'herència atorgada per hereves de confiança que l'han revelat al seu favor (DOGC 23/07/2024). 4**

I.3. **RESOLUCIÓN JUS/3051/2024, de 17 de agosto, relativa al recurso gubernativo interpuesto por E. A. P. contra la nota de calificación del registrador interino del Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 7, titular del Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 19, que suspende la inscripción de una escritura de aceptación de pacto sucesorio de atribución particular con entrega de futuro. (DOGC 28/08/2024) 5**

I.3. **RESOLUCIÓ JUS/3051/2024, de 17 d'agost, relativa al recurs governatiu interposat per E. A. P. contra la nota de qualificació del registrador interí del Registre de la Propietat de Barcelona núm. 7, titular del Registre de la Propietat de Barcelona núm.**

19, que suspèn la inscripció d'una escriptura d'acceptació de pacte successori d'atribució particular amb entrega de futur. (DOGC 28/08/2024) 6

I.4. RESOLUCIÓN JUS/3052/2024, de 17 de agosto, relativa al recurso gubernativo interpuesto por G. P. C. contra la nota de calificación del registrador del Registro de la Propiedad de Sant Boi de Llobregat que deniega la cancelación de una sustitución fideicomisaria pedida por instancia. (DOGC 28/08/2024) 6

I.4. RESOLUCIÓ JUS/3052/2024, de 17 d'agost, relativa al recurs governatiu interposat per G. P. C. contra la nota de qualificació del registrador del Registre de la Propietat de Sant Boi de Llobregat que denega la cancel·lació d'una substitució fideïcomissària demanada per instància. (DOGC 28/08/2024) 8

II. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP EN MATERIA CIVIL E HIPOTECARIA

A. BASILIO AGUIRRE FERNÁNDEZ

II.A.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 2 DE JULIO DE 2024). 11

Registro de Aguilar de la Frontera.
OBRA NUEVA: ALCANCE DE LA DECLARACIÓN RESPONSABLE.

II.A.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 2 DE JULIO DE 2024). 13

Registro de Palafrugell.
RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

II.A.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 2 DE JULIO DE 2024). 14

Registro de A Coruña nº 5.
PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: REQUISITO DE LA PREVIA INSCRIPCIÓN.

II.A.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 2 DE JULIO DE 2024). 14

Registro de Tolosa nº 2.
HERENCIA. CERTIFICADO SUCESORIO EUROPEO.

II.A.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 3 DE JULIO DE 2024). 16

Registro de Eivissa nº 2.
OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EXPEDIENTE DE DISCIPLINA URBANÍSTICA.

II.A.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 3 DE JULIO DE 2024). 17

Registro de Arona.

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: FINALIDAD.

II.A.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 3 DE JULIO DE 2024). 18

Registro de Aspe.
DOBLE INMATRICULACIÓN: REQUISITOS DEL PROCEDIMIENTO DEL ART. 209 LH.

II.A.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 3 DE JULIO DE 2024). 19

Registro de Madrid nº 8.
HERENCIA: APLICACIÓN DERECHO INTERNACIONAL PRIVADO.

II.A.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 3 DE JULIO DE 2024). 20

Registro de Badajoz nº 2.
HERENCIA: ACEPTACIÓN TÁCITA.

II.A.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 3 DE JULIO DE 2024). 21

Registro de San Fernando nº 2.
ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: EFECTOS.

II.A.11. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 3 DE JULIO DE 2024). 22

Registro de Ciudad Real nº 1.
DOCUMENTOS JUDICIALES: ES NECESARIO DERERMINAR LAS OPERACIONES REGISTRALES A REALIZAR.

II.A.12. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 3 DE JULIO DE 2024). 23

Registro de Valencia nº 1.
PROPIEDAD HORIZONTAL: DESAFECTACIÓN DE ELEMENTOS COMUNES Y ARRASTRE DE CARGAS.

II.A.13. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 3 DE JULIO DE 2024). 24

Registro de Cuenca.
PROPIEDAD HORIZONTAL: INMATRICULACIÓN PARCIAL RESPECTO DE UN ELEMENTO PRIVATIVO.

II.A.14. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 3 DE JULIO DE 2024). 24

Registro de Pájara.
PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: REQUISITO DE LA PREVIA INSCRIPCIÓN.

II.A.15. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 3 DE JULIO DE 2024). 25

Registro de Pájara.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: REQUISITO DE LA PREVIA INSCRIPCIÓN.

II.A.16. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 3 DE JULIO DE 2024). 25

Registro de Lleida nº 2.
PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: REQUISITO DE LA PREVIA INSCRIPCIÓN.

II.A.17. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 3 DE JULIO DE 2024). 26

Registro de Alcudia.
PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: CASOS DE DESPLAZAMIEN TO EN LA CARTOGRAFÍA CATASTRAL.

II.A.18. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 3 DE JULIO DE 2024). 27

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

II.A.19. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 3 DE JULIO DE 2024). 28

Registro de Pollença.
REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ART. 98 LEY 24/2001. CONTROL DE LOS MEDIOS DE PAGO: COMPENSACIÓN DE DEUDAS.

II.A.20. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 3 DE JULIO DE 2024). 30

Registro de Escalona.
VÍAS PECUARIAS: NOTA MARGINAL DE POSIBLE DESLINDE FUTURO.

II.A.21. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 3 DE JULIO DE 2024). 31

Registro de Valencia nº 5.
PROPIEDAD HORIZONTAL: MODIFICACIÓN DEL TÍTULO CONSTITUTIVO Y DE LOS ESTATUTOS.

II.A.22. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 3 DE JULIO DE 2024). 34

Registro de Albacete nº 1.
INMATRICULACIÓN POR MEDIO DE SENTENCIA DICTADA EN PROCEDIMIENTO ORDINARIO: REQUISITOS.

II.A.23. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 3 DE JULIO DE 2024). 35

Registro de Vigo nº 4.
PROPIEDAD HORIZONTAL: CONSTITUCIÓN.

II.A.24. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 3 DE JULIO DE 2024). 36

Registro de Madrid nº 25.
PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: RÉGIMENN ECONÓMICO MATRIMONIAL DEL ADQUIRENTE.

II.A.25. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 3 DE JULIO DE 2024). 37

Registro de Marbella nº 1.
PROPIEDAD HORIZONTAL: ALCANCE DEL PRIVILEGIO PREVISTO EN EL ART. 9,1,E DE LA LPH.

II.A.26. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 5 DE JULIO DE 2024). 38

Registro de Sevilla nº 5.
ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: PROCEDIMIENTO SEGUIDO CONTRA HEREDEROS DEL TITULAR REGISTRAL.

II.A.27. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 5 DE JULIO DE 2024). 39

Registro de Sabadell nº 4.
RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

II.A.28. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 5 DE JULIO DE 2024). 40

Registro de Mula.
HERENCIA: ELEVACIÓN A PÚBLICO DE CONTRATO DE VENTA EXISTIENDO LLAMADOS CON CARGA MODAL.

II.A.29. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 5 DE JULIO DE 2024). 41

Registro de Negreira.
DERECHO DE OPCIÓN DE COMPRA: PLAZO.

II.A.30. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 5 DE JULIO DE 2024). 42

Registro de Madrid nº 6.
CAMBIO DE USO: APLICACIÓN DEL ART. 28 DE LA LS.

II.A.31. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 5 DE JULIO DE 2024). 44

Registro de Tías.
PROPIEDAD HORIZONTAL: LIMITACIONES DE USO ESTABLECIDAS EN LOS ESTATUTOS.

II.A.32. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 5 DE JULIO DE 2024). 45

Registro de Tías.
PROPIEDAD HORIZONTAL: LIMITACIONES DE USO ESTABLECIDAS EN LOS ESTATUTOS.

II.A.33. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 5 DE JULIO DE 2024). 46

Registro de Palencia nº 2.
PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PROCEDIMIENTO DIRIGIDO CONTRA PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL.

II.A.34. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 5 DE JULIO DE 2024). 47

Registro de Alcázar de San Juan nº 2.
HERENCIA: TÍTULO SUCESORIO: FORMA DE ACREDITARLO.

II.A.35. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 5 DE JULIO DE 2024). 48

Registro de Oviedo nº 4.
RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL: ACREDITACIÓN.

II.A.36. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 5 DE JULIO DE 2024). 48

Registro de Mula.
HERENCIA: ELEVACIÓN A PÚBLICO DE CONTRATO DE VENTA EXISTIENDO LLAMADOS CON CARGA MODAL.

II.A.37. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 5 DE JULIO DE 2024). 50

Registro de Estepa.
DIVORCIO: NECESIDAD DE LA INSCRIPCIÓN PREVIA EN EL REGISTRO CIVIL.

II.A.38. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 5 DE JULIO DE 2024). 51

Registro de Callosa d'en Sarrià.
PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

II.A.39. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 5 DE JULIO DE 2024). 51

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

II.A.40. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 5 DE JULIO DE 2024). 52

Registro de Baza.
HERENCIA: INSCRIPCIÓN EN LOS CASOS DE HEREDERO ÚNICO. SUELOS CONTAMINADOS: APLICACIÓN A LAS TRANSMISIONES MORTIS CAUSA.

II.A.41. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 5 DE JULIO DE 2024). 53

Registro de Santa María de Guía.
PUBLICIDAD FORMAL: INTERÉS LEGÍTIMO.

II.A.42. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE MAYO DE 2024. (BOE DE

5 DE JULIO DE 2024). 54

Registro de Carlet nº 1.
ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.

II.A.43. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 5 DE JULIO DE 2024). 55

Registro de Zaragoza nº 11.
HERENCIA: PARTICIÓN HECHA POR LOS HEREDEROS.

II.A.44. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 5 DE JULIO DE 2024). 56

Registro de Marbella nº 3.
PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

II.A.45. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 5 DE JULIO DE 2024). 57

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

II.A.46. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 5 DE JULIO DE 2024). 58

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

II.A.47. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 5 DE JULIO DE 2024). 58

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

II.A.48. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 5 DE JULIO DE 2024). 59

Registro de Tomelloso.
OBRA NUEVA: SUBSUELO.

II.A.49. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 5 DE JULIO DE 2024). 60

Registro de Badalona nº 1.
PROCEDIMIENTO REGISTRAL: NO CABE PRESENTAR UN TÍTULO YA CALIFICADO ANTERIORMENTE CON UNA CALIFICACIÓN CONFIRMADA POR UNA RESOLUCIÓN FIRME.

II.A.50. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 5 DE JULIO DE 2024). 61

Registro de Iznalloz.
PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DENEGACIÓN DE SU TRAMITACIÓN.

II.A.51. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 5 DE JULIO DE 2024). 62

Registro de Albacete nº 1.
ARRENDAMIENTOS URBANOS: NATURALEZA.

II.A.52. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 5 DE JULIO DE 2024). 63

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

II.A.53. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 5 DE JULIO DE 2024). 63

Registro de Barcelona nº 7.
SENTENCIAS DICTADAS EN REBELDÍA: REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN.

II.A.54. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 12 DE JULIO DE 2024). 64

Registro de La Línea de la Concepción.
EXPEDIENTE DE DOMINIO DEL ART. 201 LH: DUDAS SOBRE IDENTIDAD DE LA FINCA.

II.A.55. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 12 DE JULIO DE 2024). 65

Registro de Girona nº 2.
RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

II.A.56. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 12 DE JULIO DE 2024). 66

Registro de Sanlúcar La Mayor nº 2.
PACTO COMISORIO: OPCIÓN DE COMPRA.

II.A.57. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 12 DE JULIO DE 2024). 67

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

II.A.58. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 12 DE JULIO DE 2024). 68

Registro de Fuenlabrada nº 3.
CAMBIO DE USO: APLICACIÓN DEL ART. 28 DE LA LS.

II.A.59. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 12 DE JULIO DE 2024). 71

Registro de Terrassa nº 1.
PROPIEDAD HORIZONTAL: INMATRICULACIÓN PARCIAL RESPECTO DE UN ELEMENTO PRIVATIVO.

II.A.60. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE

12 DE JULIO DE 2024). 71

Registro de Madrid nº 38.
PROPIEDAD HORIZONTAL: NECESIDAD DE LICENCIA.

II.A.61. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 12 DE JULIO DE 2024). 73

Registro de Badalona nº 2.
DOCUMENTOS JUDICIALES: SENTENCIA DECLARATIVA.

II.A.62. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 12 DE JULIO DE 2024). 74

Registro de Málaga nº 13.
ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD DE LAS PRORROGADAS ANTES DE LA ENTRADA EN VIGOR DE A LEC.

II.A.63. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 12 DE JULIO DE 2024). 75

Registro de Orihuela nº 1.
EXPROPIACIÓN FORZOSA: NOTA MARGINAL DE EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN.

II.A.64. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 12 DE JULIO DE 2024). 75

Registro de Madrid nº 15.
PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: REQUISITO DE LA PREVIA INSCRIPCIÓN.

II.A.65. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 15 DE JULIO DE 2024). 76

Registro de Burjassot.
PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: REQUISITOS.

II.A.66. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 15 DE JULIO DE 2024). 77

Registro de Murcia nº 6.
DISOLUCIÓN DE CONDOMINIO: NO PRODUCE LA PURGA DE LAS CARGAS.

II.A.67. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 15 DE JULIO DE 2024). 78

Registro de Cambados.
URBANISMO: AFECCIÓN POR COSTES URBANÍSTICOS.

II.A.68. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 15 DE JULIO DE 2024). 79

Registro de Algeciras nº 2.
HIPOTECA: DERECHO EXPECTANTE DE VIUDEDAD.

II.A.69. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 15 DE JULIO DE 2024). 80

Registro de Pamplona nº 4.
REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ART. 98 LEY 24/2001.

II.A.70. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2024). 81

Registro de Murcia nº 6.
HERENCIA: SUCESIÓN SUJETA A DERECHO DE PAÍSES BAJOS.

II.A.71. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2024). 82

Registro de Calafell.
SOCIEDADES MERCANTILES: LIQUIDACIÓN.

II.A.72. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2024). 82

Registro de Madrid nº 16.
DIVORCIO: NECESIDAD DE LA INSCRIPCIÓN PREVIA EN EL REGISTRO CIVIL.

II.A.73. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2024). 83

Registro de Aranjuez.
REQUISITOS FISCALES: ACREDITACIÓN. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: REQUISITOS. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: REQUISITO DE LA PREVIA INSCRIPCIÓN.

II.A.74. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2024). 84

Registro de Murcia nº 6.
EXPEDIENTE DE DOMINIO ART. 203 LH. REQUISITOS PARA LA EXPEDICIÓN DE LA CERTIFICACIÓN.

II.A.75. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2024). 85

Registro de Málaga nº 3.
CONCURSO DE ACREEDORES: CALIFICACIÓN REGISTRAL.

II.A.76. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2024). 86

Registro de Santa Cruz de Tenerife nº 3.
DONACIÓN: REVOCACIÓN.

II.A.77. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2024). 86

Registro de Navahermosa.
PROPIEDAD HORIZONTAL: INMATRICULACIÓN PARCIAL RESPECTO DE UN ELEMENTO PRIVATIVO.

II.A.78. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2024). 87

Registro de Altea.
ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.

II.A.79. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2024). 88

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

II.A.80. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2024). 88

Registro de Madrid nº 12.
PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: REQUISITO DE LA PREVIA INSCRIPCIÓN.

II.A.81. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2024). 89

Registro de Madrid nº 1.
REQUISITOS FISCALES: ACREDITACIÓN. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: CIRCUNSTANCIAS PERSONALES DEL ADQUIERENTE. DOCUMENTOS JUDICIALES: FIRMEZA.

II.A.82. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2024). 91

Registro de La Unión nº 2.
EXPEDIENTE DE DOMINIO DE REANUDACIÓN DE TRACTO: REQUISITOS.

II.A.83. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2024). 91

Registro de Telde.
EXPEDIENTE DE DOMINIO DE INMATRICULACIÓN: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

II.A.84. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2024). 92

Registro de Cullera.
EXPEDIENTE DE DOMINIO DE REANUDACIÓN DEL TRACTO: REQUISITOS.

II.A.85. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2024). 93

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

II.A.86. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2024). 93

Registro de A Coruña nº 2.
PARCELACIÓN DE FINCAS POR ANTIGÜEDAD: REQUISITOS.

II.A.87. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2024). 94

Registro de Sanlúcar la Mayor nº 1.
OPCIÓN DE COMPRA: CONSIGNACIÓN PARA CANCELAR CARGAS POSTERIORES.

II.A.88. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2024). 95

Registro de Lleida nº 1.
PACTO DE RESERVA DE DOMINIO: NATURALEZA JURÍDICA.

II.A.89. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2024). 96

Registro de Madrid nº 7.
CONCURSO DE ACREEDORES: VENTA DE BIENES CON PRIVILEGIO ESPECIAL.

II.A.90. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2024). 97

Registro de Madrid nº 38.
PROPIEDAD HORIZONTAL: LICENCIA.

II.A.91. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2024). 99

Registro de Madrid nº 38.
PROPIEDAD HORIZONTAL: LICENCIA.

II.A.92. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE JULIO DE 2024. (BOE DE 23 DE JULIO DE 2024). 100

Registro de San Javier nº 2.
HERENCIA: PARTICIÓN REALIZADA POR CONTADOR PARTIDOR.

II.A.93. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE JULIO DE 2024. (BOE DE 23 DE JULIO DE 2024). 101

Registro de Castropol.
EXPEDIENTE DE DOMINIO DE INMATRICULACIÓN: FALTA TÍTULO TRASLATIVO HÁBIL.

II.A.94. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE JULIO DE 2024. (BOE DE 23 DE JULIO DE 2024). 103

Registro de Aguilar de la Frontera.
BIENES PRIVATIVOS: PACTO DE ATRIBUCIÓN DE PRIVATIVIDAD.

II.A.95. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE JULIO DE 2024. (BOE DE 23 DE JULIO DE 2024). 104

Registro de Terrassa nº 5.
HERENCIA: INTERPRETACIÓN DEL TESTAMENTO.

II.A.96. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE JULIO DE 2024. (BOE DE 23 DE JULIO DE 2024). 105

Registro de A Coruña nº 2.
PUBLICIDAD FORMAL: INTERÉS LEGÍTIMO.

II.A.97. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE JULIO DE 2024. (BOE DE 23 DE JULIO DE 2024). 106

Registro de Valencia nº 2.
REQUISITOS FISCALES: ACREDITACIÓN.

II.A.98. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE JULIO DE 2024. (BOE DE 23 DE JULIO DE 2024). 107

Registro de San Lorenzo de El Escorial nº 2.
PROPIEDAD HORIZONTAL: CONSENTIMIENTO DEL TITULAR PARA CANCELACIÓN DE DERECHOS INSCRITOS.

II.A.99. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE JULIO DE 2024. (BOE DE 23 DE JULIO DE 2024). 107

Registro de Madrid nº 2.
CAMBIO DE USO: APLICACIÓN DEL ART. 28 DE LA LS.

II.A.100. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE JULIO DE 2024. (BOE DE 23 DE JULIO DE 2024). 109

Registro de Madrid nº 2.
HERENCIA: CERTIFICADO SUCESORIO EUROPEO.

II.A.101. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE JULIO DE 2024. (BOE DE 23 DE JULIO DE 2024). 110

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

II.A.102. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE JULIO DE 2024. (BOE DE 23 DE JULIO DE 2024). 111

Registro de Palma de Mallorca nº 2.
OBRA NUEVA: SEGURO DECENAL.

II.A.103. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE JULIO DE 2024. (BOE DE 23 DE JULIO DE 2024). 112

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

B. PEDRO ÁVILA NAVARRO

II.B.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 02 DE JULIO DE 2024). 113

OBRA NUEVA: NECESIDAD DE AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA E INSUFICIENCIA DE LA DECLARACIÓN RESPONSABLE

II.B.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 02 DE JULIO DE 2024). 114

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: ERROR DE CONCEPTO EN EL TÍTULO O EN EL REGISTRO

II.B.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 02 DE JULIO DE 2024). 115

DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: NO PUEDE SEGREGARSE UNA PORCIÓN MAYOR QUE LA MATRIZ INSCRITA

II.B.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 02 DE JULIO DE 2024). 115

EXTRANJERO: «PROFESSIO IURIS» TÁCITA EN FAVOR DE LA LEY ESPAÑOLA
HERENCIA: POSIBILIDAD DE TRATAMIENTO DE LOS GANANCIALES DE AMBOS CAUSANTES COMO MASA UNITARIA
HERENCIA: POSIBILIDAD DE INSCRIPCIÓN EN FAVOR DE LA COMUNIDAD HEREDITARIA SIN ADJUDICACIONES

II.B.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 03 DE JULIO DE 2024). 116

OBRA NUEVA: DECLARACIÓN POR ANTIGÜEDAD QUE COLISIONA CON ANOTACIÓN DE EXPEDIENTE DE DISCIPLINA URBANÍSTICA

II.B.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 03 DE JULIO DE 2024). 116

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: NECESIDAD DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH PARA RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIE
PROPIEDAD HORIZONTAL: LA RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIE SOLAR REQUIERE DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH

II.B.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 03 DE JULIO DE 2024). 117

DOBLE INMATRICULACIÓN: DENEGACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 209 LH POR NO ACREDITARSE SUFICIENTEMENTE

II.B.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 03 DE JULIO DE 2024). 117

HERENCIA: DE EXTRANJERO RESIDENTE EN ESPAÑA SIN «*PROFESSIO IURIS*» EXPRESA O TÁCITA
EXTRANJEROS: HERENCIA DE BRITÁNICA RESIDENTE EN ESPAÑA SIN «*PROFESSIO IURIS*» EXPRESA O TÁCITA

II.B.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 03 DE JULIO DE 2024). 118

HERENCIA: LA DEMANDA Y EL ALLANAMIENTO SOBRE ELLA IMPLICAN ACEPTACIÓN TÁCITA

II.B.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 03 DE JULIO DE 2024). 118

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: ACUMULACIÓN DE CANTIDADES DE DIFERENTES EMBARGOS

II.B.11. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 03 DE JULIO DE 2024). 119

DOCUMENTO JUDICIAL: LA SENTENCIA DEBE DETERMINAR LA OPERACIÓN REGISTRAL QUE SE ORDENA
PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: LA SENTENCIA DEBE DETERMINAR LA OPERACIÓN REGISTRAL QUE SE ORDENA

II.B.12. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 03 DE JULIO DE 2024). 119

PROPIEDAD HORIZONTAL: LA HIPOTECA DE UN ELEMENTO PRIVATIVO GRAVA EL ELEMENTO COMÚN DESAFECTADO
HIPOTECA: LA DE UN ELEMENTO PRIVATIVO GRAVA EL ELEMENTO COMÚN DESAFECTADO EN PROPIEDAD HORIZONTAL

II.B.13. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 03 DE JULIO DE 2024). 119

PROPIEDAD HORIZONTAL: PUEDEN INMATRICULARSE SOLO UNO O VARIOS ELEMENTOS PRIVATIVOS
INMATRICULACIÓN: PUEDEN INMATRICULARSE SOLO UNO O VARIOS ELEMENTOS PRIVATIVOS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

II.B.14. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 22 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 03 DE JULIO DE 2024). 120

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

II.B.15. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 03 DE JULIO DE 2024). 120

GEORREFERENCIACIÓN: PROCEDENCIA DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH PARA RESOLVER DUDAS DE DESCRIPCIÓN

II.B.16. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 03 DE JULIO DE 2024). 121

GEORREFERENCIACIÓN: EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH CON CARTOGRAFÍA CATASTRAL DESPLAZADA

II.B.17. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 23 DE MAYO Y 03 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 03 DE JULIO DE 2024). 121

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

II.B.18. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 03 DE JULIO DE 2024). 121

REPRESENTACIÓN: JUICIO NOTARIAL DE SUFICIENCIA CONCRETO Y COHERENTE CON EL NEGOCIO
REPRESENTACIÓN: JUICIO NOTARIAL DE SUFICIENCIA SOBRE AUTOCONTRATACIÓN
COMPRAVENTA: LA ACREDITACIÓN DE LOS MEDIOS DE PAGO SE

EXTIENDE A LA COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS
DACIÓN EN PAGO: NO TIENEN QUE ACREDITARSE LOS MEDIOS DE PAGO SI SE JUSTIFICA LA COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS

II.B.19. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 03 DE JULIO DE 2024). 122

PROPIEDAD HORIZONTAL: LA DESVINCULACIÓN DE UN ELEMENTO COMÚN REQUIERE ACUERDO DE TODA LA COMUNIDAD
PROPIEDAD HORIZONTAL: ACREDITACIÓN DE LOS NOMBRAMIENTOS DE LOS CARGOS
PROPIEDAD HORIZONTAL: COMPETENCIA DE LA JUNTA PARA LA MODIFICACIÓN DE CUOTAS

II.B.20. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 03 DE JULIO DE 2024). 123

INMATRICULACIÓN: REQUISITOS PARA HACERLA POR SENTENCIA EN JUICIO DECLARATIVO

II.B.21. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 03 DE JULIO DE 2024). 123

PROPIEDAD HORIZONTAL: SUFICIENTE DETERMINACIÓN DE ELEMENTOS Y ANEJOS
OBRA NUEVA: EL CERTIFICADO TÉCNICO QUE NO ES DEL ARQUITECTO DIRECTOR DE LA OBRA NECESITA VISADO COLEGIAL
PROPIEDAD HORIZONTAL: DECLARACIÓN POR ANTIGÜEDAD CONFORME AL ART. 28.4 RDLEG. 7/2015
PROPIEDAD HORIZONTAL: LA SUPERFICIE DEL ELEMENTO PRIVATIVO NO PUEDE INCLUIR ELEMENTOS COMUNES

II.B.22. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 03 DE JULIO DE 2024). 124

TÍTULO INSCRIBIBLE: TRATAMIENTO UNITARIO DE ESCRITURA NO INSCRITA Y SU RECTIFICACIÓN

II.B.23. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 03 DE JULIO DE 2024). 125

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: LA DECLARACIÓN DE PREFERENCIA DE UN CRÉDITO NO IMPLICA MODIFICACIÓN DE RANGO

II.B.24. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 05 DE JULIO DE 2024). 125

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: LEGITIMACIÓN PASIVA POR MUERTE DEL DEUDOR

II.B.25. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 05 DE JULIO DE 2024). 126

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

II.B.26. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 13 Y 14 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 05 DE JULIO DE 2024). 126

ELEVACIÓN A PÚBLICO DE DOCUMENTO PRIVADO: DEBE OTORGARSE POR LAS MISMAS PERSONAS QUE FIRMARON EL DOCUMENTO PRIVADO O SUS HEREDEROS

II.B.27. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 05 DE JULIO DE 2024). 127

OPCIÓN DE COMPRA: PARA SU INSCRIPCIÓN ES ESENCIAL LA FIJACIÓN DE PLAZO

II.B.28. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 05 DE JULIO DE 2024). 127

PROPIEDAD HORIZONTAL: CAMBIO DE USO DEL LOCAL DE OFICINAS EN LA COMUNIDAD DE MADRID

II.B.29. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 13 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 05 DE JULIO DE 2024). 127

PROPIEDAD HORIZONTAL: EL CAMBIO DE USO DEL LOCAL NO PUEDE REALIZARSE CONTRA LA PROHIBICIÓN ESTATUTARIA

II.B.30. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 05 DE JULIO DE 2024). 128

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: NO PUEDE TOMARSE SOBRE FINCA INSCRITA A NOMBRE DE PERSONA DISTINTA DEL DEUDOR PERSEGUIDO
PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE ANOTARSE EMBARGO SOBRE FINCA INSCRITA A NOMBRE DE PERSONA DISTINTA DEL DEUDOR

II.B.31. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 05 DE JULIO DE 2024). 128

HERENCIA: JUSTIFICACIÓN DE LA SUCESIÓN AB INTESTATO

II.B.32. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 05 DE JULIO DE 2024). 128

RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL: JUSTIFICACIÓN CON CERTIFICACIÓN DE REGISTRO CIVIL EXTRANJERO
RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL: CONTRADICCIÓN ENTRE EL RÉGIMEN DECLARADO Y EL CARÁCTER DE LA ADQUISICIÓN
EXTRANJEROS: JUSTIFICACIÓN DEL RÉGIMEN MATRIMONIAL CON CERTIFICACIÓN DE REGISTRO CIVIL EXTRANJERO

II.B.33. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 05 DE JULIO DE 2024). 129

RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL: PARA LA INSCRIPCIÓN DE LA LIQUIDACIÓN ES NECESARIA LA PREVIA EN EL REGISTRO CIVIL

II.B.34. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 14, 29 Y 30 DE MAYO. (BOE DE 05 DE JULIO DE 2024). 129

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

II.B.35. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 05 DE JULIO DE 2024). 131

HERENCIA: LA ADJUDICACIÓN DEL HEREDERO ÚNICO POR INSTANCIA REQUIERE QUE NO HAYA MÁS INTERESADOS
SUELOS CONTAMINADOS: LA OBLIGACIÓN DE DECLARARLOS EN LAS TRANSMISIONES INCLUYE LAS HERENCIAS
HERENCIA: LA OBLIGACIÓN DE DECLARAR SOBRE SUELOS CONTAMINADOS EN LAS TRANSMISIONES INCLUYE LAS HERENCIAS

II.B.36. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 05 DE JULIO DE 2024). 132

PUBLICIDAD REGISTRAL: NECESIDAD DE INTERÉS PATRIMONIAL PRECISO EN EL SOLICITANTE
PUBLICIDAD REGISTRAL: SOLICITUD DE INFORMACIÓN PARA INTERPONER ACCIONES

II.B.37. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 05 DE JULIO DE 2024). 132

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: EL CORREO ELECTRÓNICO NO ES MEDIO HÁBIL DE PRESENTACIÓN

II.B.38. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 05 DE JULIO DE 2024). 133

HERENCIA: LA ADJUDICACIÓN DE BIENES REQUIERE CONSENTIMIENTO DE TODOS LOS HEREDEROS

II.B.39. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 05 DE JULIO DE 2024). 133

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

II.B.40. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 05 DE JULIO DE 2024). 133

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: NO PUEDE VOLVERSE A PRESENTAR UN TÍTULO DENEGADO Y CONFIRMADA SU DENEGACIÓN

II.B.41. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 05 DE JULIO DE 2024). 134

ARRENDAMIENTOS: EL SUPERIOR A SEIS AÑOS SE CONSIDERA ACTO DE DISPOSICIÓN
BIENES GANANCIALES: EL ARRENDAMIENTO SUPERIOR A SEIS AÑOS SE CONSIDERA ACTO DE DISPOSICIÓN

II.B.42. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 05 DE JULIO DE 2024). 134

DOCUMENTO JUDICIAL: ES ANOTABLE, NO INSCRIBIBLE, LA SENTENCIA DICTADA EN REBELDÍA

II.B.43. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 12 DE JULIO DE 2024). 134

GEORREFERENCIACIÓN: LA OPOSICIÓN AL EXPEDIENTE NOTARIAL DEL ART. 201 LH NO PUEDE FORMULARSE ANTE EL REGISTRADOR

II.B.44. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 12 DE JULIO DE 2024). 135

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

II.B.45. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 12 DE JULIO DE 2024). 135

OPCIÓN DE COMPRA: CASO EN QUE EQUIVALE A UN PRÉSTAMO CON PACTO COMISORIO

II.B.46. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 12 DE JULIO DE 2024). 136

HERENCIA: NORMAS SOBRE ADJUDICACIÓN DE LA HERENCIA QUE NO PUEDEN CONSIDERARSE PARTICIÓN

II.B.47. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 12 DE JULIO DE 2024). 136

PROPIEDAD HORIZONTAL: NO PUEDE HACERSE CAMBIO DE USO DE LOCAL CUANDO HAY UN EXPEDIENTE DE INFRACCIÓN URBANÍSTICA
CALIFICACIÓN REGISTRAL: PUEDE SER NEGATIVA CUANDO LA NULIDAD DE UN TÍTULO RESULTA DE OTRO PRESENTADO DESPUÉS
PROPIEDAD HORIZONTAL: NO PUEDE PRESCRIBIR LA SANCIÓN POR EL CAMBIO DE USO
PROPIEDAD HORIZONTAL: IDONEIDAD DEL TÉCNICO CERTIFICANTE DE CAMBIO DE USO

II.B.48. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 12 DE JULIO DE 2024). 137

PROPIEDAD HORIZONTAL: PUEDEN INMATRICULARSE SOLO UNO O VARIOS ELEMENTOS PRIVATIVOS
INMATRICULACIÓN: PUEDEN INMATRICULARSE SOLO UNO O VARIOS ELEMENTOS PRIVATIVOS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

II.B.49. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 12 DE JULIO DE 2024). 138

PROPIEDAD HORIZONTAL: NECESIDAD DE AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA Y SUPUESTO DE EXCEPCIÓN

II.B.50. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 12 DE JULIO DE 2024). 138

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: NO PROCEDE EL DE UN DOCUMENTO PRIVADO QUE NO PUEDE CAUSAR ASIENTO REGISTRAL

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN PARA DOCUMENTO JUDICIAL QUE NO ES SUSCEPTIBLE DE INSCRIPCIÓN

II.B.51. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 12 DE JULIO DE 2024). 138

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: DERECHO TRANSITORIO SOBRE LA ANOTACIÓN PRORROGADA

II.B.52. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 12 DE JULIO DE 2024). 139

EXPROPIACIÓN FORZOSA: DENEGACIÓN DE CANCELACIÓN DE LA NOTA DEL ART. 32 RH POR NO HABER CADUCADO

II.B.53. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 12 DE JULIO DE 2024). 139

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

II.B.54. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 12 DE JULIO DE 2024). 139

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: UN CASO DE IMPROCEDENCIA DE TANTEO ARRENDATICIO POR EXTINCIÓN DEL ARRENDAMIENTO

II.B.55. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 12 DE JULIO DE 2024). 140

HIPOTECA: CONSTITUCIÓN: LA SOLICITUD GENÉRICA DE INSCRIPCIÓN PARCIAL NO PERMITE PRESCINDIR DE PACTOS DE EJECUCIÓN

II.B.56. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 15 DE JULIO DE 2024). 140

TÍTULO INSCRIBIBLE: DEBEN RESULTAR LAS CIRCUNSTANCIAS PERSONALES Y LAS DEL DERECHO DE CADA ADQUIRENTE

II.B.57. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 15 DE JULIO DE 2024). 140

COMUNIDAD: DISOLUCIÓN QUE NO PUEDE AFECTAR AL EMBARGO SOBRE UNA CUOTA

II.B.58. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 15 DE JULIO DE 2024). 141

CONCURSO DE ACREEDORES: EL PRIVILEGIO DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN HA DE SER RECONOCIDO POR EL JUEZ DEL CONCURSO
URBANISMO: EL PRIVILEGIO DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN HA DE SER RECONOCIDO POR EL JUEZ DEL CONCURSO

II.B.59. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 15 DE JULIO DE 2024). 141

ARAGÓN: DERECHO EXPECTANTE DE VIUDEDAD E HIPOTECA QUE FINANCIA ADQUISICIÓN
VIVIENDA FAMILIAR: NO ES NECESARIO CONSENTIMIENTO DEL CÓNYUGE PARA ACTOS COMPLEJOS EN QUE SE ADQUIERE CON HIPOTECA

II.B.60. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 15 DE JULIO DE 2024). 141

REPRESENTACIÓN: EL JUICIO NOTARIAL DE SUFICIENCIA DEBE INCLUIR LAS FACULTADES DE LOS OTORGANTES DEL PODER

II.B.61. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2024). 142

EXTRANJEROS: DOCUMENTACIÓN PARA LA INSCRIPCIÓN DE HERENCIA DE CAUSANTE NEERLANDESA
HERENCIA: DOCUMENTACIÓN PARA LA INSCRIPCIÓN DE HERENCIA DE CAUSANTE NEERLANDESA½

II.B.62. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2024). 143

SOCIEDAD LIMITADA: DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN: LA PERSONALIDAD JURÍDICA SUBSISTE MIENTRAS QUEDEN RELACIONES PENDIENTES

II.B.63. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2024). 143

RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL: PARA LA INSCRIPCIÓN DE LA LIQUIDACIÓN ES NECESARIA LA PREVIA EN EL REGISTRO CIVIL
EXTRANJEROS: LA INSCRIPCIÓN DE LIQUIDACIÓN DE SU RÉGIMEN MATRIMONIAL NECESITA LA PREVIA EN EL REGISTRO CIVIL CENTRAL

II.B.64. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2024). 143

IMPUESTOS: EN LAS HERENCIAS DEBE ACREDITARSE LA PRESENTACIÓN EN LA OFICINA LIQUIDADORA COMPETENTE
PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA TRANSMISIÓN DERIVADA DE PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL

II.B.65. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2024). 144

INMATRICULACIÓN: EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 203 LH SOLO SE PUEDE INICIAR POR EL ACTA PREVISTA

II.B.66. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2024). 144

CONCURSO DE ACREEDORES: LA VENTA POR PRECIO INFERIOR AL PACTADO EN LA HIPOTECA REQUIERE ACEPTACIÓN DEL ACREEDOR

II.B.67. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2024). 145

DONACIÓN: LA REVOCACIÓN REQUIERE CONSENTIMIENTO DEL DONATARIO O RESOLUCIÓN JUDICIAL

II.B.68. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2024). 145

PROPIEDAD HORIZONTAL: PUEDEN INMATRICULARSE SOLO UNO O VARIOS ELEMENTOS PRIVATIVOS
INMATRICULACIÓN: PUEDEN INMATRICULARSE SOLO UNO O VARIOS ELEMENTOS PRIVATIVOS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

II.B.69. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2024). 146

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

II.B.70. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2024). 146

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

II.B.71. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2024). 146

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

II.B.72. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2024). 147

IMPUESTOS: NECESIDAD DE JUSTIFICARLOS EN LA ADQUISICIÓN POR USUCAPIÓN
TITULAR REGISTRAL: SON NECESARIAS SUS CIRCUNSTANCIAS PERSONALES
DOCUMENTO JUDICIAL: ES ANOTABLE, NO INSCRIBIBLE, LA SENTENCIA DICTADA EN REBELDÍA

II.B.73. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2024). 147

REANUDACIÓN DEL TRACTO: EL EXPEDIENTE DEL ART. 208 LH REQUIERE ACREDITAR EL TÍTULO DE ADQUISICIÓN DEL PROMOTOR

II.B.74. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2024). 147

INMATRICULACIÓN: DUDAS NO FUNDADAS SOBRE PREVIA INSCRIPCIÓN DE LA FINCA

II.B.75. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2024). 148

REANUDACIÓN DEL TRACTO: NO PROCEDE EL EXPEDIENTE CUANDO NO HAY RUPTURA DEL TRACTO Y SE TRAE CAUSA DEL TITULAR REGISTRAL

II.B.76. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2024). 148

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

II.B.77. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2024). 149

DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: NECESIDAD DE LICENCIA MUNICIPAL

II.B.78. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2024). 149

OPCIÓN DE COMPRA: PARA LA CANCELACIÓN DE CARGAS POSTERIORES ES NECESARIA LA CONSIGNACIÓN DEL PRECIO

II.B.79. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2024). 149

COMPRAVENTA: NO PUEDE INSCRIBIRSE HERENCIA DE PROPIEDAD PLENA DE FINCA SUJETA A RESERVA DE DOMINIO
HERENCIA: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA PROPIEDAD PLENA DE FINCA SUJETA A RESERVA DE DOMINIO

II.B.80. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2024). 150

CONCURSO DE ACREEDORES: LA VENTA DE UNA FINCA REQUIERE CANCELACIÓN DE LA HIPOTECA QUE LA GRAVA

II.B.81. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 28 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2024). 150

PROPIEDAD HORIZONTAL: NECESIDAD DE AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA Y SUPUESTO DE EXCEPCIÓN

II.B.82. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE JULIO DE 2024. (BOE DE 23 DE JULIO DE 2024). 151

HERENCIA: PARTICIÓN POR EL CONTADOR PARTIDOR TESTAMENTARIO CON INTERESADOS SUJETOS A TUTELA

II.B.83. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE JULIO DE 2024. (BOE DE 23 DE JULIO DE 2024). 151

INMATRICULACIÓN: DENEGACIÓN DE UNA ADJUDICACIÓN DE HERENCIA COMO TÍTULO HÁBIL PARA INICIAR EL EXPEDIENTE
HERENCIA: DENEGACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN A RESERVA DE PAGAR LEGÍTIMAS EN DINERO

II.B.84. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE JULIO DE 2024. (BOE DE 23 DE JULIO DE 2024). 152

BIENES GANANCIALES: PUEDEN INSCRIBIRSE COMO PRIVATIVOS

LOS BIENES DECLARADOS COMO TALES POR LOS CÓNYUGES

II.B.85. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE JULIO DE 2024. (BOE DE 23 DE JULIO DE 2024). 152

HERENCIA: LEGADOS: DUDAS FUNDADAS DE QUE LA FINCA QUE SE ADJUDICA LA LEGATARIA SEA REALMENTE LA LEGADA

II.B.86. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE JULIO DE 2024. (BOE DE 23 DE JULIO DE 2024). 153

PUBLICIDAD REGISTRAL: NECESIDAD DE INTERÉS PATRIMONIAL PRECISO EN EL SOLICITANTE
PUBLICIDAD REGISTRAL: SOLICITUD DE INFORMACIÓN PARA INTERPONER ACCIONES

II.B.87. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE JULIO DE 2024. (BOE DE 23 DE JULIO DE 2024). 153

IMPUESTOS: ERROR INTRASCENDENTE EN LA LIQUIDACIÓN DE IMPUESTO DE UNA ESCRITURA DE HIPOTECA

II.B.88. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE JULIO DE 2024. (BOE DE 23 DE JULIO DE 2024). 154

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA TRANSMISIÓN OTORGADA POR PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL
PROPIEDAD HORIZONTAL: LA SERVIDUMBRE INSCRITA A FAVOR DE CADA PROPIETARIO NO PUEDE CANCELARSE POR ACUERDO COMUNITARIO

II.B.89. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE JULIO DE 2024. (BOE DE 23 DE JULIO DE 2024). 154

URBANISMO: MODIFICACIÓN DEL CAMBIO DE USO EN AUTONOMÍA QUE NO ADMITE LA PRESCRIPCIÓN

II.B.90. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE JULIO DE 2024. (BOE DE 23 DE JULIO DE 2024). 154

EXTRANJEROS: INADMISIÓN DE UN CERTIFICADO SUCESORIO EUROPEO

II.B.91. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE JULIO DE 2024. (BOE DE 23 DE JULIO DE 2024). 155

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

II.B.92. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE JULIO DE 2024. (BOE DE 23 DE JULIO DE 2024). 155

COMPRAVENTA: NECESIDAD DEL SEGURO DECENAL EN LA VENTA DE VIVIENDA NO DESTINADA A USO PROPIO

II.B.93. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE JULIO DE 2024. (BOE DE 23 DE JULIO DE 2024). 156

GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN

DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH

II.B.94. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JULIO DE 2024. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2024). 156

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

II.B.95. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JULIO DE 2024. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2024). 157

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

II.B.96. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JULIO DE 2024. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2024). 157

DOBLE INMATRICULACIÓN: DENEGACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 209 LH POR NO DARSE EL SUPUESTO DE HECHO

II.B.97. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JULIO DE 2024. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2024). 158

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

II.B.98. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JULIO DE 2024. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2024). 158

DOCUMENTO JUDICIAL: EL MANDAMIENTO JUDICIAL COMO NECESARIO PARA LAS ACTUACIONES REGISTRALES

II.B.99. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JULIO DE 2024. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2024). 158

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: EL CORREO ELECTRÓNICO NO ES MEDIO HÁBIL DE PRESENTACIÓN

II.B.100. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JULIO DE 2024. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2024). 159

IMPUESTOS: NO ES NECESARIO ACREDITAR SU LIQUIDACIÓN EN «UN EVIDENTE SUPUESTO DE NO SUJECIÓN»

II.B.101. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JULIO DE 2024. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2024). 159

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

II.B.102. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JULIO DE 2024. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2024). 160

INMATRICULACIÓN: RELAJACIÓN DE REQUISITOS PARA UNA PARTE INDIVISA DE FINCA YA INSCRITA

II.B.103. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JULIO DE 2024. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2024). 160

HIPOTECA: EJECUCIÓN: DERECHO DE LOS ACREEDORES POSTERIORES AL SOBRANTE DEL PRECIO DEL REMATE

III. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP EN MATERIA MERCANTIL

PEDRO ÁVILA NAVARRO

III.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 03 DE JULIO DE 2024). 162

SOCIEDAD LIMITADA: ESTATUTOS: ES ADMISIBLE EL OBJETO SOCIAL RELATIVO A NEGOCIACIÓN DE VALORES QUE NO SEA POR CUENTA AJENA

III.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 03 DE JULIO DE 2024). 162

SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: NO PUEDEN DEPOSITARSE SIN INFORME DEL AUDITOR PEDIDO POR LA MINORÍA

III.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 03 DE JULIO DE 2024). 162

SOCIEDAD LIMITADA: AUDITORÍA: NOMBRAMIENTO POR LOS ADMINISTRADORES EN SOCIEDAD NO OBLIGADA

III.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 03 DE JULIO DE 2024). 163

REGISTRO MERCANTIL CENTRAL: DENEGACIÓN Y RESERVA DE DENOMINACIONES SOCIALES

III.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 05 DE JULIO DE 2024). 163

SOCIEDAD ANÓNIMA: SOCIEDAD ANÓNIMA DEPORTIVA: MODIFICACIÓN DE ESTATUTOS COMO CAUSA LEGAL DE SEPARACIÓN

III.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 05 DE JULIO DE 2024). 164

SOCIEDAD LIMITADA: APORTACIONES: JUSTIFICACIÓN DE LA DINERARIA Y FECHA DE LA CERTIFICACIÓN BANCARIA

III.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 05 DE JULIO DE 2024). 164

SOCIEDAD ANÓNIMA: JUNTA GENERAL: ES NULA LA CELEBRADA FUERA DEL DOMICILIO SOCIAL
SOCIEDAD ANÓNIMA: JUNTA GENERAL: SOLICITADA ACTA NOTARIAL DE LA JUNTA, LOS ACUERDOS NO SON EFICACES SIN ELLA
REGISTRO MERCANTIL: EL CIERRE POR FALTA DE DEPÓSITO DE CUENTAS IMPIDE INSCRIBIR EL NOMBRAMIENTO DE ADMINISTRADORES

III.8. **RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2024). 165**

SOCIEDAD LIMITADA: JUNTA GENERAL: NO PUEDE CELEBRARSE EN SEGUNDA CONVOCATORIA

III.9. **RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2024). 165**

REPRESENTACIÓN: LA FACULTAD DE SUSTITUIR EL PODER NO PUEDE SUSTITUIRSE SIN AUTORIZACIÓN EXPRESA

III.10. **RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2024). 165**

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

III.11. **RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE JULIO DE 2024. (BOE DE 23 DE JULIO DE 2024). 166**

SOCIEDAD LIMITADA: ESTATUTOS: CAMBIO DE DOMICILIO A OTRO TÉRMINO PROHIBIDO POR LOS ESTATUTOS

III.12. **RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE JULIO DE 2024. (BOE DE 23 DE JULIO DE 2024). 166**

SOCIEDAD LIMITADA: ESTATUTOS: REPRODUCCIÓN PARCIAL DE PRECEPTO LEGAL QUE NO CONSTITUYE DEFECTO
SOCIEDAD LIMITADA: ESTATUTOS: REQUISITOS DE LA INSCRIPCIÓN PARCIAL

III.13. **RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE JULIO DE 2024. (BOE DE 23 DE JULIO DE 2024). 167**

SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: NO PUEDEN DEPOSITARSE SIN INFORME DEL AUDITOR PEDIDO POR LA MINORÍA

III.14. **RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JULIO DE 2024. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2024). 167**

SOCIEDAD CIVIL: EN SU TRANSFORMACIÓN EN LIMITADA CONSTARÁ LA ANTERIOR FECHA DE INICIO DE OPERACIONES

III.15. **RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 11 DE JULIO DE 2024. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2024). 168**

SOCIEDAD CIVIL: LA TRANSFORMACIÓN EN LIMITADA DEBE CUMPLIR LOS REQUISITOS DEL RDL 5/2023

IV. **NOVEDADES LEGISLATIVAS**

IV.1. **RESOLUCIÓN TER/2408/2024, DE 1 DE JULIO, POR LA QUE SE DECLARA UNA NUEVA ZONA DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO FORMADA POR 131 MUNICIPIOS DE CATALUÑA, DE ACUERDO CON LA LEY ESTATAL 12/2023, DE 24 DE MAYO, POR EL DERECHO A LA VIVIENDA. (DOGC 03/07/2024)..... 170**

IV.1. **RESOLUCIÓ TER/2408/2024, D'1 DE JULIOL, PER LA QUAL ES DECLARA UNA NOVA ZONA DE MERCAT RESIDENCIAL TENSIONAT FORMADA PER 131 MUNICIPIS DE CATALUNYA, D'ACORD AMB LA LLEI ESTATAL 12/2023, DE 24 DE MAIG, PEL DRET A L'HABITATGE. (DOGC 03/07/2024) 170**

V. **ACTIVIDAD DEL DECANATO**

Newsletter. Abril - Junio 2024..... 172

I.

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

Luz Sunyer de la Puente

I.1. RESOLUCIÓN JUS/2444/2024, DE 28 DE JUNIO, RELATIVA AL RECURSO GUBERNATIVO INTERPUESTO POR LA PROCURADORA DE LOS TRIBUNALES S. C. F. CONTRA LA NOTA DE CALIFICACIÓN NEGATIVA DE LA REGISTRADORA TITULAR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD NÚM. 1 DE BADALONA QUE DENIEGA LA INSCRIPCIÓN DE UNA ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA DE RECLAMACIÓN DE CANTIDAD SOBRE UNA PLAZA DE APARCAMIENTO FUNDAMENTADA EN EL ARTÍCULO 552-12.3 DEL CÓDIGO CIVIL DE CATALUÑA. (DOGC 10/07/2024)

Se presenta en el Registro de la Propiedad un mandamiento dictado en procedimiento 2326/2023 ordenando se tome anotación preventiva de demanda en reclamación de cantidad. La registradora deniega la anotación solicitada por entender que la misma carece de transcendencia real inmobiliaria y que lo procedente sería tomar anotación preventiva de embargo en el caso de que se solicitara.

La parte presentante interpone recurso sobre la base del art 552.12-3 CCC (1. La división atribuye a cada adjudicatario en exclusiva la propiedad del bien o del derecho adjudicado. 2. La división no perjudica a las terceras personas, que conservan íntegramente sus derechos sobre el objeto de la comunidad o los que resultan después de la división. 3. Los titulares de créditos contra cualquiera de los cotitulares pueden concurrir a la división y, si se hace en fraude de sus derechos, impugnarla, pero no pueden impedirla. 4. Los cotitulares están obligados recíprocamente y en proporción a sus derechos a garantizar la conformidad por defectos jurídicos y materiales de los bienes adjudicados.) considerando que el mismo atribuye ex lege una garantía real a los acreedores en el caso de división de cosa común.

La DG es contundente en su negativa: el artículo citado no atribuye ningún derecho real o vinculación a los titulares de derechos de crédito sobre la cosa objeto de la división y enfatiza que quien reclama una cantidad de cualquiera de los cotitulares no puede obtener por este simple hecho una anotación preventiva de demanda sobre los bienes objeto de división (art 42LH).

La verdadera finalidad del artículo es la salvaguarda de los titulares de derechos sobre el objeto de la división: los titulares de derechos reales conservan íntegros sus derechos sobre el objeto; los titulares de derechos de crédito conservan también su derecho contra el patrimonio del deudor. Así, si la división se hace en fraude de sus derechos pueden impugnarla (no impedirla) sin que su derecho de crédito se convierta en un derecho real sobre la cosa objeto de división.

I.1. RESOLUCIÓ JUS/2444/2024, DE 28 DE JUNY, RELATIVA AL RECURS GOVERNATIU INTERPOSAT PER LA PROCURADORA DELS TRIBUNALS S. C. F. CONTRA LA NOTA DE QUALIFICACIÓ NEGATIVA DE LA REGISTRADORA TITULAR DEL REGISTRE DE LA PROPIETAT NÚM. 1 DE BADALONA QUE DENEGA LA INSCRIPCIÓ D'UNA ANOTACIÓ PREVENTIVA DE DEMANDA DE RECLAMACIÓ DE QUANTITAT SOBRE UNA PLAÇA D'APARCAMENT FONAMENTADA EN L'ARTICLE 552-12.3 DEL CODI CIVIL DE CATALUNYA. (DOGC 10/07/2024)

Es presenta al Registre de la Propietat un manament dictat en procediment

2326/2023 ordenant que es prengui anotació preventiva de demanda en reclamació de quantitat. La registradora denega l'anotació sol·licitada per entendre que aquesta no té transcendència real immobiliària i que el que és procedent seria prendre anotació preventiva d'embargament en cas que se sol·licités.

La part presentant interposa recurs sobre la base de l'art 552.12-3 CCC (1. La divisió atribueix a cada adjudicatari en exclusiva la propietat del bé o del dret adjudicat. 2. La divisió no perjudica les terceres persones, que en conserven íntegrament els drets 3. Els titulars de crèdits contra qualsevol dels cotitulars poden concórrer a la divisió i, si es fa en frau dels seus drets, impugnar-la, però no poden impedir-la. Els cotitulars estan obligats recíprocament i en proporció als seus drets a garantir la conformitat per defectes jurídics i materials dels béns adjudicats.) considerant que aquest atribueix *ex lege* una garantia real als creditors en el cas de divisió de cosa comuna.

La DG és contundent en la negativa: l'article citat no atribueix cap dret real o vinculació als titulars de drets de crèdit sobre la cosa objecte de la divisió i emfatitza que qui reclama una quantitat de qualsevol dels cotitulars no pot obtenir per aquest simple fet una anotació preventiva de demanda sobre els béns objecte de divisió (art 42LH).

La finalitat veritable de l'article és la salvaguarda dels titulars de drets sobre l'objecte de la divisió: els titulars de drets reals conserven íntegres els seus drets sobre l'objecte; els titulars de drets de crèdit també conserven el seu dret contra el patrimoni del deutor. Així, si la divisió es fa en frau dels seus drets, poden impugnar-la (no impedir-la) sense que el seu dret de crèdit es converteixi en un dret real sobre la cosa objecte de divisió.

I.2. RESOLUCIÓN JUS/2652/2024, DE 15 DE JULIO, RELATIVA AL RECURSO GUBERNATIVO INTERPUESTO POR M. T. M. V. Y E. V. C. CONTRA LA NOTA DE CALIFICACIÓN DE LA REGISTRADORA TITULAR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BARCELONA NÚM. 6 QUE SUSPENDE LA INSCRIPCIÓN DE UNA ESCRITURA DE MANIFESTACIÓN DE HERENCIA OTORGADA POR HEREDERAS DE CONFIANZA QUE LA HAN REVELADO A SU FAVOR (DOGC 23/07/2024).

Se discute si cabe la adjudicación de un inmueble a favor de las otorgantes del documento presentado en su condición de herederas de confianza teniendo en cuenta los siguientes hechos:

En testamento de fecha de abril 2012 la testadora nombró a sus sobrinas albaceas universales. En su momento se suspendió la inscripción y siendo objeto de recurso la DGEJ (resolución 1378/2023 13 abril) resolvió que eran herederas de confianza y que la confianza había caducado *ex lege* en lo que a la adjudicación del inmueble objeto de la presente refiere teniendo este que deferirse a favor de los que serían herederos *ab intestado.* A posteriori otorgaron una escritura aclaratoria señalando que la revelación de la confianza era parcial; que se adjudican los bienes en calidad de herederas de confianza y que a los bienes se dará el destino que la testadora les reveló.

La calificación sostiene (y así lo hizo también la resolución recaída) que la revelación se hizo a través de la escritura de manifestación de herencia y que una vez hecha ya caduca y el recurrente se centra en la posibilidad de aclarar la confianza revelada.

El Centro Directivo resume el recurso en la interpretación de los arts. 424-13, 424-15 CCC. El primero de ellos refiere a que la confianza revelada forma parte del testamento y es irrevocable y el segundo artículo refiere a la ineficacia de la confianza siendo una de las causas (no única) la revelación de confianza en beneficio propio; ya sea a través de la manifestación de que ellos son los beneficiarios de la sucesión o mediante la adjudicación de bienes a su favor. Ello acarrea la extinción de la disposición testamentaria a su favor.

Frente al argumento del recurrente de la posibilidad de aclarar la revelación de la confianza regulada en el art. 424-13 disiente la DG señalando que lo que permite el artículo es aclarar la confianza revelada y no la manifestación de la misma.

Por todo ello, desestima el recurso interpuesto confirmando la calificación de la registradora.

I.2. RESOLUCIÓ JUS/2652/2024, DE 15 DE JULIOL, RELATIVA AL RECURS GOVERNATIU INTERPOSAT PER M. T. M. V. I E. V. C. CONTRA LA NOTA DE QUALIFICACIÓ DE LA REGISTRADORA TITULAR DEL REGISTRE DE LA PROPIETAT DE BARCELONA NÚM. 6 QUE SUSPÈN LA INSCRIPCIÓ D'UNA ESCRIPTURA DE MANIFESTACIÓ D'HERÈNCIA ATORGADA PER HEREVES DE CONFIANÇA QUE L'HAN REVELAT AL SEU FAVOR (DOGC 23/07/2024).

Es discuteix si és possible l'adjudicació d'un immoble a favor de les atorgants del document presentat en la seva condició d'hereves de confiança tenint en compte els fets següents:

En testament de data d'abril 2012 la testadora va nomenar les seves nebodes marmessors universals. En el seu moment es va suspendre la inscripció i sent objecte de recurs la DGEJ (resolució 1378/2023 13 abril) va resoldre que eren hereves de confiança i que la confiança havia caducat *ex lege* pel que fa a l'adjudicació de l'immoble objecte de la present refereix tenint aquest que deferir-se a favor dels que serien hereus *ab intestat*. A posteriori van atorgar una escriptura aclaridora assenyalant que la revelació de la confiança era parcial; que s'adjudiquen els béns en qualitat d'hereves de confiança i que als béns es donarà la destinació que la testadora els va revelar.

La qualificació sosté (i així també ho va fer la resolució recaiguda) que la revelació es va fer a través de l'escriptura de manifestació d'herència i que un cop feta ja caduca i el recurrent se centra en la possibilitat d'aclarir la confiança revelada.

El Centre Directiu resumeix el recurs en la interpretació dels arts. 424-13, 424-15 CCC. El primer refereix que la confiança revelada forma part del testament i és irrevocable i el segon article refereix a la ineficàcia de la confiança sent una de les causes (no única) la revelació de confiança en benefici propi; ja sigui a través de la

manifestació que ells són els beneficiaris de la successió o mitjançant l'adjudicació de béns a favor seu. Això comporta l'extinció de la disposició testamentària a favor seu.

Davant l'argument del recurrent de la possibilitat d'aclarir la revelació de la confiança regulada a l'art. 424-13 la DG dissenteix assenyalant que allò que permet l'article és aclarir la confiança revelada i no la manifestació de la mateixa.

Per tot això, desestima el recurs interposat confirmant la qualificació de la registradora.

I.3. RESOLUCIÓN JUS/3051/2024, DE 17 DE AGOSTO, RELATIVA AL RECURSO GUBERNATIVO INTERPUESTO POR E. A. P. CONTRA LA NOTA DE CALIFICACIÓN DEL REGISTRADOR INTERINO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BARCELONA NÚM. 7, TITULAR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BARCELONA NÚM. 19, QUE SUSPENDE LA INSCRIPCIÓN DE UNA ESCRITURA DE ACEPTACIÓN DE PACTO SUCESORIO DE ATRIBUCIÓN PARTICULAR CON ENTREGA DE FUTURO. (DOGC 28/08/2024)

Se discute en el recurso aquí planteado si circunstancias como la violencia de género que motiva un divorcio afecta a la eficacia o no de un pacto sucesorio que deviene ineficaz por crisis matrimonial de los otorgantes.

En síntesis, la sucesión de hechos es la siguiente: unos cónyuges hacen escritura de pacto sucesorio de atribución particular con atribución de futuro; a continuación, se divorcian; posteriormente el causante otorga nuevo testamento y finalmente fallece.

Habiendo sido anotado el pacto sucesorio en el registro la heredera solicita su cancelación porque ha devenido ineficaz consecuencia del divorcio de los otorgantes.

La beneficiaria del pacto por su parte otorga escritura de aceptación del pacto sucesorio y ésta es objeto de calificación. El registrador basa calificación en los arts. 422-13.1,2 y 4 CCC que dicen que a menos que se haya pactado lo contrario o resulte del contexto del pacto otra cosa, la nulidad, el divorcio o la separación provoca la ineficacia de los heredamientos o las atribuciones particulares a favor del cónyuge. El recurrente alega las circunstancias excepcionales concurrentes por razón de la violencia de género que motivó el divorcio.

El centro directivo defiende plenamente la aplicación de estos arts. recordando la Resolución JUS /2666/2016 que sostuvo que dicha ineficacia opera *ope legis* y de manera automática al producirse la crisis matrimonial. Sólo podría mantenerse la eficacia en el caso de que se conviniera expresamente o que del contexto del pacto resultara claramente que se hubieran ordenado incluso en el caso de crisis matrimonial lo cual no se da en el supuesto de hecho.

Resalta la DG que la ineficacia se produce por el sólo hecho del divorcio independientemente de la causa del mismo.

Finalmente destaca el centro directivo que no es preciso otorgar escritura

de aceptación del pacto para inscribir una atribución patrimonial por este título puesto que ésta se produce en el momento del otorgamiento produciéndose la transmisión por el sólo hecho de la muerte salvo que fuera preventivo.

I.3. RESOLUCIÓ JUS/3051/2024, DE 17 D'AGOST, RELATIVA AL RECURS GOVERNATIU INTERPOSAT PER E. A. P. CONTRA LA NOTA DE QUALIFICACIÓ DEL REGISTRADOR INTERÍ DEL REGISTRE DE LA PROPIETAT DE BARCELONA NÚM. 7, TITULAR DEL REGISTRE DE LA PROPIETAT DE BARCELONA NÚM. 19, QUE SUSPÈN LA INSCRIPCIÓ D'UNA ESCRIPTURA D'ACCEPTACIÓ DE PACTE SUCCESSORI D'ATRIBUCIÓ PARTICULAR AMB ENTREGA DE FUTUR. (DOGC 28/08/2024)

Es discuteix en el recurs plantejat aquí si circumstàncies com la violència de gènere que motiva un divorci afecta l'eficàcia o no d'un pacte successori que esdevé ineficaç per crisi matrimonial dels atorgants.

En síntesi, la successió de fets és la següent: uns cònjuges fan escriptura de pacte successori d'atribució particular amb atribució de futur; a continuació, es divorcien; posteriorment el causant atorga nou testament i finalment mor.

Havent estat anotat el pacte successori al registre, l'hereva sol·licita la cancel·lació perquè ha esdevingut ineficaç conseqüència del divorci dels atorgants.

La beneficiària del pacte per part seva atorga escriptura d'acceptació del pacte successori i aquesta és objecte de qualificació. El registrador basa qualificació en els arts 422-13.1,2 i 4 CCC que diuen que tret que s'hagi pactat el contrari o resulti del context del pacte una altra cosa, la nul·litat, el divorci o la separació provoca la ineficàcia dels heretaments o les atribucions particulars a favor del cònjuge. El recurrent al·lega les circumstàncies excepcionals concurrents per raó de la violència de gènere que va motivar el divorci.

El centre directiu defensa plenament l'aplicació d'aquests arts. recordant la Resolució JUS /2666/2016 que va sostenir que aquesta ineficàcia opera *ope legis* i de manera automàtica en produir-se la crisi matrimonial. Només es podria mantenir l'eficàcia en el cas que es convingués expressament o que del context del pacte resultés clarament que s'haguessin ordenat fins i tot en el cas de crisi matrimonial, cosa que no es dona en el supòsit de fet.

Ressalta la DG que la ineficàcia es produeix pel sol fet del divorci independentment de la seva causa.

Finalment destaca el centre directiu que no cal atorgar escriptura d'acceptació del pacte per inscriure una atribució patrimonial per aquest títol ja que aquesta es produeix en el moment de l'atorgament i es produeix la transmissió pel sol fet de la mort llevat que fos preventiu.

I.4. RESOLUCIÓN JUS/3052/2024, DE 17 DE AGOSTO, RELATIVA AL RECURSO GUBERNATIVO INTERPUESTO POR G. P. C. CONTRA LA NOTA DE CALIFICACIÓN DEL REGISTRADOR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SANT

BOI DE LLOBREGAT QUE DENIEGA LA CANCELACIÓN DE UNA SUSTITUCIÓN FIDEICOMISARIA PEDIDA POR INSTANCIA. (DOGC 28/08/2024)

Se presenta instancia privada solicitando la cancelación de una sustitución fideicomisaria.

Los hechos relevantes son los siguientes: El fideicomitente entre otras disposiciones instituye heredero a sus cuatro hijos señalando que cada uno de ellos podrá disponer para después de su muerte a favor de sus propios hijos en la forma y proporciones que tenga por conveniente; si alguno de ellos falleciere sin hijos lo que le corresponda en la herencia pasará a los otros herederos sucediendo también los hijos de cualquiera de ellos entonces premuerto en la misma proporción. Fallece el fideicomitente y aceptan la herencia los fiduciarios y la viuda usufructuaria. Posteriormente todos ellos segregan de una de las fincas gravadas una parcela y lo establecen en censo; eso es, transmiten la finca gravada con el fidecomiso de manera que a cambio (como precio) se reservan el derecho real a percibir una pensión anual. Así el censo queda a nombre de los cuatro fiduciarios, de la usufructuaria y sometido a fideicomiso. Esta es la finca registral 4745. En el año 71 y con autorización judicial venden, redimen y absuelven el censo sobre la misma adquiriendo en sustitución del censo y quedando sometida al fideicomiso la registral 9204 de Sant Boi. Finalmente, la 4745 se divide horizontalmente en régimen de propiedad horizontal, siendo una de las fincas resultantes la 13122 sobre la que ahora se solicita la cancelación del fideicomiso.

Partiendo que los asientos que se han practicado en el registro están bajo la salvaguarda de los tribunales y no es un recurso gubernativo la vía para su rectificación, analiza el centro directivo varias cuestiones interesantes.

La primera cuestión es la relativa al derecho aplicable al fideicomiso; teniendo en cuenta las DT1 L10/2008 Libro IV CCC las disposiciones en el contenidas se aplican a las sucesiones abiertas a partir de su entrada en vigor, estableciéndose, no obstante, para los fideicomisos en la DT4 que éstos se rigen por el derecho vigente en el momento de la muerte del fideicomitente. El causante fallece en el año 1943, cuando estaba vigente las constituciones y otros derechos de Cataluña. La DT6 de la compilación de 1960 remite al CC español para resolver los problemas de aplicación temporal de las leyes; en este se resuelve la plena aplicación del derecho anterior a la compilación.

Resume el centro directivo la figura impuesta en el testamento señalando que constituye una sustitución fideicomisaria familiar con facultad de elección combinado con fideicomiso sometido a la condición *sine liberis decesserit.* En la doctrina clásica los fideicomisos dispuestos para después de la muerte del fiduciario tenían la consideración de fideicomisos condicionales. Respecto a las facultades dispositivas de los fiduciarios si bien se había llegado a considerar que la sustitución comportaba una prohibición de disponer impuesta al fiduciario, la práctica más frecuente impuso que se aceptara la disposición de los bienes sometidos a condición. Por ello los fiduciarios gravados por el fideicomiso que aquí se plantea podían realizar válidamente actos dispositivos o de gravamen sobre los bienes.

Posteriormente, en el año 1871 se produce la subrogación del censo por el pleno dominio de una finca con la autorización judicial preceptiva. Los fiduciarios también adquirieron el pleno dominio de la registral 9204, también pasa a estar gravada por subrogación con el fideicomiso. En la finca 4745 se produjo la extinción del censo pero no la liberación del fideicomiso. Si bien en términos de equidad el centro directivo ve dudoso que los fideicomisarios se hayan visto beneficiados vía subrogación por la proyección del fideicomiso sobre dos registrales (una de ellas dividida horizontalmente) entiende que para rectificar el registro se requiere el consentimiento de todas las personas interesadas y la calificación positiva del registrador o una provisión judicial.

I.4. RESOLUCIÓ JUS/3052/2024, DE 17 D'AGOST, RELATIVA AL RECURS GOVERNATIU INTERPOSAT PER G. P. C. CONTRA LA NOTA DE QUALIFICACIÓ DEL REGISTRADOR DEL REGISTRE DE LA PROPIETAT DE SANT BOI DE LLOBREGAT QUE DENEGA LA CANCEL·LACIÓ D'UNA SUBSTITUCIÓ FIDEÏCOMISSÀRIA DEMANADA PER INSTÀNCIA. (DOGC 28/08/2024)

Es presenta instància privada sol·licitant la cancel·lació d'una substitució fideïcomissària.

Els fets rellevants són els següents: El fideïcomitent entre altres disposicions institueix hereu els seus quatre fills assenyalant que cada un podrà disposar per a després de la seva mort a favor dels seus propis fills en la forma i proporcions que tingui per convenient; si algun d'ells mor sense fills el que li correspongui a l'herència passarà als altres hereus succeint també els fills de qualsevol d'ells llavors premort en la mateixa proporció. Mor el fideïcomitent i accepten l'herència els fiduciaris i la vídua usufructuària. Posteriorment tots segreguen d'una de les finques gravades una parcel·la i ho estableixen en cens; és a dir, transmeten la finca gravada amb el fideïcomís de manera que a canvi (com a preu) es reserven el dret real a percebre una pensió anual. Així el cens queda a nom dels quatre fiduciaris, de la usufructuària i sotmès a fideïcomís. Aquesta és la finca registral 4745. L'any 71 i amb autorització judicial venen, redimeixen i absolen el cens sobre aquesta adquirint en substitució del cens i quedant sotmesa al fideïcomís la registral 9204 de Sant Boi. Finalment, la 4745 es divideix horitzontalment en règim de propietat horitzontal, sent una de les finques resultants la 13122 sobre la qual ara se sol·licita la cancel·lació del fideïcomís.

Partint que els assentaments que s'han practicat al registre estan sota la salvaguarda dels tribunals i no és un recurs governatiu la via per a la rectificació, analitza el centre directiu diverses qüestions interessants.

La primera qüestió és la relativa al dret aplicable al fideïcomís; tenint en compte les DT1 L10/2008 Llibre IV CCC les disposicions en el contingudes s'apliquen a les successions obertes a partir de la seva entrada en vigor, establint-se, però, per als fideïcomisos a la DT4 que aquests es regeixen pel dret vigent en el moment de la mort del fideïcomitent. El causant mor a l'any 1943, quan estava vigent les constitucions i altres drets de Catalunya. La DT6 de la compilació del 1960 remet al CC espanyol per resoldre els problemes d'aplicació temporal de les lleis; en aquest es resol la plena aplicació del dret anterior a la compilació.

El centre directiu resumeix la figura imposada al testament assenyalant que constitueix una substitució fideïcomissària familiar amb facultat d'elecció combinat amb fideïcomís sotmès a la condició *sine liberis decesserit*. A la doctrina clàssica els fideïcomisos disposats per a després de la mort del fiduciari tenien la consideració de fideïcomisos condicionals. Respecte a les facultats dispositives dels fiduciaris si bé s'havia arribat a considerar que la substitució comportava una prohibició de disposar imposada al fiduciari, la pràctica més freqüent va imposar que s'acceptés la disposició dels béns sotmesos a condició. Per això els fiduciaris gravats pel fideïcomís que aquí es planteja podien realitzar vàlidament actes dispositius o de gravamen sobre els béns.

Posteriorment, a l'any 1871 es produeix la subrogació del cens pel domini ple d'una finca amb l'autorització judicial preceptiva. Els fiduciaris també van adquirir el ple domini de la registral 9204, també passa a estar gravada per subrogació amb el fideïcomís. A la finca 4745 es va produir l'extinció del cens però no l'alliberament del fideïcomís. Si bé en termes d'equitat el centre directiu veu dubtós que els fideïcomissaris s'hagin vist beneficiats via subrogació per la projecció del fideïcomís sobre dos registrals (una d'elles dividida horitzontalment) entén que per rectificar el registre es requereix el consentiment de totes les persones interessades i la qualificació positiva del registrador o una provisió judicial.

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 05 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 2 DE JULIO DE 2024).

Registro de Aguilar de la Frontera.

OBRA NUEVA: ALCANCE DE LA DECLARACIÓN RESPONSABLE.

Entiende la DG que la declaración responsable no permite practicar la inscripción de una declaración de obra nueva.

El sistema tradicional de intervención administrativa en el ámbito urbanístico se ha basado en la exigencia de la obtención previa de la licencia urbanística para legitimar cualquier acto de construcción, edificación e instalación y de uso del suelo, el subsuelo y el vuelo. La Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, modificó el texto refundido de la Ley de suelo de 2008, admitiendo la posibilidad de que legislación de ordenación territorial y urbanística aplicable sujete la primera ocupación o utilización de las edificaciones a un régimen de comunicación previa o de declaración responsable (actual artículo 11.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre). Finalmente, este planteamiento ha sido incorporado a la vigente legislación urbanística andaluza conformada por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

En el caso de las obras de edificación, como se ha expuesto, se trata de uno de los supuestos que, con carácter básico, el legislador estatal determina sujetos necesariamente a un acto expreso de autorización, conformidad o aprobación administrativa siendo la respectiva legislación autonómica a la que corresponde concretar esa forma de intervención que será tramitada y resuelta por los órganos municipales competentes. La actuación del registrador, por tanto, queda limitada a cumplir el mandato del legislador estatal en cuanto a la exigencia de la aportación del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que requiera la obra según la legislación de ordenación territorial y urbanística, así como la certificación expedida por técnico competente y acreditativa del ajuste de la descripción de la obra al proyecto que haya sido objeto de dicho acto administrativo.

Atendidos los principales rasgos de la función calificadora resulta que lo que en ningún caso compete al registrador es analizar la legalidad de las disposiciones que ha de aplicar en el ejercicio de su función de control de legalidad. Obviamente, y respecto de las normas con rango o fuerza de ley aprobadas tras la entrada en vigor de la Constitución, tal función sólo compete al Tribunal Constitucional (artículo 161.1.a) de la Constitución Española). Por lo que, de acuerdo con este planteamiento, puede afirmarse que no corresponde al registrador decidir el tipo de intervención administrativa requerida por la norma estatal cuando ésta se remite a la norma autonómica, pues tal decisión ciertamente corresponde a los órganos municipales competentes encargados de la aplicación del planeamiento sobre la base de dicha legislación propia. Como afirma la reciente Resolución de 25 de marzo de 2024 es-

tos preceptos legales confirman la necesidad, a efectos registrales, del cumplimiento de los dos requisitos que se vienen repitiendo, y de los que se infiere, respecto del primer requisito, que la realización de estos actos urbanísticos necesita, como título habilitante, la correspondiente declaración responsable urbanística junto con el acto de conformidad expreso del Ayuntamiento que corresponda.

El legislador andaluz contempla la posibilidad de que, para ciertas obras, las que conforme a la Ley estén sujetas a declaración responsable, baste la acreditación de que se ha presentado esta declaración para autorizar e inscribir la escritura de declaración de obra nueva. Ciertamente no cabe cuestionar aquí la legalidad de este precepto autonómico de alcance registral, pero no cabe duda de que el mismo y su relación con el artículo 138 de la Ley 7/2021, ha de ser interpretado conforme a los antecedentes jurisprudenciales antes citados sobre el alcance de la norma estatal del citado artículo 11 en relación con el artículo 28 de la Ley de Suelo y la competencia estatal en materia registral –cfr. la disposición adicional décima de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, introducida por el Decreto-ley 11/2022, de 29 de noviembre, por razones de seguridad jurídica, y el artículo 314 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre–. Es decir, la declaración de obra nueva a que se refiere la disposición adicional novena de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, que según la ley esté solo sujeta a declaración responsable, no puede tener nunca el carácter de obra de edificación, puesto que la misma se encuentra sometida a autorización o conformidad administrativa expresa.

Dicho de otro modo, difícilmente puede provocar un cambio en la descripción registral de la finca, en cuanto al número de plantas, la superficie de parcela ocupada, el total de los metros cuadrados edificados o el número de viviendas, oficinas o cualquier otro elemento que sea susceptible de aprovechamiento independiente –cfr. artículo 45 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio–, un acto de trascendencia urbanística que no corresponda a la definición legal de acto de edificación y que, por imperativo de la legislación estatal, cuya competencia ha ratificado el Tribunal Constitucional, debe quedar sometido a algún tipo de intervención administrativa de control, en los términos que determine la legislación urbanística autonómica.

En el presente expediente se plantea la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva por la que la titular registral de una finca urbana, descrita como edificio de uso comercial, declara que ha reformado la citada edificación para adaptarla a su uso como tanatorio. A tenor de lo expuesto, teniendo presente el objetivo de la legislación autonómica de reducir los supuestos de exigencia de licencia previa así como el marco normativo estatal antes descrito, esta Dirección General dado el reducido marco del recurso contra la calificación no puede sino compartir la exigencia del registrador en cuanto a la necesidad de un acto expreso de conformidad por parte del Ayuntamiento respecto a la actuación que pretende acceder al Registro mediante la declaración de obra nueva. Por lo expuesto, en el presente caso es preciso acreditar la licencia urbanística o el acto expreso de conformidad administrativa con la actuación declarada, como previenen los artículos 11.3 y 28.1 de la Ley de Suelo.

Respecto al segundo de los defectos objeto de recurso, relacionado con el anterior, se refiere a la exigencia de aportar certificado descriptivo expedido por

técnico competente, del que resulte la coincidencia de la obra declarada en el título con la que se encuentre amparada en la autorización administrativa correspondiente. Este defecto debe ser asimismo confirmado.

II.A.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 2 DE JULIO DE 2024).

Registro de Palafrugell.

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

La rectificación del Registro requiere el consentimiento del titular registral o resolución judicial firme.

En el presente supuesto, existe una divergencia entre lo que se solicita en la instancia presentada en el Registro, que es la anotación preventiva de un legado sobre una finca registral procedente de la herencia del causante, y, por otro lado, lo que ahora se pide en el escrito de interposición del recurso, que es la inscripción de «un derecho real» de uso. No puede por tanto pronunciarse este Centro Directivo sobre si fue o no correcta la calificación del registrador que dio lugar a la inscripción de la adjudicación hereditaria cuya nulidad se pretende. Extendido el asiento de inscripción, la situación registral queda bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria); no basta para la rectificación cualquier mandamiento judicial ni una simple declaración recaída en expediente, sino que ha de acudirse a los medios señalados en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

Toda la doctrina elaborada a través de los preceptos de la Ley y del Reglamento Hipotecarios y de las Resoluciones de este Centro Directivo relativa a la rectificación del Registro parte del principio esencial que afirma que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). 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.

En consecuencia, tal y como ha declarado este Centro Directivo de modo reiterado, será necesario que conste el consentimiento de todos los titulares de derechos inscritos o anotados que puedan verse perjudicados o, en su defecto, deberá acudirse a un procedimiento judicial entablado contra aquéllos (artículos 40 y 214 de la Ley Hipotecaria y 322 y siguientes de su Reglamento), debiendo entretanto rechazarse la solicitud formulada por el recurrente. El error de la inscripción, si fuera imputable a la inscripción misma y no a la documentación en su día presentada, será fácilmente subsanable comprobando la documentación que dio lugar a dicha inscripción como bien indica el recurrente; en otro caso, esto es, que el error partiera de la documentación que dio lugar a la inscripción, para la rectificación se precisará el consentimiento del titular registral o de sus causahabientes o, en su defecto, resolu-

ción judicial.

II.A.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 2 DE JULIO DE 2024).

Registro de A Coruña nº 5.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: REQUISITO DE LA PREVIA INSCRIPCIÓN.

No cabe a inscripción de una escritura rezagada si la finca ha quedado sin superficie suficiente.

En relación a uno de los aspectos que menciona la recurrente sobre la no presentación de la escritura de fecha 10 de enero de 1986, conviene recordar que el principio de tracto sucesivo, consagrado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, impone que para inscribir actos declarativos, constitutivos, modificativos o extintivos del dominio o de los derechos constituidos sobre el mismo, dichos actos deberán estar otorgados por los titulares registrales, ya sea por su participación voluntaria en ellos, ya por decidirse en una resolución judicial dictada contra los mencionados titulares registrales. En consecuencia, estando la finca transmitida, inscrita en el Registro de la Propiedad y bajo la salvaguardia de los tribunales a favor de una persona distinta, no podrá accederse a la inscripción del título calificado sin consentimiento del titular registral, que resulte de los correspondientes títulos traslativos con causa adecuada (cfr. artículos 2 y 17 de la Ley Hipotecaria).

En el presente caso, según resulta del historial registral de la finca, la vendedora no ostenta la titularidad registral de la finca referida, si bien se menciona en el título, que adquirió por escritura de compraventa el día 10 de enero de 1986 a doña E. O. M., actual titular registral de la finca 11.498. Es decir, para inscribir la escritura de fecha 30 de octubre de 1990, por la que doña M. D. C. E. adquiere una parcela de 30 áreas de doña M. L. B. R., es requisito previo indispensable que se inscriba la escritura de fecha 10 de enero de 1986 por la que la vendedora doña M. L. B. R. adquiere la propiedad de la finca 11.498 de 1 hectárea 44 áreas y 33 centiáreas.

Si como consecuencia del acceso al Registro de la Propiedad de segregaciones posteriores la superficie de la finca matriz ha quedado agotada o disminuida de modo que la superficie resultante sea inferior a la que ahora se pretende inscribir, es evidente que no procede la inscripción sin que previa o simultáneamente se rectifique la superficie de dicha finca (artículo 40 de la Ley Hipotecaria en relación a los artículos 47 y 50 de su Reglamento). No existiendo superficie suficiente en el Registro de la finca sobre la que se solicita la segregación, no es posible la inscripción.

II.A.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 2 DE JULIO DE 2024).

Registro de Tolosa nº 2.

HERENCIA. CERTIFICADO SUCESORIO EUROPEO.

Se abordan las cuestiones sujetas a calificación en la inscripción de la he-

rencia de un matrimonio por medio de certificado sucesorio europeo.

Como cuestión previa, debe tenerse en cuenta que, como tiene declarado el Tribunal Supremo, Sala Tercera, en Sentencia de 22 de mayo de 2000, el objeto del recurso contra la calificación negativa del registrador no es el asiento registral sino el propio acto de calificación de dicho funcionario, de manera que se trata de declarar si esa calificación fue o no ajustada a Derecho. El hecho de que sea el acto de calificación el que constituye el objeto del recurso tiene importantes consecuencias, entre ellas que, por imperativo del artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, pues, de no ser así, y estimarse otros defectos no incluidos en la misma supondría indefensión para el recurrente (vid., entre otras muchas, las Resoluciones de 24 de marzo de 2004, 13 de diciembre de 2010 y 6 de noviembre de 2017). Por lo tanto, habida cuenta de que esta Dirección General debe ceñirse a la calificación realizada, el recurso tiene como único punto de discusión si los certificados sucesorios aportados bastan para causar la inscripción de las sucesiones causadas por los esposos doña G. V. G y don R. H. S.

Conforme al artículo 69, apartado 5, del citado Reglamento, el certificado será un título válido para la inscripción de la adquisición hereditaria en el registro competente de un Estado miembro, «sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 1, apartado 2, letras k) y l)». Esta puntualización se refiere, por una parte, a la exclusión de «la naturaleza de los derechos reales» [letra k)] –sin perjuicio de la adaptación que prevé el artículo 31– [vid. sentencia Kubicka (C-218/16) de 12 de octubre de 2017]. Asimismo, conforme a la letra l, se excluye «cualquier inscripción de derechos sobre bienes muebles o inmuebles en un registro, incluidos los requisitos legales para la práctica de los asientos, y los efectos de la inscripción o de la omisión de inscripción de tales derechos en el mismo». Consecuentemente, el certificado presenta como limite la aplicación del Derecho nacional en relación con la inscripción en los registros públicos, debiendo adecuarse a sus requisitos y funcionamiento.

El certificado sucesorio europeo, en cuanto documento y titulo en principio inscribible, generalmente junto a documentos complementarios, no queda eximido de calificación conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, en todos sus elementos, por lo que el registrador calificará, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro. El expediente que se resuelve ha de limitarse a los defectos observados por el registrador que a su juicio impiden la inscripción.

El régimen económico-matrimonial y su liquidación no es objeto de atención en el Reglamento (UE) n.º 650/2012. Salvo, en el contexto de la Ley aplicable, al incluirse en su ámbito los derechos del cónyuge viudo previstos en el artículo 23, apartado 2, letra b), último inciso («incluidos los derechos sucesorios del cónyuge o la pareja supérstites»). No resultó suficientemente coordinado el citado Reglamento con los reglamentos Parejas, en nuestro caso el Reglamento (UE) 2016/1103 del Consejo, de 24 de junio de 2016, por el que se establece una cooperación reforzada en el ámbito de la competencia, la ley aplicable, el reconocimiento y la ejecución de

resoluciones en materia de regímenes económicos matrimoniales. En el caso del presente expediente se contesta negativamente en ambos certificados. Por lo tanto, no habiendo sido repartidos, forman una masa conjunta en ambas sucesiones en cuanto se expresa que todos los bienes son de carácter ganancial creando un totum ambas herencias, cuyos bienes se describen, repartidas ambas en la proporción de un tercio a cada uno de los tres herederos.

El segundo defecto señala que es necesario el otorgamiento de escritura pública en la que los herederos acuerden la porción individual que se adjudica a cada uno respecto de cada uno de los bienes comprendidos en la sucesión hereditario. En el caso concreto que nos ocupa –que puede no ser extrapolable a otros– en que todos los bienes son comunes y los herederos suceden en igual proporción, y consta en el certificado que ha habido aceptación, debe entenderse que en los aspectos calificados –a los que debe limitarse el recurso– el certificado se acomoda a la norma europea.

II.A.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 3 DE JULIO DE 2024).

Registro de Eivissa nº 2.

OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EXPEDIENTE DE DISCIPLINA URBANÍSTICA.

Se necesita certificación administrativa para inscribir por antigüedad una obra nueva para aclarar que no se ve afectada por el expediente de disciplina urbanística anotado.

En relación con la anotación del expediente de disciplina urbanística, el artículo 56 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, señala que la Administración legalmente competente podrá acordarla con el fin de asegurar el resultado de los expedientes de disciplina urbanística y la reposición de los bienes afectados al estado que tuvieren con anterioridad a la infracción. La anotación sólo podrá practicarse sobre la finca en que se presuma cometida la infracción o incumplida la obligación de que se trate en cada caso. En la actualidad, la práctica de dicha anotación constituye una actuación obligada para la Administración conforme al artículo 65.2 de la Ley de Suelo estatal.

Es posible diferenciar en una misma finca aquellas edificaciones cuya situación de asimilado a fuera de ordenación resulta de la prescripción o caducidad de la acción de restauración o legalidad, de aquellas edificaciones o ampliaciones no autorizadas respecto a las cuales no han trascurrido los plazos correspondientes, pues estas últimas resultarán perseguibles mediante las potestades de disciplina urbanística de las que gozan las Administraciones competentes y no serán inscribibles en el Registro de la Propiedad.

En el Registro de la Propiedad consta anotación de incoación de expediente de disciplina urbanística por presunta comisión de infracción urbanística consistente en la realización de actos edificatorios ejecutados sin título habilitante y contrarios a la ordenación territorial y urbanística. El compareciente declara, y lo certifica un técnico, que la edificación declarada es la existente con anterioridad a la aprobación de

la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de disciplina urbanística, y que no se ve afectada por el proyecto de derribo en trámite que causó la anotación preventiva de incoación del expediente de disciplina urbanística que grava la finca, manteniendo estas su situación de fuera de ordenación.

Aun constando en el folio la anotación de expediente de disciplina urbanística sobre determinadas edificaciones debe aceptarse la posibilidad de inscribir aquellas respecto a las que se acredite que no resultan afectadas por el mismo y en las que concurran los requisitos necesarios para su inscripción. Sin embargo, tal acreditación no puede basarse en una certificación técnica, sino que como resulta del artículo 62 del Real Decreto 1093/1997, debe resultar de certificación administrativa del acuerdo en el que se ordene la cancelación o aclaración, o solicitud del titular registral de cualquier derecho sobre la finca anotada a la que se acompañe dicha certificación.

II.A.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 3 DE JULIO DE 2024).

Registro de Arona.

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: FINALIDAD.

La modificación de una finca registral en cuanto pueda suponer dudas sobre la identidad requiere la tramitación de un expediente del 199 LH.

El objeto del recurso es determinar, exclusivamente, si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Para ello, en el presente caso, debemos partir de la situación registral de todas las fincas implicadas. Ninguna de ellas tiene georreferenciación inscrita ni siquiera, en alguno de los casos tienen referencia catastral inscrita.

Como ha declarado la Resolución de esta Dirección General, de 13 de marzo de 2024, tras la reforma operada por la Ley 13/2015, la Ley Hipotecaria pasa de un sistema de transcripción o arrastre de la descripción de la finca, cuando el registrador tiene dudas de los cambios operados en la descripción literaria, a un sistema de calificación de los elementos descriptivos de la finca relacionados en el artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria. Por ello, para practicar cualquier asiento, ya en vigor la nueva redacción de la Ley Hipotecaria, el registrador ha de poder ubicar la finca sobre la cartografía catastral, para poder calificar su descripción y su relación con los colindantes, comprobando que la situación física detallada declarada en el título coincide con la que resulta del Registro, se solicite o no la incorporación de la georreferenciación de la finca.

Como consecuencia de lo anterior, la nota de calificación de la registradora debe confirmarse, puesto que las dudas en la identidad de la finca están bien fundamentadas por la registradora. Lo que ocurre en el presente caso, realmente, es que el presentante y recurrente ha elegido un procedimiento jurídico correcto pero incompleto para solicitar la inscripción, aplicando solamente el régimen jurídico de la modificación del título constitutivo de la Ley sobre propiedad horizontal. Posiblemente, hubiera sido suficiente si la registradora no hubiese consultado el historial registral de la finca 1.928. Pero, su consulta es pertinente, pues debe extremar el celo de la

calificación registral para evitar que se produzcan dobles inmatriculaciones.

II.A.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 3 DE JULIO DE 2024).

Registro de Aspe.

DOBLE INMATRICULACIÓN: REQUISITOS DEL PROCEDIMIENTO DEL ART. 209 LH.

Para tramitar el expediente de subsanación de la doble inmatriculación es necesario que el registrador concluya que existe tal situación patológica.

Como cuestión procedimental previa, hay que señalar que el objeto del recurso únicamente se limita a los documentos que la registradora tuvo a la vista al tiempo de emitir su calificación, en este caso, la instancia de solicitud de inicio del procedimiento de doble inmatriculación. En cambio, todos los documentos que se aportan al tiempo de la interposición del recurso, y que, por tanto, la registradora no ha tenido ocasión de calificar, se consideran extemporáneos y no pueden ser tenidos en cuenta en la resolución del recurso.

La legitimación para instar el procedimiento para la subsanación de la doble inmatriculación está específicamente regulada en la regla segunda del artículo 209.1 de la Ley Hipotecaria. En el supuesto de iniciarse el expediente a solicitud del titular registral de cualquier derecho inscrito en cualquiera de las fincas afectadas por esta situación de doble o múltiple inmatriculación, cabe recordar que, conforme a lo dispuesto en los artículos 103 de la Ley Hipotecaria y 166.11.ª y 193.4.ª del Reglamento Hipotecario, en los casos en que un documento privado puede tener acceso al Registro es necesario que las firmas de los que lo suscriben estén legitimadas notarialmente o por su ratificación ante el registrador.

Como ya ha señalado esta Dirección General (cfr. Resolución de 26 de julio de 2016), tras la entrada en vigor de la nueva ley, el primer requisito para iniciar la tramitación del procedimiento de subsanación es que el registrador aprecie la existencia de doble inmatriculación. Una vez considere esta posibilidad, deberá efectuar las notificaciones y extender la nota marginal que ordena el mismo. En el caso de que el registrador, una vez realizadas las investigaciones pertinentes en los términos fijados por el citado artículo antes trascrito, concluya que, a su juicio, no hay indicios de la doble inmatriculación, deberá rechazar la continuidad de la tramitación, quedando a salvo la facultad de los interesados para acudir al procedimiento correspondiente, en defensa de su derecho al inmueble. Examinada la documentación presentada junto con la instancia inicial, se puede concluir que, además de existir incongruencia en las manifestaciones de las partes en cuanto al origen de la supuesta doble inmatriculación, la existencia de la misma no resulta debidamente justificada. Por lo tanto, la calificación de la registradora debe ser confirmada respecto a los defectos relativos a falta de claridad en cuanto al objeto del expediente de doble inmatriculación y falta de prueba de la doble inmatriculación.

Como pone de relieve la registradora en su nota de calificación, y ha señalado reiteradamente este Centro Directivo, el artículo 209 de la Ley Hipotecaria, tras

la reforma llevada a cabo por la Ley 13/2015, de 24 de junio, sigue sin solucionar el problema de fondo que se plantea en la doble inmatriculación, que es determinar quién es el titular legítimo o cuál puede ser el orden preferencial entre ellos. Recientemente, la Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de mayo de 2015, afirma que la neutralización de los principios registrales que se deriva del supuesto de doble inmatriculación de fincas registrales no resulta aplicable en los casos en que concurra un solo adquirente del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, debiendo ser protegida su adquisición, conforme a la vigencia del principio de fe pública registral.

En el caso del procedimiento del artículo 209 de la Ley Hipotecaria, debe asimismo aplicarse el principio causalista que rige en nuestro sistema registral, lo que supone que el simple acuerdo de los interesados no basta para lograr la cancelación de una finca registral, si no que esta cancelación debe obedecer a una causa verdadera y lícita, que justifique debidamente la existencia de la doble inmatriculación. En el supuesto de este expediente, como señala la registradora no se ha dado una explicación detallada de dónde o por qué existe una doble inmatriculación, lo que equivaldría a expresar la causa y, además, existen indicios suficientes para considerar que a través del procedimiento de doble inmatriculación se estén encubriendo negocios jurídicos no formalizados correctamente.

Interpretando a «*sensu contrario*» este artículo, en caso de que el registrador suspenda el inicio del procedimiento por no apreciar la existencia de doble inmatriculación, no resulta procedente la práctica de esta nota marginal, que tiene como único objeto advertir de la tramitación del procedimiento para evitar que pueda surgir un tercero protegido por la fe pública registral.

II.A.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 3 DE JULIO DE 2024).

Registro de Madrid nº 8.

HERENCIA: APLICACIÓN DERECHO INTERNACIONAL PRIVADO.

Debe aplicarse la ley española a una sucesión que, aun quedando bajo la vigencia del Reglamento Europeo, no consta acreditada la *professio iruis* a otro ordenamiento.

Siendo –como es– el verdadero problema de fondo del recurso el determinar cuál es la Ley aplicable a la sucesión causada en España, no hay elemento alguno que conduzca a la aplicación de la ley que pretende la recurrente en su escrito. Sin olvidar, por supuesto, que los sistemas sucesorios del derecho internacional privado de España y el Reino Unido son diametralmente opuestos, dado que en el segundo lo relevante en la sucesión son los bienes dejados por el causante, no su persona (lo que conduce a un criterio escisionista vinculado a la situación de los bienes). Por contra, en nuestro sistema conflictual de tradición romana la sucesión se concibe como un sistema legal a través del cual se sustituye la persona del causante por otra u otras personas y ello conduce a que la Ley aplicable se determine mediante puntos de conexión vinculados a la persona del causante, derivándose como consecuencia la unidad legal de la sucesión: será una única Ley la que regule la sucesión, con independencia de la naturaleza de los bienes y del lugar en que se encuentren. Como

también es sabido, con la pretensión de paliar y solventar, en la medida de lo posible, estas complejas situaciones y dotar de seguridad las movimientos de personas en distintos estados miembros, la Unión Europea aprobó el Reglamento 650/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo de 4 de julio de 2012.

Tiene por ello razón la registradora al entender que, en razón de la fecha del fallecimiento de la causante, su sucesión se rige por la Ley española de su última residencia, por aplicación de lo dispuesto en el artículo 21 del Reglamento UE n.º 650/2012, en relación con el artículo 83; residencia que, a la vista de los antecedentes más arriba relacionados, ha de entenderse que lo es en territorio de Derecho común (con las consecuencias que de ello se derivan dado el sistema legitimario del Código Civil), pues la última residencia habitual de la causante allí se localiza (artículo 36.2.º del Reglamento). Y, si llegamos a esta conclusión, es evidente que ni el testamento ni la escritura de herencia se ajustan a dicho cuerpo legal; ni respetan los derechos legitimarios del otro hijo de la causante que no compareció en la escritura (sin que proceda analizar ahora en detalle su posible preterición); con las consecuencias que de ellos se derivan y señala la nota, dada la naturaleza de «*pars bonorum*» que tiene la legitima en el Código Civil.

En este caso no hay base alguna para entender realizada una «*professio iuris*» a la ley personal de la testadora (al testar) o de la causante al tiempo de fallecer, algo que requeriría como mínimo, de no ser expresa, una voluntad tácita y no meramente conjetural. Y dando por sentado que, se quiera o no, la elección de ley requiere un vehículo formal expreso, (disposición «*mortis causa*» válida, material y formalmente, según los artículos 26 y 27 del Reglamento –como el artículo 5.2 del Convenio de La Haya de 1 de agosto de 1989–), habrá de exteriorizarse esa «*professio*» bien de manera expresa, vía disposición «*mortis causa*», o habrá de resultar de los términos de una disposición de ese tipo. Pero para para indagar si hay una voluntad tácita (en este caso de sometimiento a un ordenamiento distinto al Código Civil) necesitaríamos algunos elementos de apoyo para llegar a tal conclusión mediante un razonamiento deductivo.

II.A.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 3 DE JULIO DE 2024).

Registro de Badajoz nº 2.

HERENCIA: ACEPTACIÓN TÁCITA.

La intervención en el procedimiento judicial y su allanamiento supone una acto que implica aceptación tácita.

Como cuestión de procedimiento, ha de tenerse en cuenta que se plantean por los dos recurrentes sendos recursos -en términos parcialmente coincidentes- respecto de la misma finca registral y en relación con una misma calificación negativa. Por ello, ambos recursos pueden ser objeto de acumulación en este único expediente (vid. artículo 57 de Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas). Conforme al artículo 325 de la Ley Hipotecaria, según la redacción resultante de la modificación efectuada por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, 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.

Respecto del fondo del recurso no cabe sino recordar que el Código Civil dispone en su artículo 999 que la aceptación pura y simple de la herencia puede ser expresa o tácita. Se entiende tácitamente aceptada la herencia cuando resulta de actos que suponen necesariamente la voluntad de aceptar o que no habrá derecho a realizar sin la cualidad de heredero. Según la jurisprudencia, «para que haya aceptación tácita, es preciso que la actuación del llamado revele de forma clara, precisa e inequívoca la voluntad de aceptar ("actos que suponen necesariamente la voluntad de aceptar"), o que sus actos sean incompatibles con la ausencia de la voluntad de aceptar (actos "que no habría derecho a ejecutar sino con la cualidad de heredero")» (vid. Sentencia de Tribunal Supremo 10 de mayo de 2019).

En el presente caso, la postura procesal adoptada por doña M. E. M. M. como codemandada en el procedimiento al que se refiere la citada sentencia que se testimonia en la escritura calificada muestra inequívocamente que ha comparecido como heredera; y que es este mismo concepto en el cual manifestó su voluntad de allanarse a la demanda. Esa personación y su allanamiento suponen la aceptación tácita de la herencia.

II.A.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 3 DE JULIO DE 2024).

Registro de San Fernando nº 2.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: EFECTOS.

La existencia de embargos posteriores no es obstáculo para inscribir la ejecución basada en otra anotación anterior, dado los términos del art. 612.3 LEC.

El embargo es un acto procesal de trascendencia jurídico-real, pero cuyo objetivo no es la de constituir una garantía directa y exclusiva en favor del crédito que lo motiva, sino el aseguramiento del buen fin de la ejecución en curso mediante la afección «*erga omnes*» del bien trabado al procedimiento en el que se decreta, sin prejuzgar el modo de reparto del precio obtenido en la venta de aquél; el precio obtenido con la enajenación del bien embargado no se destinará necesariamente al pago preferente del crédito que determinó la incoación del procedimiento en el que se acordó la traba, pudiendo ocurrir que con dicho importe se paguen de modo preferente otros créditos del ejecutado, quedando el del actor insatisfecho. En esta línea se ha manifestado también la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2023, al señalar: «En términos generales, el derecho de crédito atribuye a su titular la facultad de exigir la prestación que tiene por objeto, esto es, reclamar al deudor el comportamiento o deber de conducta previsto en el título constitutivo de la relación obligacional (en este caso el pago de una deuda pecuniaria). Esa facultad va ligada al poder de agresión sobre los bienes del deudor, en caso de que éste no cumpla voluntariamente, mediante la correspondiente demanda ejecutiva (directamente si el crédito consta en un título ejecutivo, o bien obteniendo previamente un pronunciamiento judicial de condena). Esa ejecución sobre el patrimonio del deudor, en el caso de los procedimientos de ejecución ordinarios, se desenvuelve en dos fases: el

embargo de los bienes, y la fase de ejecución en sentido estricto o de realización el valor de los bienes. El embargo concede al acreedor ejecutante el derecho a percibir el producto de lo que se obtenga con la realización de los bienes embargados a fin de satisfacer el importe de lo adeudado (incluidos los intereses y costas procedentes). En tanto no sea reintegrado el ejecutante de esas cantidades "no podrán aplicarse las sumas realizadas a ningún otro objeto que no haya sido declarado preferente por sentencia dictada en tercería de mejor derecho" (art. 613.2 LEC)».

En el presente caso, estando vigente la anotación preventiva letra A, que se practicó en su día por haberse así ordenado en el procedimiento de apremio que ahora ha culminado con la adjudicación de la finca ejecutada, dicha ejecución no puede quedar obstaculizada por la existencia de anotaciones de otros embargos posteriores en favor de distintos acreedores, ya que, como señala el artículo 613.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, solo en el caso de que existan terceros poseedores que hubieran adquirido dichos bienes en otra ejecución, el pago del crédito del actor ejecutante tendrá como límite las cantidades que, para la satisfacción del principal, intereses y costas, aparecieran consignadas en la anotación en la fecha en que aquéllos hubieran inscrito su adquisición.

II.A.11. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 3 DE JULIO DE 2024).

Registro de Ciudad Real nº 1.

DOCUMENTOS JUDICIALES: ES NECESARIO DERERMINAR LAS OPERACIONES REGISTRALES A REALIZAR.

Las resoluciones judiciales que pretenden su acceso al Registro deben determinar qué operaciones registrales han de practicarse.

El artículo 3 de la Ley Hipotecaria recoge el principio de titulación auténtica, de forma que, como regla general, solo los documentos públicos pueden acceder al Registro. El cumplimiento de los requisitos que deban reunir es objeto de calificación registral conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, que en el ámbito judicial se recoge en el artículo 100 del Reglamento Hipotecaria.

Respecto de la única cuestión suscitada debe confirmarse la calificación registral, toda vez que en el documento no se determinan de manera concreta las operaciones registrales procedentes. En tal sentido, tal como ya indicó la Resolución de 30 de septiembre de 2005, todos los documentos inscribibles deben cumplir las exigencias del sistema registral español (cfr. Resolución de 26 de mayo de 1997), entre las que está la debida descripción de la finca, pues en estas exigencias están implicados intereses que, por afectar al estatuto jurídico de la propiedad inmueble, suponen la protección de los intereses públicos, como son los que imponen la determinación del objeto del derecho a que se refiere la inscripción, objeto que en el presente caso está indeterminado. Efectivamente, no procede la segregación sobre la referida finca registral sin el mandato expreso contenido en la resolución judicial objeto de inscripción.

II.A.12. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 3 DE JULIO DE 2024).

Registro de Valencia nº 1.

PROPIEDAD HORIZONTAL: DESAFECTACIÓN DE ELEMENTOS COMUNES Y ARRASTRE DE CARGAS.

En un caso de desafectación de un elemento común no esencial. Sin consentimiento de los respectivos acreedores, han de arrastrarse las hipotecas que graven los departamentos privativos en tanto se extienden a los elementos comunes por su respectiva cuota.

La hipoteca sujeta directa e inmediatamente los bienes sobre que se impone, «*erga omnes*», al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituida (artículos 1876 del Código Civil y 104 de la Ley Hipotecaria) y subsistirá íntegra, mientras no se cancele, sobre la totalidad de los bienes hipotecados (artículo 122 de la Ley Hipotecaria).

Es principio básico de nuestro sistema que la hipoteca no afecta a la facultad de disponer sobre la finca hipotecada, ni a la de dividirla, para lo que el propietario no necesita el consentimiento del acreedor hipotecario. En el caso de división (en uso de una facultad dominical –artículo 348 del Código Civil–), en rigor hay modificación de objeto, creándose un objeto nuevo por reducción de otro anterior, y al objeto nuevo se traspasa en bloque por subrogación real, legal y necesaria, todo el estatuto o régimen jurídico del derecho anterior, por lo que si no consienten los titulares de otros derechos sobre la finca que se divide, la división no les afecta (cfr. artículos 405 y 1257 del Código Civil), y en el caso específico de la hipoteca la irrelevancia jurídica de la división para los terceros se traduce en un régimen de hipoteca solidaria entre varias fincas (cfr. artículo 123 de la Ley Hipotecaria), ciertamente anómala y contraria al principio de especialidad, pero absolutamente necesaria para la conservación del derecho del acreedor hipotecario, quien podrá pedir la ejecución de cualquiera de ellas o de todas simultáneamente (artículos 122 y 125 de la Ley Hipotecaria).

En el caso de hipoteca sobre finca en régimen de propiedad horizontal, la hipoteca recae también sobre la cuota de participación en la copropiedad de los elementos comunes, por imperativo legal, y, en consecuencia, todos los elementos comunes, descritos o no en el título constitutivo, quedan también hipotecados juntamente con el piso o local. Por ello, si por decisión de la junta de propietarios se desvincula o desafecta un elemento común no esencial, como es la vivienda de portería, y se crea un nuevo elemento privativo, como nuevo objeto de derecho, se da identidad de razón para la aplicación analógica de lo dispuesto en el artículo 123 de la Ley Hipotecaria, a falta del consentimiento de los acreedores cuyos derechos estaban garantizados con la hipoteca sobre los anteriores elementos privativos.

En el presente caso, la pretensión de que se inscriba el nuevo elemento privativo a favor del adquirente libre de cargas, es decir, sin arrastre de las que afectaban a los elementos privativos ya existentes, supone la cancelación parcial de las hipotecas preexistentes, lo que no puede llevarse a cabo sin el consentimiento de sus titulares (artículo 82 de la Ley Hipotecaria).

II.A.13. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 3 DE JULIO DE 2024).

Registro de Cuenca.

PROPIEDAD HORIZONTAL: INMATRICULACIÓN PARCIAL RESPECTO DE UN ELEMENTO PRIVATIVO.

Se analizan los requisitos para inmatricular un piso de un edificio en propiedad horizontal que no está inmatriculado.

Desde el punto de vista material, este Centro Directivo ya admitió en su Resolución de 12 de diciembre de 2019, la posibilidad de inmatricular la propiedad privativa de un elemento en régimen de propiedad horizontal, de manera independiente a los restantes elementos, cuando no constaba previamente inscrita la finca donde se procedía a la declaración de obra nueva y el régimen de propiedad horizontal, sin necesidad de aportar la titulación precisa para justificar la previa adquisición de todos los propietarios de los elementos integrantes de la misma.

No obstante, deben tenerse en cuenta también los aspectos formales de la inmatriculación, pues aunque sólo se vaya a inscribir la titularidad de uno de los elementos, la inmatriculación física de la finca sobre la que se asienta la división horizontal, será de toda la finca. Para dicha inmatriculación, se impone una debida coordinación entre la descripción literaria de la finca y su base gráfica catastral o alternativa, en los términos señalados por los artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria, en relación con el artículo 205 de dicha ley. Desde esta perspectiva formal, tratándose de una inmatriculación al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, se exige que exista identidad entre la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto (aunque como ha señalado este Centro Directivo en muchas resoluciones, dicha identidad no se extiende a las edificaciones).

Por ello, en este caso, aunque el registrador no lo indique en su calificación, es necesario que se acompañe la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca en términos totalmente coincidentes con el solar en el que se sitúa la vivienda cuya inscripción se solicita. Y por otro lado, para poder inmatricular la vivienda, es necesario asimismo que se haya declarado la obra nueva del edificio del que forma parte, cumpliendo con las exigencias impuestas por la legislación urbanística.

II.A.14. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 3 DE JULIO DE 2024).

Registro de Pájara.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: REQUISITO DE LA PREVIA INSCRIPCIÓN.

Para inscribir un título es necesario que esté otorgado por el titular registral.

Conviene recordar que el principio de tracto sucesivo, consagrado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, impone que para inscribir actos declarativos, consti-

tutivos, modificativos o extintivos del dominio o de los derechos constituidos sobre el mismo, dichos actos deberán estar otorgados por los titulares registrales, ya sea por su participación voluntaria en ellos, ya por decidirse en una resolución judicial dictada contra los mencionados titulares registrales.

Como ha afirmado con reiteración esta Dirección General (vid., por todas, la Resolución de 10 de abril de 2017) es principio básico de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, el de tracto sucesivo, en virtud del cual, para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). En consecuencia, estando la finca transmitida, inscrita en el Registro de la Propiedad y bajo la salvaguardia de los tribunales a favor de una persona distinta, no podrá accederse a la inscripción del título calificado sin consentimiento del titular registral, que resulte de los correspondientes títulos traslativos con causa adecuada (cfr. artículos 2 y 17 de la Ley Hipotecaria).

II.A.15. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 3 DE JULIO DE 2024).

Registro de Pájara.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: REQUISITO DE LA PREVIA INSCRIPCIÓN.

Para inscribir un título es necesario que esté otorgado por el titular registral.

Conviene recordar que el principio de tracto sucesivo, consagrado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, impone que para inscribir actos declarativos, constitutivos, modificativos o extintivos del dominio o de los derechos constituidos sobre el mismo, dichos actos deberán estar otorgados por los titulares registrales, ya sea por su participación voluntaria en ellos, ya por decidirse en una resolución judicial dictada contra los mencionados titulares registrales.

Como ha afirmado con reiteración esta Dirección General (vid., por todas, la Resolución de 10 de abril de 2017) es principio básico de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, el de tracto sucesivo, en virtud del cual, para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). En consecuencia, estando la finca transmitida, inscrita en el Registro de la Propiedad y bajo la salvaguardia de los tribunales a favor de una persona distinta, no podrá accederse a la inscripción del título calificado sin consentimiento del titular registral, que resulte de los correspondientes títulos traslativos con causa adecuada (cfr. artículos 2 y 17 de la Ley Hipotecaria).

II.A.16. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 3 DE JULIO DE 2024).

Registro de Lleida nº 2.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: REQUISITO DE LA PREVIA INSCRIPCIÓN.

Para inscribir un título es necesario que esté otorgado por el titular registral.

Las dudas al inscribir una base gráfica 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 (cfr. artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016). Procede reiterar que, como ha declarado 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.

También es criterio establecido por esta Dirección General, que una vez precisada la concreta ubicación geográfica de la porción de suelo ocupada por la edificación, para que el registrador pueda tener la certeza de que esa porción de suelo se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir, es posible que necesite, cuando albergue duda fundada a este respecto, que conste inscrita, previa o simultáneamente, y a través del procedimiento que corresponda, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique.

En el concreto caso de este expediente, consultada por la registradora la ortofotografía de la parcela a la que ha accedido desde la Sede Electrónica de Catastro pone de manifiesto que existen discrepancias entre la representación gráfica georreferenciada de la finca y los límites materiales de la misma.

II.A.17. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 3 DE JULIO DE 2024).

Registro de Alcudia.

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: CASOS DE DESPLAZAMIEN TO EN LA CARTOGRAFÍA CATASTRAL.

Se describe el procedimiento a seguir en los casos en los que se alegue la existencia de un desplazamiento en la cartografía catastral.

La primera alegación reseñada del recurrente ha de ser desestimada, porque no estamos ante la mera oposición de quien dice ser propietario de una finca de derecho privado no inscrita a su nombre, sino ante la oposición de una Administración Pública en defensa de un dominio público no inscrito registralmente a su nombre. Y es sabido que la protección registral del dominio público se extiende incluso al que no esté debidamente inmatriculado.

En resumen, en el presente caso, tanto el técnico privado como el notario expresan la existencia de un error de desplazamiento de la cartografía catastral. Incluso el técnico municipal que formula oposición, habla de «desplazamiento y amplia-

ción de la finca mencionada, que consecuentemente afecta al dominio público viario municipal» y alude al «contrasentido motivado por el solapamiento de una realidad física actual sobre una representación gráfica antigua». Por todo ello, debería darse cumplimiento a la exigencia expresada en la resolución conjunta antes referida, conforme a la cual «en estos supuestos de desplazamientos y/o giros de la cartografía catastral (…) la representación gráfica georreferenciada alternativa deberá estar conformada por dos archivos en formato GML, uno con las coordenadas técnicas y otro con las coordenadas catastrales correspondientes, debiéndose adjuntar además los parámetros de transformación, todo ello en la forma que se determina con mayor precisión en el anexo II de la presente resolución». Sin embargo, en el presente caso, aunque el técnico metadata el desplazamiento en su informe incorporado a la escritura calificada, el informe de validación técnica catastral aportado no incluye tal metadatación, ni se ha aportado el doble GML exigido por la resolución conjunta.

Por todo lo expuesto, en el presente supuesto de georreferenciación alternativa que pretende corregir un error de desplazamiento de la cartografía catastral, procede estimar parcialmente el presente recurso, pero sólo en cuanto a que, conforme a la normativa y doctrina antes referida, la registradora, antes de emitir su calificación negativa debió requerir al Ayuntamiento para que, aportando las coordenadas correctas (no desplazadas) del vial, concrete cuál es la supuesta invasión real del mismo, en su caso, sin que pueda limitarse la invocar una mera invasión virtual en la cartografía catastral desplazada.

II.A.18. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 3 DE JULIO DE 2024).

Registro de El Puente del Arzobispo.

VÍAS PECUARIAS: NOTA MARGINAL DE POSIBLE DESLINDE FUTURO.

No cabe practicar ningún asiento si la intervención del titular registral y sin que dicho asiento tenga un contenido concreto.

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.19. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 3 DE JULIO DE 2024).

Registro de Pollença.

REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ART. 98 LEY 24/2001. CONTROL DE LOS MEDIOS DE PAGO: COMPENSACIÓN DE DEUDAS.

Se reitera a doctrina sobre el alcance del juicio de suficiencia ex art. 98 Ley 24/2001. También se precisa la necesidad de identificar las deudas objeto de compensación con el precio de la transmisión.

De la interpretación de la referida norma legal por el Tribunal Supremo (cfr. Sentencias de 23 de septiembre de 2011, 20 y 22 de noviembre de 2018 y 1 de junio de 2021) y de la doctrina expresada por la Dirección General de los Registros y del Notariado en numerosas Resoluciones cabe extraer un criterio ya asentado y pacífico

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

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

Por lo que se refiere a la calificación registral de la congruencia entre el juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas acreditadas y el contenido del negocio formalizado en la escritura cuya inscripción se pretende, según la doctrina de este Centro Directivo anteriormente referida, se entiende que hay falta de congruencia si el citado juicio notarial es erróneo, bien por resultar así de la existencia de alguna norma que exija algún requisito añadido como, por ejemplo, un poder expreso y concreto en cuanto a su objeto, bien por inferirse el error de los datos contenidos en la misma escritura que se califica, u obrantes en el propio Registro de la Propiedad o en otros registros públicos que el notario y el registrador de la propiedad pueden consultar. Este carácter erróneo debe inferirse con claridad de tales datos.

Respecto de la autocontratación, según la doctrina de esta Dirección General (vid., entre otras, las Resoluciones de 9 de julio de 2014, 20 de octubre de 2015, 26 de mayo y 3 de agosto de 2016, 9 de marzo y 27 de noviembre de 2017, 31 de agosto y 17 de diciembre de 2020, 5 de octubre de 2021, 27 de julio de 2022, 9 de marzo y 21 de septiembre y 15 de noviembre de 2023 y 13 de febrero de 2024), «al emitir el juicio de suficiencia de facultades representativas acreditadas, el notario debe hacer mención expresa a la facultad de autocontratar o a la autorización para incurrir en conflicto de intereses.

En el concreto supuesto de este expediente, el notario reseña detallada y precisamente la escritura de la que resultan las facultades representativas del apoderado; y manifiesta que juzga a este con facultades suficientes para otorgar esa concreta escritura de compraventa. No puede constituir óbice a tal conclusión el hecho de que el notario no haga constar que los poderes se refieran específicamente también a la autorización de la compensación de deudas como medio de realización del pago del precio, con identificación de las deudas a compensar, ya que se ha utili-

zado la precisión necesaria para que no quepan dudas de que el notario ha calificado correctamente el negocio de que se trata y referido al mismo la suficiencia de las facultades representativas y salvada la autocontratación.

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».

Como ha reiterado en varias ocasiones esta Dirección General, la exigencia de identificación de los medios de pago se extiende a los reconocimientos de deuda (vid., por todas, Resolución de 2 de septiembre de 2016), a fin de evitar un reconocimiento ficticio que imposibilite los controles derivados de normativas tan esenciales como la tributaria o la de prevención del blanqueo de capitales. A la vista de los términos de la calificación, ahora se trata de determinar si el crédito que se compensa está identificado y no es una expresión de causa genérica. En el concreto supuesto de este expediente, debe concluirse que el crédito que se compensa no está suficientemente identificado. En consecuencia, este defecto ha de ser confirmado, si bien puede ser fácilmente subsanado mediante la identificación de dicho crédito, sin necesidad de aportación de los documentos que acrediten su origen, pues, como puso de manifiesto la citada Resolución de 9 de diciembre de 2014, la constancia de dicho crédito «no es preciso que se especifique en el título (ni, por tanto, en la inscripción), y a la cual es aplicable la presunción de existencia y licitud establecida por el artículo 1277 del Código Civil».

II.A.20. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 3 DE JULIO DE 2024).

Registro de Escalona.

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.

II.A.21. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 3 DE JULIO

DE 2024).

Registro de Valencia nº 5.

PROPIEDAD HORIZONTAL: MODIFICACIÓN DEL TÍTULO CONSTITUTIVO Y DE LOS ESTATUTOS.

Se analizan diferentes aspectos relativos a un caso de modificación del título constitutivo de un edificio en propiedad horizontal.

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

De no constar la previa inscripción registral, se deben consignar sus datos en el libro fichero a que se refiere el artículo 415 del Reglamento Hipotecario, sin que prejuzgue la calificación del documento que pudiera eventualmente presentarse en el futuro para la inscripción de la comunidad de que se trate. Ello de acuerdo con la finalidad inspiradora del precepto antes apuntada, totalmente desligada de la inscripción con eficacia «*erga omnes*». En estos casos, para evitar confusiones y clarificar los efectos registrales, será necesario que en la diligencia de legalización se exprese –y no solo en la nota al margen del asiento de presentación y en la nota al pie de la solicitud de legalización– que por no resultar de los asientos del Registro de la Propiedad la constitución de la comunidad de propietarios o usuarios no se ha consignado, por nota al margen de la inscripción de las fincas que según el título la componen, la legalización de dicho libro y que la consignación en el fichero auxiliar no implica ningún efecto propio de los asientos registrales (en particular no gozará de los principios de legitimación, prioridad, inoponibilidad y fe pública registral), ni prejuzga la calificación sobre los requisitos de constitución de tal comunidad en caso de que se presentara a inscripción, ni ampara frente a eventuales incumplimientos de la normativa administrativa o urbanística (cfr. Resoluciones de 8 de agosto de 2014 y 17 de octubre de 2016).

La interpretación favorable a facilitar la toma de razón de los acuerdos de determinadas comunidades no puede llegar al extremo de admitir la legalización de cualquier tipo de comunidad ordinaria, aun cuando se dote de estatutos o normas, si no cumple las condiciones para la aplicabilidad de la normativa antes reseñada. A este respecto debe recordarse que el régimen especial de propiedad establecido en el artículo 396 del Código Civil es aplicable, según expresa el artículo 24 de la Ley sobre Propiedad Horizontal, a los complejos inmobiliarios privados que reúnan los requisitos a que se refiere este precepto legal y han sido antes indicados.

Para la resolución del presente recurso resulta de evidente utilidad el anterior excurso sobre la posibilidad de legalización del libro de actas de las comunidades y subcomunidades de propiedad horizontal, aun cuando no estén formalizadas en escritura pública ni inscritas en el Registro de la Propiedad, con la precisión realizada por este Centro Directivo sobre la necesidad de que en la diligencia de legalización debe expresarse que por no resultar de los asientos del Registro la constitución de la

comunidad o subcomunidad, no se consigna, por nota al margen de la inscripción de las fincas que según el título las componen, la legalización del libro de actas y que la consignación en el fichero auxiliar no implica ningún efecto propio de los asientos registrales.

Resulta que, si bien en el título constitutivo se contempló la existencia de diversos edificios o bloques, denominados «unidades arquitectónicas», dotadas de cierto grado de autonomía e independencia física, por cuanto cada unidad cuenta con su entrada, escaleras y ascensores propios e independientes, lo cierto es que las circunstancias concurrentes conducen a que el defecto invocado por la registradora en su nota de calificación deba ser confirmado. En primer lugar, de la inscripción en los asientos de la finca matriz de la escritura de declaración de obra nueva y división en régimen de propiedad horizontal, resulta que se estableció la existencia de una única comunidad de propietarios. En segundo lugar, el título constitutivo contempla la existencia de tres bloques que se prevén que sean independientes pero a los solos efectos de la distribución de gastos, en la medida en que aquellos que afecten a cada bloque o unidad deberán ser sufragados en exclusiva por los titulares de los elementos privativos que lo integran. Por el contrario, no existe previsión alguna sobre la posibilidad de organizarse de forma autónoma y adoptar acuerdos sobre las cuestiones o elementos que les afectan en exclusiva.

De este modo, el acuerdo cuya inscripción se pretende, consistente en la desafectación y venta de un elemento común, en la medida en que afecta a un elemento que, a pesar de encontrarse físicamente ubicado en dicha unidad o bloque, es común de la totalidad del complejo; y adicionalmente, implica el incremento del número de los elementos independientes hasta entonces existentes, con las consecuencias que ello implica, excediendo así de un acto de mera administración y organización interna de la unidad arquitectónica en cuestión, requiere que sea adoptado por todos los propietarios que integran la comunidad –y no únicamente por aquellos que forman el bloque en que se ubica la vivienda portería–, con las mayorías legalmente previstas en el artículo 17 de la Ley de 21 de julio de 1960.

En relación con el segundo defecto apreciado por la registradora, relativo a la acreditación de los nombramientos de los cargos de presidente y secretarioadministrador de la comunidad de propietarios, ha reiterado este Centro Directivo (vid., por todas, las Resoluciones de 26 de junio de 1987, 23 de junio de 2001, 23 de mayo de 2005, 9 de abril de 2014, 5 de junio de 2015 y 15 de febrero de 2018), dicha acreditación puede verificarse por una doble vía: testimonio notarial del contenido del libro de actas, o bien por certificación expedida por el órgano de la comunidad que tenga facultad certificante, con aseveración notarial, con referencia al libro de actas, de que el autor de la certificación se halla en el ejercicio de su cargo, constituyendo por tanto defecto que no se acredite en ninguna de dichas formas que quienes soliciten la inscripción ostenten los cargos que alegan.

Es reiterada la doctrina de este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos» de la presente) según la cual en los supuestos de modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, aunque sea a través de un consentimiento colectivo, la misma no puede afectar a los titulares registrales de departamentos que adquirieron con posterioridad al acuerdo de modificación y accedieron al

Registro con anterioridad a la pretensión de inscripción de la modificación del título constitutivo y ello con independencia de la formulación de los consentimientos en acto colectivo o individualizado. De la significación jurídica de la cuota de participación se desprende, en vía de principio, que las modificaciones de esta, en tanto en cuanto afecten al contenido esencial del derecho de dominio, habrán de realizarse con el consentimiento individual y singular de todos los propietarios afectados, en escritura pública, a falta de una norma en que la ley atribuya expresamente a la junta de propietarios competencia para ello.

Este Centro Directivo, procederá el referido arrastre de cargas salvo que los acreedores hipotecarios –o titulares de los gravámenes– consientan la desafectación, pues para que esos acreedores no sufran merma jurídica en su derecho es necesario que el nuevo elemento privativo quede gravado con la carga que, por afectar a aquellos elementos que agotaban la cotitularidad sobre los elementos comunes, deben recaer sobre el mismo en virtud de lo establecido en los artículos 122 y 125 de la Ley Hipotecaria, y ello aunque se haya acordado que ese nuevo objeto jurídico sea inmediatamente transmitido a tercero; y se verifique efectivamente dicha transmisión.

II.A.22. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 3 DE JULIO DE 2024).

Registro de Albacete nº 1.

INMATRICULACIÓN POR MEDIO DE SENTENCIA DICTADA EN PROCEDIMIENTO ORDINARIO: REQUISITOS.

Para que una sentencia dictada en un procedimiento declarativo pueda provocar la inmatriculación de una finca tendrán que haberse cumplido los requisitos exigidos por el art. 204 LH.

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. También 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.

El respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto que el registrador tiene la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la decisión judicial, pero sí el de examinar si del título presentado resulta que en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la resolución judicial, con objeto de evitar su indefensión proscrita, como se ha dicho, por nuestra Constitución (cfr. artículo 24 de la Constitución Española). En el presente caso, la registradora no hace sino calificar la congruencia del al-

cance que la interesada pretende conceder a la resolución judicial (pretensión de que sirva como título inmatriculador), con el procedimiento o juicio en que se ha dictado, considerando los requisitos que nuestra legislación establece para que una sentencia pueda provocar la inmatriculación de una finca.

Entrando ya en el fondo de la cuestión debatida, se ha de partir de la doctrina reiterada por este Centro Directivo (vid. Resolución de 9 de febrero de 2022) según la cual en juicio declarativo ordinario es posible la inmatriculación de fincas, sin necesidad de acudir a los procedimientos de inmatriculación específicos previstos en la Ley Hipotecaria, siguiendo la línea marcada en las Resoluciones de esta Dirección General. Conforme al art. 204 LH para que una sentencia declarativa sirva de título inmatriculador es preciso que «expresamente ordene la inmatriculación» en el que «hayan sido demandados todos los que, de conformidad con lo establecido en el artículo 203, deban intervenir en el expediente» y además se observen «las demás garantías prevenidas en dicho artículo». Debe tenerse en cuenta, que una sentencia declarativa solo tiene efectos entre las partes que han intervenido en el juicio y no respecto de terceros. En el presente caso, el proceso seguido nada ha tenido que ver con la inmatriculación de la finca, de manera que ni la actora solicitó la citación de los titulares de fincas colindantes ni, lógicamente, el juez ordenó la práctica de prueba alguna en tal sentido, por lo que parece que no cabe, entonces, la inmatriculación.

II.A.23. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 3 DE JULIO DE 2024).

Registro de Vigo nº 4.

PROPIEDAD HORIZONTAL: CONSTITUCIÓN.

Se abordan distintos aspectos en un caso de constitución de propiedad horizontal de un edificio cuya obra ha sido declarada por antigüedad.

En cuanto al defecto relativo a que no queda suficientemente descrita la obra nueva en el informe del técnico, es lo cierto que la descripción del edificio ya consta inscrita en el Registro, si bien, lo que se hace ahora en la escritura es completar su descripción. Ahora bien, dado que la descripción complementaria resulta del informe del técnico, el defecto no puede ser revocado por cuanto tampoco lo va a ser el requisito del visado del técnico competente, pero obtenido dicho visado el defecto queda subsanado.

La Resolución de 31 de agosto de 2017 recuerda que "en el caso de los números 1, 2 y 4 no se exige visado alguno, sino únicamente la identificación del arquitecto mediante la legitimación notarial de su firma en el certificado expedido por el mismo, conforme al artículo 49.2 de dicho Real Decreto (…) Es cierto, por tanto, que el visado colegial cumple, entre otras funciones, la de acreditar la cualificación y habilitación profesional del técnico certificante a la fecha de la emisión del certificado, pero también lo es que, al margen de su eficacia en el ámbito de las competencias corporativas propias del colegio respectivo (vid. Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de julio de 2001), dicho requisito no viene exigido para la inscripción de la obra nueva por el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, respecto del técnico director de la obra.

El art. 53 del RD 1093/1997 es claro al exigir para inscribir los títulos de división horizontal (como es el presente caso) que no pueden constituirse como elementos susceptibles de aprovechamiento independiente más de los que se hayan hecho constar en la declaración de obra nueva, a menos que se acredite mediante nueva licencia. Si la constitución de la propiedad horizontal es posterior a la declaración de obra nueva inscrita, el registrador habrá de tener en cuenta si en la inscripción de obra nueva aparecen un número determinado de viviendas, y en este caso existirá ese límite respecto a la propiedad horizontal». En el presente caso ya consta en el Registro declarada la obra nueva con su distribución en planta baja y tres pisos, cada uno con su respectiva descripción, limitándose el certificado aportado a acreditar la configuración, desde su origen, de los elementos privativos como tales. De esta manera, y conforme a los anteriores argumentos, debe considerarse debidamente acreditada la antigüedad de la división horizontal mediante la aportación del referido certificado técnico en los términos que ha sido redactado y en tanto se acredite su visado, dado que, además, la configuración del edificio en planta baja y tres viviendas con su respectiva descripción resulta del mismo Registro.

Registralmente no puede admitirse que la superficie de un elemento privativo se exprese mediante el dato de «su superficie con inclusión de elementos comunes», por constituir conceptualmente un contrasentido con el concepto de elemento privativo (artículos 3 y 5 de la Ley de Propiedad Horizontal). Incluso cuando se inscriba la superficie privativa, que es la determinante, debería denegarse cualquier mención registral, aunque fuera accesoria o complementaria, a superficie alguna en elementos comunes que se impute a ese elemento, pues la cuota que un elemento privativo ostenta en los elementos comunes no significa nunca una superficie concreta, sino un módulo ideal determinante de la participación del comunero en los beneficios y cargas de la comunidad.

II.A.24. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 3 DE JULIO DE 2024).

Registro de Madrid nº 25.

PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: RÉGIMENN ECONÓMICO MATRIMONIAL DEL ADQUIRENTE.

El régimen económico matrimonial habrá de determinarse en la escritura partiendo de las manifestaciones del adquirente.

Respecto del estado civil de los otorgantes de escrituras públicas que hayan de acceder al Registro de la Propiedad, debe distinguirse claramente entre aquellos casos en los que, por resultar afectada la titularidad previamente inscrita o la legitimación del otorgante, es necesario acreditar documentalmente dicho estado, y aquellos otros en los cuales, por no darse tales circunstancias y tratarse sólo de completar la identificación de la persona ha de bastar la manifestación del interesado. La determinación de la titularidad debe quedar reflejada en los asientos del Registro de la Propiedad. Tratándose de personas casadas, la titularidad queda afectada por la existencia convencional o legal de un régimen económicomatrimonial que determina el ejercicio y extensión del derecho. Para que dichas circunstancias puedan ser cono-

cidas por terceros el Registro debe publicarlas, por lo que se exige la debida constancia de cuál sea el régimen económico matrimonial aplicable al titular registral. Además, debe tenerse presente que la entrada en juego de un ordenamiento extranjero no supone la renuncia a la determinación de la situación jurídica publicada ni que el notario español pueda adoptar una actitud pasiva.

En la primera escritura se había expresado por el notario el estado civil de la compradora y su régimen económico-matrimonial por la manifestación de ésta, y en la segunda escritura de subsanación se ha precisado por la notaria el correcto régimen económico-matrimonial y cuál es la Ley aplicable a ese régimen económico-matrimonial, después de haber informado a la otorgante y con base en las manifestaciones de ésta, por lo que carecen de virtualidad alguna los obstáculos manifestados por el registrador, pues se ha dado cumplimiento a lo establecido en el artículo 9 del Código Civil que se cita en la calificación impugnada. Como alega la notaria recurrente, y como resulta de la doctrina expuesta de este Centro Directivo, no es necesario aportar documentación fehaciente y auténtica para acreditar el estado civil, ya que el estado civil y el régimen matrimonial se harán constar por manifestación.

II.A.25. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 3 DE JULIO DE 2024).

Registro de Marbella nº 1.

PROPIEDAD HORIZONTAL: ALCANCE DEL PRIVILEGIO PREVISTO EN EL ART. 9,1,E DE LA LPH.

Se confirma la doctrina respecto al alcance del privilegio crediticio previsto en este artículo.

Cabe distinguir en el art. 9 de la LPH dos efectos cuya finalidad es procurar el cumplimiento de la obligación de contribución a los gastos de comunidad, la afección del bien inmueble respecto al adquirente de un piso o local y la preferencia del crédito de la comunidad respecto a otros créditos sobre el mismo inmueble. La afección real solo entra en juego cuando la propiedad del inmueble se transmite y entonces cumple la función de vincular al nuevo propietario al abono de una parte de la deuda que pueda dejar insatisfecha el titular anterior. En el caso de este expediente la acción ejercitada no se funda en la afección real del inmueble por la que debe responder un nuevo adquirente, sino en el derecho de preferencia, reconocido en la sentencia que se ejecuta, que la Ley otorga al crédito comunitario, a los efectos del artículo 1923 del Código Civil, y que preceden para su satisfacción a los enumerados en los apartados 3.º, 4.º y 5.º de dicho precepto y por tanto, con preferencia también respecto del crédito hipotecario y las anotaciones de embargo a favor del Ayuntamiento de Ojén inscritos en el Registro de la Propiedad sobre la finca objeto de la ejecución.

Como ha declarado reiteradamente este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 22 de enero de 2013, 23 de junio de 2014, 23 de noviembre de 2016, 10 de julio de 2017 y 12 de abril de 2018), si en la resolución judicial no se añade a la declaración de preferencia el aditamento de derecho real, que no resulta directamente como declaración legal del artículo 9.1.e) de la Ley sobre propiedad horizontal, dicha

preferencia se desenvuelve en el plano puramente obligacional y no puede dar lugar a modificaciones del rango registral, ni a eventuales cancelaciones automáticas de los derechos reales que se pretenden postergar. Por tanto, si el mandato se limita a que el asiento de anotación haga referencia al carácter privilegiado del crédito reclamado, se trata de una cuestión absolutamente ajena a la materia inscribible en el Registro de la Propiedad pues, como ya se ha adelantado, las preferencias crediticias han de hacerse valer, en su caso, mediante la oportuna tercería en los términos recogidos en la Ley de Enjuiciamiento Civil (vid. artículos 613, 614 y 620 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

Sobre este tema se ha pronunciado la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo en la importante Sentencia de 4 de mayo de 2022, que ha señalado que el privilegio de los créditos del párrafo segundo del art. 9.1,e) LPH no es una hipoteca legal tácita (sólo son hipotecas legales las admitidas expresamente por las leyes con tal carácter –art. 158 LH).

Del historial registral resulta que la sentencia dictada en procedimiento en el que intervinieron los acreedores anteriores, declara la preferencia del crédito a favor de la comunidad de propietarios ejecutante por un importe de 3.036 euros frente al acreedor hipotecario «Kutxabank, S.A.» y los embargos anotados a favor del Ayuntamiento de Ojén, sin hacer pronunciamiento alguno respecto a una modificación del rango de las citadas cargas, por lo que debe entenderse que la declaración de preferencia del crédito de la comunidad de propietarios lo es en cuanto al cobro de la cantidad pero no en cuanto al rango o prioridad registral. Tampoco resulta del mandamiento de cancelación expedido en el procedimiento de ejecución de la referida sentencia seguido ante el Juzgado de Primera instancia número 8 de Marbella, en el que tuvo intervención el acreedor hipotecario, ya que no se ordena expresamente la cancelación de la hipoteca, no pudiendo inferirse tal alteración de la expresión genérica de «cancelación de todas las inscripciones y anotaciones posteriores».

II.A.26. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 5 DE JULIO DE 2024).

Registro de Sevilla nº 5.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: PROCEDIMIENTO SEGUIDO CONTRA HEREDEROS DEL TITULAR REGISTRAL.

Se confirma la doctrina relativa a los distintos supuestos de embargos en procedimientos seguidos con los herederos del titular registral.

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

Se plantea de nuevo en este expediente los requisitos necesarios para poder practicar una anotación de embargo ordenada en un procedimiento seguido contra los herederos del titular registral. a)Para tomar anotación preventiva del embargo

en caso de procesos ejecutivos por deudas del titular registral, fallecido durante el procedimiento, deberá acreditarse al registrador que se demandó al titular registral, y que se ha seguido la tramitación con sus herederos, por sucesión procesal conforme al artículo 16 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Si se ha producido el fallecimiento del titular registral antes de iniciado el procedimiento, y éste se sigue por deudas de aquél, además del fallecimiento deberá acreditarse al registrador, si los herederos fueran ciertos y determinados, que la demanda se ha dirigido contra éstos indicando sus circunstancias personales (artículo 166.1.ª, párrafo primero, del Reglamento Hipotecario), sin que se precise en este caso aportar los títulos sucesorios. Si los herederos fueran indeterminados se abordará posteriormente la circunstancia relativa a la herencia yacente. b)Si se ha producido el fallecimiento del titular registral antes de iniciado el procedimiento, y éste se sigue por deudas de herederos ciertos y determinados, además del fallecimiento deberá acreditarse al registrador, que la demanda se ha dirigido contra éstos indicando sus circunstancias personales y acompañando los títulos sucesorios y el certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad (artículo 166.1.ª, párrafo segundo, del Reglamento Hipotecario). En definitiva, deberá acreditarse su condición de herederos del titular registral. c)En caso de procesos ejecutivos por deudas del causante siendo sus herederos indeterminados, o por deudas de estos herederos indeterminados –herencia yacente–, será preciso, para poder considerarse cumplimentado el tracto sucesivo, bien que se acredite en el mandamiento que se ha emplazado a alguno de los posibles llamados a la herencia. Y, en cualquier caso, será necesario acreditar la fecha de fallecimiento de dicho titular registral.

II.A.27. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 5 DE JULIO DE 2024).

Registro de Sabadell nº 4.

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

No puede pretenderse a través del recurso revisar la corrección de asientos ya practicados.

Conforme a esta reiterada doctrina, el recurso contra la calificación negativa del registrador no es cauce hábil para acordar la cancelación de asientos ya practicados y que, hayan sido o no extendidos con acierto, quedan desde entonces bajo la salvaguardia de los tribunales y, por tanto, no puede ser modificados en tanto no medie acuerdo de los interesados o resolución judicial que así lo establezca (cfr. artículos 1, párrafo tercero, y 40.d) de la Ley Hipotecaria). Es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, éste se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales y produce todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

En este caso, cuando se solicitó la cancelación por caducidad de la hipoteca en cuestión, tuvo lugar una calificación por parte del registrador, positiva, en virtud de la cual entendió que procedía dicha cancelación por caducidad convencional por resultar así del propio título de constitución de la hipoteca. No existe por tanto una

discordancia de concepto entre el título de constitución, donde se pactaba un determinado plazo, y la solicitud de cancelación por caducidad y la inscripción que reflejaba ésta, dado que se solicitaba una cancelación por caducidad y el registrador, a la vista de lo solicitado y de lo pactado en la constitución de hipoteca, entendió que procedía dicha cancelación. Cuestión distinta es que se considere que fuese o no correcta o ajustada a Derecho dicha cancelación, pero ello entra ya en el ámbito de la salvaguardia judicial de los asientos registrales ya practicados y de la improcedencia del recurso contra una calificación positiva del registrador, como antes se ha expresado.

II.A.28. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 5 DE JULIO DE 2024).

Registro de Mula.

HERENCIA: ELEVACIÓN A PÚBLICO DE CONTRATO DE VENTA EXISTIENDO LLAMADOS CON CARGA MODAL.

Para la inscripción de la escritura de elevación a público del documento privado suscrito por el recurrente y su causante en vida, se requiere la intervención de todos los llamados a la sucesión, y entre ellos, por falta de cumplimiento de la carga modal impuesta por el testador en el plazo señalado, del llamado como sustituto vulgar del heredero

Conforme a lo dispuesto en los artículos 324 y 326 de la Ley Hipotecaria no puede ser tenido en consideración cualquier documento que no hubiera sido presentado al registrador a la hora de emitir la calificación recurrida.

El artículo 1227 del Código Civil efectivamente determina la fehaciencia de la fecha de los documentos privados, en los supuestos que se contemplan en dicho precepto, diciendo que "la fecha de un documento privado no se contará respecto de terceros (…)"; pero la concurrencia de dichos supuestos no atribuye a los documentos privados ninguna presunción de autoría, ni de capacidad, ni de validez de los mismos, requisitos que pueden ser obviados cuando los únicos interesados son los mismos firmantes de su elevación a público o de sus herederos, en cuanto ellos sean los únicos y exclusivos interesados. Así, civilmente, en el presente caso la existencia del contrato privado de compraventa no reduce sus efectos a las partes otorgantes sino que alcanza de forma negativa a la entidad que sería la heredera sustituta. Por esta razón, tiene trascendencia el reconocimiento de la autoría del documento privado pues éste, como ha quedado expuesto, solo produce efectos entre los que lo hubiesen firmado y sus causahabientes y no frente a tercero.

En cuanto al modo y las cargas modales, este Centro Directivo ha resuelto en numerosas ocasiones sobre cuestiones relativas a tales figuras, y ha puesto de manifiesto (vid. Resolución de 19 de octubre de 2015) que la carga modal debe cumplirse por el gravado y en caso de incumplimiento culpable faculta para resolver la sucesión; que la doctrina mayoritaria sobre los artículos 647 y 797 del Código Civil da a entender inequívocamente que el incumplimiento de la carga faculta para resolver la liberalidad, tanto en los negocios inter vivos como en los mortis causa; que la afección modal no es correctamente equiparable a la obligación personal (crediticia), cuyo acceso registral rechazan, a falta de especial y real garantía, los artículos 98 de

la Ley Hipotecaria y 9 de su Reglamento, pero tiene indudable trascendencia real, lo cual no supone afirmar que genere un derecho real, debiendo inscribirse en el Registro por las mismas razones que un pacto de resolución convencional de cualquier transmisión o constitución de derechos reales inmobiliarios (artículo 37.2 de la Ley Hipotecaria). De todo lo expuesto, se concluye que el modo ordenado testamentariamente, siempre que se refiera a un bien inmueble y sea inherente a su titularidad, es susceptible de trascendencia respecto a terceros y para que les afecte debe constar en el Registro de la Propiedad constituyendo entonces una carga modal.

El modo no impide al heredero o legatario, gravado con el modo, según el artículo 797 del Código Civil, pedir lo que el testador le dejó, sin perjuicio de la obligación de afianzar -en el supuesto concreto el testador le releva de esta obligación–, pero si incumple el modo, se le podrá exigir el cumplimiento de lo convenido y, en su caso, la devolución de lo percibido con sus frutos e intereses. Pero, como regla general, no opera la resolución de manera automática, sino que se aplicará el artículo 1124 del Código Civil, por lo que podrá optarse entre exigirse el cumplimiento o la resolución. Ahora bien, si fuera imposible su cumplimiento, por analogía al artículo 792 del Código Civil, el modo se tendría por no puesto, salvo que resultare que fue el motivo determinante de la institución de heredero o el legado, en cuyo caso, a tenor del artículo 767, deberían tenerse por ineficaces.

En cuanto a quién corresponde pedir el cumplimiento del modo y en su caso de la carga modal, a falta de una regulación específica por el Código Civil, la facultad de pedir su cumplimiento puede venir establecida en interés del causante, del mismo gravado o de un tercero, bien sea este determinado o se trate de una categoría genérica de personas, pero hay que partir de la premisa de que cualquier interesado puede pedir el cumplimiento del modo. En cualquier caso, la determinación de la imposibilidad del cumplimiento del modo o de su cumplimiento en forma análoga corresponde al beneficiario del modo o a los tribunales de justicia, pero no al heredero gravado con la carga por sí solo, ni, desde luego, puede ser apreciado por el registrador.

En el supuesto concreto, la voluntad del testador matiza aún más la obligación configurándola como carga modal, determinando el plazo máximo de cumplimiento de la obligación y el efecto de su incumplimiento, semejante al del incumplimiento de una condición suspensiva, que consiste en una sustitución vulgar a favor de la citada Consejería de Cultura, por lo que los términos inequívocos de la disposición testamentaria –«el heredero será sustituido en caso de premoriencia, renuncia de este o incumplimiento de la carga por»– determinan que se trata de una carga modal, y abocan a un llamamiento a favor de la entidad citada que, al menos, hace necesario su consentimiento para la elevación a público del contrato privado objeto de este expediente. Por tanto, para la inscripción de la escritura de elevación a público del documento privado suscrito por el recurrente y su causante en vida, se requiere la intervención de todos los llamados a la sucesión, y entre ellos, por falta de cumplimiento de la carga modal impuesta por el testador en el plazo señalado, del llamado como sustituto vulgar del heredero.

II.A.29. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 5 DE JULIO

DE 2024).

Registro de Negreira.

DERECHO DE OPCIÓN DE COMPRA: PLAZO.

Se reitera la necesidad de que se fije un plazo al derecho de opción para que pueda practicarse su inscripción.

Ha sido reiterada doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, basada en el contenido del citado precepto legal y en la doctrina del Tribunal Supremo (vid. Sentencia, 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.

Como el propio Tribunal Supremo ha manifestado reiteradamente en relación con la cuestión del plazo de tal derecho, el artículo 14 del Reglamento Hipotecario es de plena aplicación a aquellos derechos de opción que deseen acceder al Registro (Sentencias de 14 de marzo de 1991, 18 de mayo de 1993 y 29 de mayo de 1996). Según dicho artículo reglamentario, «será inscribible el contrato de opción de compra o el pacto o estipulación expresa que lo determine en algún otro contrato inscribible, siempre que además de las circunstancias necesarias para la inscripción reúna las siguientes: 1. Convenio expreso de las partes para que se inscriba. 2. Precio estipulado para la adquisición de la finca y, en su caso, el que se hubiere convenido para conceder la opción. 3. Plazo para el ejercicio de la opción, que no podrá exceder de cuatro años. En el arriendo con opción de compra la duración de la opción podrá alcanzar la totalidad del plazo de aquél, pero caducará necesariamente en caso de prórroga, tácita o legal, del contrato de arrendamiento».

En el presente caso, debe confirmarse la calificación de la registradora, en los términos en que ha sido formulada, pues no se fija expresamente plazo alguno para el ejercicio de la opción; y, aunque se haya pactado en la escritura calificada que el plazo para la finalización de la construcción de la vivienda es de siete meses desde la fecha del otorgamiento de aquélla, no se pacta expresamente, ni resulta de la interpretación de las cláusulas de la escritura, que este plazo para finalizar la construcción coincida con el de ejercicio de la opción de compra.

II.A.30. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 5 DE JULIO DE 2024).

Registro de Madrid nº 6.

CAMBIO DE USO: APLICACIÓN DEL ART. 28 DE LA LS.

Se reitera la doctrina sobre los requisitos para la inscripción de un cambio de uso de una edificación

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 cuanto al fondo del asunto, este Centro Directivo ya se ha pronunciado en distintas Resoluciones (vid., por todas, las Resoluciones de 21 de julio de 2021 y la más reciente de 9 de abril de abril de 2024) sobre el impacto que tiene la normativa urbanística en relación con el cambio de uso de una edificación y su inscripción en el Registro de la Propiedad. El control administrativo sobre si una edificación concreta y determinada puede ser objeto de un uso específico se lleva a cabo con carácter previo mediante la oportuna licencia de edificación y determinación de usos y posteriormente con la licencia de ocupación (u otro título habilitante) que tiene por objeto la verificación de que la edificación autorizada se ha llevado a cabo de acuerdo con, entre otros extremos, los usos previstos y aprobados.

La inscripción se verifica acreditando la concurrencia de los requisitos establecidos por la normativa urbanística o bien acreditando por medio de certificado o documento hábil que han transcurrido los plazos para el ejercicio de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición de conformidad con lo previsto en el artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015. La correspondencia entre usos autorizados y descripción registral se garantiza, en el primer caso, por la aseveración del técnico competente de que la descripción se ajusta al proyecto para el que se otorgó la autorización. En el segundo, el documento de respaldo se limita a llevar a cabo una descripción que ha de coincidir con la que aparece en el título, pero sin que ello implique concordancia alguna con los eventuales usos posibles dada la eventual prescripción, o caducidad, de las acciones para restablecer la legalidad urbanística.

Ciertamente, como señaló la Resolución de esta Dirección General de 21 de julio de 2021, el hecho de que la superficie mínima o las condiciones de habitabilidad que han de tener las viviendas según la normativa urbanística sea un dato objetivo no impide la aplicación de la doctrina expuesta, pues al registrador le corresponde el control de la legalidad urbanística, pero solo a través de los mecanismos legalmente previstos, entre los cuales no se encuentra el realizar un juicio sobre si una vivienda reúne o no las características exigidas por la legislación urbanística para tener la consideración de tal, dada su limitada competencia en la materia y el propio régimen de recursos contra la calificación, en el que tanto la calificación negativa del registrador como las resoluciones de la Dirección General son recurribles ante los órganos del orden jurisdiccional civil –cfr. artículo 328 de la Ley Hipotecaria–. El marco normativo estatal posibilita, en cuanto al primero de los requisitos, si alguna legislación autonómica lo previera, como ocurre entre otras en la Comunidad de Madrid, que como título habilitante de la actuación sea suficiente la declaración responsable urbanística de cambio de uso, de división de locales o viviendas o de implantación de actividades (acto de edificación), complementada con un acto o certificación expreso de conformidad municipal, no siendo válida, a efectos de inscripción, la conformidad emitida por parte de entidades urbanísticas colaboradoras por su falta de carácter administrativo, como señalan también las indicadas resoluciones.

En el caso del presente recurso, es indudable que no se cumplen los requisitos que el artículo 28.1 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana impone para los

cambios de uso conforme a la expuesta doctrina fijada por esta Dirección General. Por ello, debe determinarse si se han acreditado los requisitos necesarios para el acceso registral del cambio de uso por la vía prevista en el artículo 28.4, en relación con el artículo 52 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, del que –como antes ha quedado expuesto– resultan cuatro posibles medios: la certificación del Ayuntamiento, la certificación catastral descriptiva y gráfica, la certificación de técnico competente y el acta notarial. A tal efecto, debe concluirse que la documentación incorporada en la escritura calificada no es suficiente para dicha acreditación, pues de ella no resulta que desde el cambio de uso en fecha determinada de la finca descrita en la escritura haya transcurrido el plazo de prescripción correspondiente (cuatro años, en este caso) para que ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística. Así, el certificado expedido por el administrador de la comunidad de propietarios no es uno de los documentos aptos con tal finalidad. En el acta notarial de presencia no consta acreditada la antigüedad del cambio de uso. Y en ninguna de las dos certificaciones de la arquitecta que se incorporan a la escritura resulta tampoco acreditado tal extremo. Por último, en la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada a la escritura consta como uso principal el de oficinas.

II.A.31. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 5 DE JULIO DE 2024).

Registro de Tías.

PROPIEDAD HORIZONTAL: LIMITACIONES DE USO ESTABLECIDAS EN LOS ESTATUTOS.

Para que una limitación impuesta en los estatutos impida la inscripción de un cambio de uso ha de ser expresa y clara.

Es doctrina asentada de este Centro Directivo (vid. las Resoluciones citadas en los «Vistos» de la presente) que los principios informadores del derecho de propiedad no sufren alteración como consecuencia de la debida armonización con las limitaciones derivadas del régimen de propiedad horizontal e impuestas por la unidad física de la edificación, y que en aplicación de tal criterio debe entenderse que la vocación expansiva del dominio permite cualquier uso del objeto sobre el que recae siempre que sea conforme a su naturaleza y a los fines generales del dominio y específicos del régimen de propiedad horizontal. Sin embargo, lo anterior no obsta, como igualmente ha reconocido este Centro Directivo, a que los estatutos del régimen de propiedad horizontal, en cuanto conformadores del régimen jurídico por aplicar tanto a los elementos comunes como a los privativos que componen su objeto, delimiten el contenido de estos últimos estableciendo restricciones a sus posibles usos (artículos 5 y 7 de la Ley sobre propiedad horizontal). Para que dichas limitaciones tengan alcance real y excluyente de otros usos posibles es preciso por un lado que estén debidamente recogidas en los estatutos (vid. Resoluciones de 12 de diciembre de 1986 y 23 de marzo de 1998) y por otro que lo sean con la debida claridad y precisión (vid. Resolución de 20 de febrero de 1989).

Por su parte, la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo (vid Sentencias citadas en los «Vistos»), tras declarar que el derecho a la propiedad privada es un derecho

reconocido por el artículo 33 de la Constitución y que está concebido ampliamente en nuestro ordenamiento, sin más limitaciones que las establecidas legal o convencionalmente (limitaciones que, en todo caso, deben ser interpretadas restrictivamente), ha entendido reiteradamente que la mera descripción del inmueble no supone una limitación del uso o de las facultades dominicales, sino que la eficacia de una prohibición de esta naturaleza exige una estipulación clara y precisa que la establezca.

En la Resolución de 25 de julio de 2019, afirmó que la disposición estatutaria según la cual «los locales comerciales o tiendas estarán destinados a usos comerciales o industriales» debía ser objeto de interpretación restrictiva en cuanto limite un derecho.

Las consideraciones anteriores, al aplicarse al caso ahora analizado, determinan la desestimación del recurso interpuesto. La concreta cláusula estatutaria objeto de debate no se limita a señalar el destino de la finca, sino que dispone expresamente que «(…) los locales que integran la comunidad regulada por estos Estatutos tienen carácter comercial y esta finalidad delimita el objeto y dedicación de los mismos». Es decir, la cláusula estatutaria se inserta en el contexto de las prohibiciones que se quieren imponer, de manera que literalmente se dispone que, además de las impuestas en el artículo 7 de la Ley sobre propiedad horizontal, debe considerarse como una prohibición más la alteración del carácter comercial de los locales. Ningún sentido tendría la cláusula si se permitieran otros usos sin modificación previa de los estatutos.

II.A.32. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 5 DE JULIO DE 2024).

Registro de Tías.

PROPIEDAD HORIZONTAL: LIMITACIONES DE USO ESTABLECIDAS EN LOS ESTATUTOS.

Para que una limitación impuesta en los estatutos impida la inscripción de un cambio de uso ha de ser expresa y clara.

Es doctrina asentada de este Centro Directivo (vid. las Resoluciones citadas en los «Vistos» de la presente) que los principios informadores del derecho de propiedad no sufren alteración como consecuencia de la debida armonización con las limitaciones derivadas del régimen de propiedad horizontal e impuestas por la unidad física de la edificación, y que en aplicación de tal criterio debe entenderse que la vocación expansiva del dominio permite cualquier uso del objeto sobre el que recae siempre que sea conforme a su naturaleza y a los fines generales del dominio y específicos del régimen de propiedad horizontal. Sin embargo, lo anterior no obsta, como igualmente ha reconocido este Centro Directivo, a que los estatutos del régimen de propiedad horizontal, en cuanto conformadores del régimen jurídico por aplicar tanto a los elementos comunes como a los privativos que componen su objeto, delimiten el contenido de estos últimos estableciendo restricciones a sus posibles usos (artículos 5 y 7 de la Ley sobre propiedad horizontal). Para que dichas limitaciones tengan alcance real y excluyente de otros usos posibles es preciso por un lado que estén debidamente recogidas en los estatutos (vid. Resoluciones de 12 de diciembre de 1986 y

23 de marzo de 1998) y por otro que lo sean con la debida claridad y precisión (vid. Resolución de 20 de febrero de 1989).

Por su parte, la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo (vid Sentencias citadas en los «Vistos»), tras declarar que el derecho a la propiedad privada es un derecho reconocido por el artículo 33 de la Constitución y que está concebido ampliamente en nuestro ordenamiento, sin más limitaciones que las establecidas legal o convencionalmente (limitaciones que, en todo caso, deben ser interpretadas restrictivamente), ha entendido reiteradamente que la mera descripción del inmueble no supone una limitación del uso o de las facultades dominicales, sino que la eficacia de una prohibición de esta naturaleza exige una estipulación clara y precisa que la establezca.

En la Resolución de 25 de julio de 2019, afirmó que la disposición estatutaria según la cual «los locales comerciales o tiendas estarán destinados a usos comerciales o industriales» debía ser objeto de interpretación restrictiva en cuanto limite un derecho.

Las consideraciones anteriores, al aplicarse al caso ahora analizado, determinan la desestimación del recurso interpuesto. La concreta cláusula estatutaria objeto de debate no se limita a señalar el destino de la finca, sino que dispone expresamente que «(…) los locales que integran la comunidad regulada por estos Estatutos tienen carácter comercial y esta finalidad delimita el objeto y dedicación de los mismos». Es decir, la cláusula estatutaria se inserta en el contexto de las prohibiciones que se quieren imponer, de manera que literalmente se dispone que, además de las impuestas en el artículo 7 de la Ley sobre propiedad horizontal, debe considerarse como una prohibición más la alteración del carácter comercial de los locales. Ningún sentido tendría la cláusula si se permitieran otros usos sin modificación previa de los estatutos.

II.A.33. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 5 DE JULIO DE 2024).

Registro de Palencia nº 2.

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

Para practicar una anotación es preciso que el mandamiento se libre en un procedimiento seguido contra el titular registral.

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

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que las exigencias del principio de tracto sucesivo exigen que el procedimiento del que dimana el mandamiento ordenando la extensión de una anotación, de embargo en este supuesto, se haya entablado contra los titulares registrales, sin que pueda alegarse en contra la limita-

ción del ámbito calificador respecto de los mandamientos judiciales, pues, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos (artículo 24 de la Constitución Española) impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han tenido parte en él ni han intervenido en manera alguna.

II.A.34. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 5 DE JULIO DE 2024).

Registro de Alcázar de San Juan nº 2.

HERENCIA: TÍTULO SUCESORIO: FORMA DE ACREDITARLO.

Se recuerda la diferencia entre el testamento y el acta de declaración de herederos a los efectos de su manera de acreditarlos enn una escritura de partición de herencia.

Esta Dirección General (cfr. las Resoluciones citadas en los «Vistos» de la presente) ha puesto de relieve la sustancial diferencia, como títulos sucesorios atributivos o sustantivos, entre el testamento y el acta de notoriedad de declaración de herederos abintestato. El testamento –y lo mismo en el contrato sucesorio– responde tanto al concepto de título material como formal, pues es ante todo un negocio jurídico mortis causa que expresa la voluntad del testador que es la ley de la sucesión y la que decide con plenos efectos el destino de los bienes constituyendo el título o causa de adquisición de los mismos, una vez que el llamamiento se completa con la aceptación y adjudicación de herencia (cfr. artículos 609 y 670 del Código Civil). El testamento es el fundamento mismo de la vocación o llamamiento del heredero y de la delación como elementos determinantes del fenómeno sucesorio. Distinto significado tiene la declaración de herederos en la sucesión intestada. No constituye el título material de la sucesión intestada, pues dicho título es la Ley. Sólo puede considerarse título formal en cuanto sirve de vehículo documental para el acceso al Registro y prueba o justificación de la individualización en la persona del heredero atendiendo a los diferentes órdenes y grados de llamamiento.

Desde el punto de vista formal, en el ámbito de la sucesión intestada, cabe la constatación documental de los particulares del documento necesarios para la calificación e inscripción mediante su acompañamiento a la escritura, o bien mediante una transcripción total o parcial del documento o bien mediante un testimonio en relación (artículo 251 Reglamento Notarial y Resoluciones de 8 de junio de 2005, 12 y 30 de noviembre de 2021) de manera que basta con que el notario haga constar los particulares del documento que sean básicos para que el registrador pueda ejercer su función (cfr. Resoluciones de 8 de julio de 2005 y 30 de noviembre de 2021).

En el presente supuesto, se hace una exposición de los datos del acta de notoriedad de la declaración de herederos abintestato (apertura y cierre de la misma) pero el notario autorizante de la escritura de herencia no hace transcripción, total o parcial, ni tampoco hace un testimonio en relación de los particulares de dichas actas necesarios para la calificación e inscripción –no expresa que las tenga a la vista–, lo que implica que sea necesario presentar copia autorizada del acta de declaración de herederos a que se refiere la registradora (vid. Resoluciones de 30 de noviembre de 2021 y 29 de julio de 2022).

II.A.35. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 5 DE JULIO DE 2024).

Registro de Oviedo nº 4.

RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL: ACREDITACIÓN.

Basta para acreditar el régimen económico de la adquirente la certificación del Registro Civil de las capitulaciones matrimoniales.

Limitado el recurso a la nota de calificación de fecha 18 de enero de 2024, en primer lugar debe confirmarse la objeción respecto a que resulta contradictorio que, siendo acreditado que el régimen económico-matrimonial de la compradora es el pactado de separación de bienes, se afirme que, a efectos de la inscripción de la escritura en el Registro de la Propiedad, la compradora deba entenderse casada con sujeción a régimen legal de sociedad conyugal.

El artículo 266 del Reglamento del Registro Civil exige, en su párrafo sexto, que en las inscripciones que en cualquier otro Registro -y, por tanto, en el Registro de la Propiedad- produzcan los hechos que afecten al régimen económico-matrimonial, han de expresarse los datos de inscripción en el Registro Civil (tomo y folio en que consta inscrito o indicado el hecho), que se acreditarán por certificación, por el libro de familia o por la nota al pie del documento. Y dispone que «de no acreditarse se suspenderá la inscripción por defecto subsanable». Los términos de este precepto reglamentario son claros. Pero, respecto del estado civil de los otorgantes de escrituras públicas que hayan de acceder al Registro de la Propiedad, debe distinguirse claramente entre aquellos casos en los que, por resultar afectada la titularidad previamente inscrita o la legitimación del otorgante, es necesario acreditar documentalmente dicho estado, y aquellos otros en los cuales, por no darse tales circunstancias y tratarse sólo de completar la identificación de la persona ha de bastar la manifestación del interesado.

En el supuesto concreto, en la escritura de compra se incorpora por diligencia la certificación del matrimonio expedido por el Registro Civil de Chile, debidamente apostillada, en la que consta literalmente que «en el acto del matrimonio los contrayentes pactaron separación total de bienes», y dado que, como ha afirmado, este Centro Directivo, los datos del régimen económico-matrimonial «se acreditarán por certificación», y esta se ha aportado, no debiera presentar objeción para su inscripción en el Registro.

II.A.36. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 5 DE JULIO DE 2024).

Registro de Mula.

HERENCIA: ELEVACIÓN A PÚBLICO DE CONTRATO DE VENTA EXISTIENDO LLAMADOS CON CARGA MODAL.

Para la inscripción de la escritura de elevación a público del documento privado suscrito por el recurrente y su causante en vida, se requiere la intervención de todos los llamados a la sucesión, y entre ellos, por falta de cumplimiento de la carga

modal impuesta por el testador en el plazo señalado, del llamado como sustituto vulgar del heredero.

Conforme a lo dispuesto en los artículos 324 y 326 de la Ley Hipotecaria no puede ser tenido en consideración cualquier documento que no hubiera sido presentado al registrador a la hora de emitir la calificación recurrida.

El artículo 1227 del Código Civil efectivamente determina la fehaciencia de la fecha de los documentos privados, en los supuestos que se contemplan en dicho precepto, diciendo que "la fecha de un documento privado no se contará respecto de terceros (…)"; pero la concurrencia de dichos supuestos no atribuye a los documentos privados ninguna presunción de autoría, ni de capacidad, ni de validez de los mismos, requisitos que pueden ser obviados cuando los únicos interesados son los mismos firmantes de su elevación a público o de sus herederos, en cuanto ellos sean los únicos y exclusivos interesados. Así, civilmente, en el presente caso la existencia del contrato privado de compraventa no reduce sus efectos a las partes otorgantes sino que alcanza de forma negativa a la entidad que sería la heredera sustituta. Por esta razón, tiene trascendencia el reconocimiento de la autoría del documento privado pues éste, como ha quedado expuesto, solo produce efectos entre los que lo hubiesen firmado y sus causahabientes y no frente a tercero.

En cuanto al modo y las cargas modales, este Centro Directivo ha resuelto en numerosas ocasiones sobre cuestiones relativas a tales figuras, y ha puesto de manifiesto (vid. Resolución de 19 de octubre de 2015) que la carga modal debe cumplirse por el gravado y en caso de incumplimiento culpable faculta para resolver la sucesión; que la doctrina mayoritaria sobre los artículos 647 y 797 del Código Civil da a entender inequívocamente que el incumplimiento de la carga faculta para resolver la liberalidad, tanto en los negocios inter vivos como en los mortis causa; que la afección modal no es correctamente equiparable a la obligación personal (crediticia), cuyo acceso registral rechazan, a falta de especial y real garantía, los artículos 98 de la Ley Hipotecaria y 9 de su Reglamento, pero tiene indudable trascendencia real, lo cual no supone afirmar que genere un derecho real, debiendo inscribirse en el Registro por las mismas razones que un pacto de resolución convencional de cualquier transmisión o constitución de derechos reales inmobiliarios (artículo 37.2 de la Ley Hipotecaria). De todo lo expuesto, se concluye que el modo ordenado testamentariamente, siempre que se refiera a un bien inmueble y sea inherente a su titularidad, es susceptible de trascendencia respecto a terceros y para que les afecte debe constar en el Registro de la Propiedad constituyendo entonces una carga modal.

El modo no impide al heredero o legatario, gravado con el modo, según el artículo 797 del Código Civil, pedir lo que el testador le dejó, sin perjuicio de la obligación de afianzar -en el supuesto concreto el testador le releva de esta obligación–, pero si incumple el modo, se le podrá exigir el cumplimiento de lo convenido y, en su caso, la devolución de lo percibido con sus frutos e intereses. Pero, como regla general, no opera la resolución de manera automática, sino que se aplicará el artículo 1124 del Código Civil, por lo que podrá optarse entre exigirse el cumplimiento o la resolución. Ahora bien, si fuera imposible su cumplimiento, por analogía al artículo 792 del Código Civil, el modo se tendría por no puesto, salvo que resultare que fue el motivo determinante de la institución de heredero o el legado, en cuyo caso, a tenor

del artículo 767, deberían tenerse por ineficaces.

En cuanto a quién corresponde pedir el cumplimiento del modo y en su caso de la carga modal, a falta de una regulación específica por el Código Civil, la facultad de pedir su cumplimiento puede venir establecida en interés del causante, del mismo gravado o de un tercero, bien sea este determinado o se trate de una categoría genérica de personas, pero hay que partir de la premisa de que cualquier interesado puede pedir el cumplimiento del modo. En cualquier caso, la determinación de la imposibilidad del cumplimiento del modo o de su cumplimiento en forma análoga corresponde al beneficiario del modo o a los tribunales de justicia, pero no al heredero gravado con la carga por sí solo, ni, desde luego, puede ser apreciado por el registrador.

En el supuesto concreto, la voluntad del testador matiza aún más la obligación configurándola como carga modal, determinando el plazo máximo de cumplimiento de la obligación y el efecto de su incumplimiento, semejante al del incumplimiento de una condición suspensiva, que consiste en una sustitución vulgar a favor de la citada Consejería de Cultura, por lo que los términos inequívocos de la disposición testamentaria –«el heredero será sustituido en caso de premoriencia, renuncia de este o incumplimiento de la carga por»– determinan que se trata de una carga modal, y abocan a un llamamiento a favor de la entidad citada que, al menos, hace necesario su consentimiento para la elevación a público del contrato privado objeto de este expediente. Por tanto, para la inscripción de la escritura de elevación a público del documento privado suscrito por el recurrente y su causante en vida, se requiere la intervención de todos los llamados a la sucesión, y entre ellos, por falta de cumplimiento de la carga modal impuesta por el testador en el plazo señalado, del llamado como sustituto vulgar del heredero.

II.A.37. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 5 DE JULIO DE 2024).

Registro de Estepa.

DIVORCIO: NECESIDAD DE LA INSCRIPCIÓN PREVIA EN EL REGISTRO CIVIL.

La claridad de las normas recogidas en la LRC y en su Reglamento impone la necesidad de exigir la previa inscripción en el RC de la sentencia de divorcio.

Debe determinarse en este expediente si es o no necesario acreditar la previa inscripción en el Registro Civil de una sentencia de divorcio para inscribir en el Registro de la Propiedad la adjudicación de un bien inmueble como consecuencia de la liquidación de la sociedad de gananciales.

Por consideraciones análogas a estas últimas este centro directivo ha admitido, por ejemplo, que para la práctica de la inscripción en el Registro de la Propiedad de escrituras otorgadas por representantes de personas afectadas por discapacidad –o por estas con asistencia del curador– será suficiente la diligencia por la que se ordena remitir exhorto al Registro Civil para la inscripción del auto sobre la medida de apoyo adoptada. No obstante, no puede desconocerse que el artículo 60 de la Ley

de Registro Civil, en su apartado 3 (introducido por la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria), establece que «en las inscripciones que en cualquier otro Registro produzcan las capitulaciones y demás hechos que afecten al régimen económico matrimonial, se expresarán los datos de su inscripción en el Registro Civil». Asimismo, el artículo 266 del Reglamento del Registro Civil exige en su párrafo sexto, que en las inscripciones que en cualquier otro Registro –y, por tanto, en el de la Propiedad– produzcan los hechos que afecten al régimen económico matrimonial han de expresarse los datos de inscripción en el Registro Civil (tomo y folio en que consta inscrito o indicado el hecho), que se acreditarán por certificación, por el libro de familia o por la nota al pie del documento. Y dispone que «de no acreditarse se suspenderá la inscripción por defecto subsanable».

II.A.38. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 5 DE JULIO DE 2024).

Registro de Callosa d'en Sarrià.

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

Para denegar una base gráfica debe acreditarse la existencia de dudas fundadas sobre la finca.

Si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada otra finca ya inscrita o el dominio público, lo procedente es denegar, no suspender, la inscripción.

Tratándose de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, no estando ante uno de los supuestos de denegación automática de la tramitación del mismo, como son la posible invasión de dominio público o la invasión de la georreferenciación registral de una finca colindante, la cual está protegida por los principios hipotecarios, cuando la suspensión se basa en la oposición de uno de los colindantes notificados, como dice el artículo 199, el registrador «decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción».

Respecto a la falta de motivación de la nota de calificación de la registradora, este defecto debe ser estimado. Cuando la calificación registral negativa se basa en la alegación del colindante, no basta con constatar su mera existencia, como ha hecho la registradora en el presente caso, sino que ha de ser analizada, para decidir si tiene entidad suficiente para convertir en contencioso el expediente. Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación, por falta de fundamentación de la misma, debiendo procederse a la inscripción de la georreferenciación si la registradora no fundamenta materialmente y jurídicamente la invasión.

II.A.39. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 5 DE JULIO DE 2024).

Registro de Benabarre.

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

No puede modificarse una base gráfica inscrita sin el consentimiento del titular registral de la finca en cuestión.

Conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en aplicación del llamado principio de prioridad registral en relación con la georreferenciación inscrita, «el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita».

Lo que no es admisible, es, como se pretende el caso que nos ocupa, que el comprador de una finca rectifique unilateralmente, sin concurrencia de la parte vendedora, un error importante en el objeto del negocio de compraventa, y que además, con ello invada la georreferenciación de una finca colindante, sin contar tampoco con el consentimiento expreso y debidamente formalizado del titular registral de dicha finca. Todo ello sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos fiscales, urbanísticos y de otro tipo que fueran exigibles y que ahí no procede prejuzgar.

II.A.40. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 5 DE JULIO DE 2024).

Registro de Baza.

HERENCIA: INSCRIPCIÓN EN LOS CASOS DE HEREDERO ÚNICO. SUELOS CONTAMINADOS: APLICACIÓN A LAS TRANSMISIONES MORTIS CAUSA.

No cabe usar la instancia privada para inscribir la herencia de heredero único si existe contador partidor designado en testamento. La obligación de hacer la manifestación sobre actividades contaminantes es aplicable a las transmisiones mortis causa.

En el caso de las sucesiones «*mortis causa*», el artículo 14 de la Ley Hipotecaria en su párrafo primero establece que «el título de la sucesión hereditaria, a los efectos del Registro, es el testamento, el contrato sucesorio, el acta de notoriedad para la declaración de herederos abintestato y la declaración administrativa de heredero abintestato a favor del Estado, así como, en su caso, el certificado sucesorio europeo al que se refiere el capítulo VI del Reglamento (UE) n.º 650/2012». El carácter excepcional del uso del documento privado como medio hábil para el acceso al Registro tiene excepciones que han de ser interpretadas restrictivamente, no pudiendo extenderse a más supuestos de los previstos en la norma que los establece. En el supuesto concreto, en el testamento hay designado un comisario contadorpartidor albacea con facultades de entregar legados, por lo que no se dan las circunstancias previstas en el artículo 79 del Reglamento Hipotecario.

El segundo defecto señala que no consta la declaración sobre la realización o no de alguna actividad potencialmente contaminante del suelo. En resumen y para precisar aún más, la norma en cuestión (artículo 98.3) sólo afecta al propietario, transmita la propiedad o cualquier otro derecho real, pero no al titular de cualquier

derecho real (por ejemplo, usufructo) que dispusiera de su derecho, ni a los actos de gravamen. Sí, e indiscriminadamente, a actos gratuitos y onerosos, y también a las transmisiones «*mortis causa*», por razón de la posición de los sucesores «*mortis causa*», los herederos en tanto que continuadores de las relaciones del causante (recordemos que, por el contrario, el legatario no es un sucesor sino un adquirente). Y también a todo tipo de declaración de obra nueva, sea por antigüedad (artículo 28.4 de la Ley estatal de Suelo) o con licencia (artículo 28.1 de la misma ley); tanto iniciada como terminada. Por tanto, dado que, como se acaba de indicar, la norma en cuestión (artículo 98.3 de la Ley 7/2022) afecta indiscriminadamente a actos gratuitos y onerosos, y también a las transmisiones «*mortis causa*», el recurso, en cuanto sostiene que la omisión de la declaración legal no impide la inscripción, ni procede exigir tal declaración a los herederos, ha de ser desestimado y confirmado el defecto señalado en la calificación recurrida.

II.A.41. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 5 DE JULIO DE 2024).

Registro de Santa María de Guía.

PUBLICIDAD FORMAL: INTERÉS LEGÍTIMO.

Para la emisión de publicidad de una finca ha de acreditarse ante el registrador el interés legítimo del peticionario.

En primer lugar conviene recordar que el objeto de este recurso es exclusivamente la calificación negativa del registrador, sin que puedan tenerse en cuenta otros documentos que los que fueron presentados en tiempo y forma.

Ante una solicitud de publicidad formal, el registrador, debe calificar en primer lugar, si procede o no expedir la información o publicidad formal respecto de la finca o derecho que se solicita, atendiendo a la causa o finalidad alegada; en segundo lugar, deberá valorar la existencia de un interés legítimo, y, en tercer lugar, qué datos y circunstancias de los incluidos en el folio registral correspondiente puede incluir o debe excluir de dicha información. La publicidad ha de ser para finalidades propias de la institución registral como la investigación, jurídica, en sentido amplio, patrimonial y económico (crédito, solvencia y responsabilidad), así como la investigación estrictamente jurídica encaminada a la contratación o a la interposición de acciones judiciales o administrativas. Alega la recurrente que sí tiene interés legítimo, ya que es titular de una finca colindante, tal y como resulta de las escrituras que acompaña a la solicitud. A dicha circunstancia se refiere expresamente el solicitante en el recurso, así como que interesa la información registral a fin de valorar la interposición de acciones por posible vulneración de su derecho de dominio por parte de los titulares de las fincas respecto de los que se solicita la publicidad.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, que el anuncio de interposición de acciones no es motivo suficiente por sí solo para entender que concurre interés legítimo si no se acompaña de un principio de prueba del que resulte la verosimilitud de la solicitud. Procede que el solicitante acredite dicho interés, a satisfacción del registrador, a fin de que pueda expedirse la publicidad solicitada. Esto, no obstante, se reitera la obligación por parte del registrador de indagar en la medida de sus posi-

bilidades cuál es la verdadera finalidad para la que se pide la información, lo cual no parece que haya sucedido en el caso que nos ocupa ya que el interesado formula una solicitud similar a la anterior y es objeto de la misma nota de calificación.

Una vez acreditado ante el registrador la finalidad perseguida con la publicidad, el interés legítimo del solicitante, el registrador debe decidir qué datos y circunstancias de los incluidos en el folio registral correspondiente puede incluir o debe excluir de dicha información. Podrán certificarse datos fácticos de la finca sobre la que se pretende información, pero no deberán, por tanto, certificarse datos personales protegidos de anteriores titulares, salvo que se justifique motivadamente que la demanda se interpondrá también contra ellos.

II.A.42. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 5 DE JULIO DE 2024).

Registro de Carlet nº 1.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.

El correo electrónico no es un medio hábil para que un notario realice la presentación electrónica de una escritura.

El recurso contra la denegación de extensión del asiento de presentación ahora regulado presenta plazos reducidos tanto en su interposición como en su resolución, lo que se justifica por la importancia de la práctica del asiento de presentación a los efectos de determinación de la prioridad y de impulso del procedimiento registral. Es además exclusivo ante este Centro Directivo, sin que se contemple la posibilidad de calificación sustitutoria ni la alternativa de recurso judicial.

La Ley 11/2023, de 8 de mayo, da nueva redacción al artículo 240 de la Ley Hipotecaria, que señala que «los registradores dispondrán de una sede electrónica general y única a nivel nacional cuya titularidad, desarrollo, gestión y administración corresponderá al Colegio de Registradores de la Propiedad Mercantiles y de Bienes Muebles de España, disponible para las personas a través de redes de comunicación y por medio de la cual puedan, en sus relaciones con los Registros, presentar, tramitar y acceder a toda la información y a los servicios registrales disponibles». De todo lo anterior resulta que conforme al artículo 322 de la Ley Hipotecaria, antes transcrito, la notificación de la calificación al notario autorizante deberá efectuarse actualmente por el registrador desde de la Sede Electrónica registral y será remitida a través de la misma al notario autorizante en la Sede Electrónica notarial. En el supuesto de este expediente, la contestación desde el correo corporativo del Registro advirtiendo de que el medio empleado para la presentación no es admisible, no puede interpretarse como calificación denegatoria como afirma el recurrente, máxime cuando, no solo la nota de calificación se emitió formalmente y se notificó electrónicamente conforme a los preceptos transcritos, sino que también se advirtió por correo de su emisión y puesta a disposición.

Este Centro Directivo, ya tuvo ocasión de pronunciarse al respecto en Resolución de 17 de abril de 2017, reiterada por la Resolución de 27 de enero de 2021, en referencia al artículo 248.2 de la Ley Hipotecaria, entonces vigente, resolviendo que

la presentación o remisión de documentos por correo electrónico a la cuenta de correo del Registro de la Propiedad destinatario no encaja en ninguno de los «medios de presentación» contemplados en el artículo 248 de la Ley Hipotecaria, pues aunque en sentido amplio se pueda considerar que es una modalidad de «remisión telemática», esta concreta modalidad no es la que contempla el número 3 de dicho artículo, ya que no cumple los requisitos establecidos en dicho número y en el artículo 112.5.2.ª de la Ley 24/2001, ni respeta el principio de titulación pública (cfr. artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 420 del Reglamento Hipotecario), por lo que no debe entenderse admisible. Conforme al artículo 245 de la Ley Hipotecaria, el procedimiento registral se iniciará mediante la presentación presencial o telemática en el Registro de la correspondiente solicitud, en la que figurará una dirección postal o electrónica a efectos de notificaciones y a la que se acompañará el documento que se trate de presentar. El artículo 246 de la Ley Hipotecaria hace referencia a la presentación, física, telemática o por correo. Pero respecto a la admisión de la presentación de documentos por correo, no es admisible la aplicación analógica al correo electrónico.

En segundo lugar porque la forma telemática o electrónica de presentación en el Registro tiene también una regulación registral especial muy precisa en la sección Octava, «Incorporación de técnicas electrónicas, informáticas y telemáticas a la seguridad jurídica preventiva», de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, en especial en su artículo 112, modificado por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, y al que se añade el apartado 6 por el artículo 38.3 de la Ley 11/2023, de 8 de mayo, y por lo tanto plenamente vigente y de aplicación directa. En definitiva, con arreglo a la legislación especial que regula el procedimiento registral en ningún caso puede ser admitida la presentación electrónica en el Registro por otros medios distintos de los señalados, es decir, nunca podrá tenerse por presentado un documento por vía telemática mediante comunicación en la dirección electrónica habilitada del Registro o del registrador.

II.A.43. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 5 DE JULIO DE 2024).

Registro de Zaragoza nº 11.

HERENCIA: PARTICIÓN HECHA POR LOS HEREDEROS.

Para hacer la partición es necesario que consientan todos los llamados a la herencia.

Es doctrina reiterada de esta Dirección General que hay que diferenciar previamente el acto de aceptación de la herencia del de su partición y adjudicación. El hecho de que uno de los herederos acepte la herencia no significa que haya prestado su consentimiento para la partición de la misma. En cuanto a esta cuestión central de este expediente, ha afirmado este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 3 de abril de 2014, 13 de julio de 2015, 28 de junio de 2019 y, por todas, 30 de junio de 2022) que, en el caso de partición y adjudicaciones en la que no concurran la totalidad de los herederos, se quiebra el principio de que la partición de la herencia se debe realizar por todos los coherederos por unanimidad.

En el Derecho Foral aragonés rigen los mismos principios. Así, de los artí-

culos 342 y siguientes del Código del Derecho Foral de Aragón, se infiere la libertad de aceptar o repudiar la herencia; de los artículos 365 y siguientes del mismo texto legal, se proclama el derecho a promover la división de la comunidad, con lo que a sensu contrario se le reconoce el derecho a no hacerlo y el que no se pueda realizar la partición sin su consentimiento. Así pues, una cosa es la posibilidad de aceptación separada por los herederos y otra la conversión del derecho hereditario abstracto en uno concreto sobre los bienes hereditarios, que exigiría la concurrencia de todos los herederos a falta de contador partidor facultado para ello.

Por todo ello, es indudable la necesidad de concurrencia de todos los llamados a la sucesión para que ese derecho hereditario en abstracto se convierta en titularidades singulares y concretas sobre los bienes que a cada uno de ellos se le adjudiquen mediante las operaciones de liquidación. Por lo tanto, la escritura calificada no puede considerarse inscribible, al no comparecer ni expresar su voluntad en la partición uno de los herederos, conforme a los artículos 14 de la Ley Hipotecaria y 80 de su Reglamento.

II.A.44. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 5 DE JULIO DE 2024).

Registro de Marbella nº 3.

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

Para denegar una base gráfica debe acreditarse la existencia de dudas fundadas sobre la finca.

Ha sido definido el exceso de cabida en numerosas ocasiones por este Centro Directivo, considerando que el mismo, en relación a su naturaleza y alcance, y en base a los argumentos legales correspondientes, puede configurarse como aquel procedimiento y solución en el que se hace constar en los libros la correcta extensión y descripción de la finca como base del Registro.

En consecuencia, declarándose un exceso de cabida sobre las fincas comprendidas en el título calificado y que son objeto de agregación y posterior segregación, la cual no respeta el perímetro de la cartografía catastral, según resulta del informe de validación gráfica catastral incorporado al título, el registrador inició la tramitación del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria). El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. El juicio de identidad de la finca por parte del registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

No es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando prueba escrita del derecho de quien formula oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa, pues se desvirtuaría la propia esencia del expediente, según se ha concebido en el marco de la reforma de la jurisdicción voluntaria.

II.A.45. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 5 DE JULIO DE 2024).

Registro de Santa Cruz de Tenerife nº 4.

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

Para denegar una base gráfica debe acreditarse la existencia de dudas fundadas sobre la finca.

La registradora, después de realizar un análisis de la situación registral de la finca objeto del expediente y de sus colindantes, así como de la identidad de sus linderos, basa su negativa a la inscripción solicitada en la circunstancia de haberse formulado la oposición anteriormente referida; en el hecho de que de la descripción literaria de la finca objeto del expediente resulta que linda al norte con la finca propiedad del titular registral que formula las alegaciones en una línea de 31 metros, mientras que de la representación gráfica propuesta resulta un lindero de 37,6 metros lineales; en el hecho de existir dos solapes entre la representación gráfica propuesta y la representación gráfica catastral del colindante; en la circunstancia de que según la ortofotografía existe un muro de delimitación que aparece por primera vez en 1987 y que, a esa fecha, fue construida por el propietario de ambas fincas, poniendo así de manifiesto la delimitación física de las fincas; y, en definitiva, que no aprecia identidad entre la finca objeto del expediente y la representación gráfica alternativa aportada.

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

Por tanto, constatado que existe una controversia, no sólo entre un titular registral y un titular catastral afectado, sino entre titulares registrales de fincas registrales colindantes acerca de su respectiva georreferenciación, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo, formulada en Resoluciones como la de 23 de mayo de 2022, entre otras, que estima justificadas las dudas del registrador sobre la identidad de la finca en un expediente del artículo 199.

II.A.46. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 5 DE JULIO DE 2024).

Registro de Estepa.

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

Para denegar una base gráfica debe acreditarse la existencia de dudas fundadas sobre la finca.

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

En el concreto caso de este expediente, la calificación contiene la fundamentación necesaria relativa a las dudas de identidad expuestas por el registrador, ya que este no se limita a expresar en su calificación la considerable entidad del exceso de cabida declarado, sino que este hecho, unido a la supresión de un lindero fijo por el punto cardinal este (lindero fijo, camino, que sí tiene la finca lindante precisamente por el este con la que es objeto del procedimiento), ponen de manifiesto, como se afirmó en las Resoluciones de 24 de julio de 2019, 3 de junio de 2020 y 4 de noviembre de 2021, que no pueda precisarse la identidad y correspondencia entre su descripción literaria y la de las colindantes con la representación gráfica que se pretende inscribir.

II.A.47. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 5 DE JULIO DE 2024).

Registro de Santiago de Compostela nº 1.

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

Procede denegar la inscripción de la base gráfica si se acreditan dudas sob re la posible invasión del dominio público.

Con carácter general, tal y como señaló la Resolución de este centro directivo, de 26 de abril de 2022, «en cuanto a la protección registral del dominio público, tal y como ha reiterado esta Dirección General (…), esta protección que la Ley otorga al mismo no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito, pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción.

Y de modo más concreto, como señaló la Resolución de 10 de mayo de 2022, en los casos en lo que no hay certeza de invasión del dominio público, se debe tramitar el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria y notificar al Ayuntamiento (o Administración titular del dominio público) para que, en su caso, pueda formular alegaciones a la petición de inscripción de la georreferenciación y rectificación de la superficie declarando que se invade dominio público, indicando en virtud de que acto jurídico se ha incorporado al mismo dicha franja de terreno, declare que la misma no corresponde al dominio público o no formule alegaciones, puesto que la solución contraria puede dejar en indefensión al recurrente y abocarlo a un procedimiento judicial, sin tener total certeza de la existencia de contienda, que es la clave para que pueda denegarse la incorporación de la georreferenciación.

En el presente caso, durante la tramitación del procedimiento del artículo 199 de ley Hipotecaria se ha formulado oposición expresa a la inscripción de la georreferenciación pretendida por el promotor. Tal oposición procede del Conselleiro Delegado de Urbanismo, Vivenda e Cidade Histórica del Ayuntamiento de Santiago de Compostela, quien, en base al informe de la Jefa de Sección de Patrimonio, se opone la inscripción de la base gráfica pretendida por entender que invade un espacio de dominio público, identificando el espacio afectado en los correspondientes planos. Por tanto, tal oposición no es ambigua, confusa, ni carente de autenticidad, sino que determina de modo gráfico y preciso cuál es la concreta invasión de dominio público que se produciría con tal oposición.

II.A.48. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 5 DE JULIO DE 2024).

Registro de Tomelloso.

OBRA NUEVA: SUBSUELO.

Confirmando el criterio de otra resolución anterior sobre este mismo caso, se exige la perfecta delimitación de una obra nueva que discurre por el subsuelo de dos fincas registrales, así como la intervención de los titulares de ambas.

Debe recordarse el fundamento de Derecho quinto de la citada resolución al disponer que «por tanto, partiendo de que la existencia física de la cueva sobre el subsuelo de dos fincas no consta registralmente, sobre este supuesto de hecho ya se pronunció la Resolución de este Centro Directivo de 22 de septiembre de 2017, en el cual la cueva se ubicaba en el subsuelo de dos fincas registrales, suspendiendo la registradora la inmatriculación por considerar que no era completa la descripción de la finca, al no reflejar que parte de la edificación discurría por debajo de la finca colindante, y porque siendo una finca que ha de ser inmatriculada, es obligatoria la georreferenciación de la misma, pero ésta no se puede practicar, pues parte de la finca comparte suelo con la finca colindante. La Dirección General reiteró la Resolución de 20 de junio de 2017 que admitió la posibilidad de inmatricular una edificación que se describe como cueva. Como ya afirmaron las Resoluciones de 24, 26 y 27 de febrero de 2007, no existen obstáculos estructurales en nuestro ordenamiento jurídico para la configuración de un régimen distinto al suelo y el subsuelo. Incluso nuestro sistema permite configurar las fincas no solamente en su concepto clásico de fincas

perimetrales terrestres sino como volúmenes edificables –o subedificables–, siempre que conforme a las reglas generales estén suficientemente definidos. Las Resoluciones citadas admiten segregar un volumen edificable en el subsuelo, desconectándolo totalmente de la superficie terrestre, si bien no siempre y necesariamente debe acudirse en tales casos a una segregación de los terrenos subyacentes, sino que puede bastar una mera delimitación del distinto régimen jurídico aplicable a cada volumen. En el presente caso, tal delimitación del distinto régimen jurídico no se ha producido.

Es decir, estamos en presencia de una bodega-cueva que discurre por el sótano de dos edificaciones, sin separación, ni delimitación, a modo de una unidad, sin que conste descrita en las inscripciones de las respectivas fincas registrales, por lo que la división de dicha bodega-cueva, precisa su exacta delimitación que exige la concurrencia de los propietarios de ambas fincas.

II.A.49. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 5 DE JULIO DE 2024).

Registro de Badalona nº 1.

PROCEDIMIENTO REGISTRAL: NO CABE PRESENTAR UN TÍTULO YA CALIFICADO ANTERIORMENTE CON UNA CALIFICACIÓN CONFIRMADA POR UNA RESOLUCIÓN FIRME.

Si un documento fue calificado negativamente y dicha calificación fue confirmada por la DG, no cabe practicar ahora un asiento de presentación nuevo.

Debe añadirse que es correcta y totalmente ajustada a Derecho la decisión de la registradora plasmada en su nota de calificación, denegando el inicio del procedimiento registral respecto de un título que ya fue objeto de una calificación negativa, confirmada íntegramente por las citadas resoluciones.

Por lo demás, y como también ha declarado este Centro Directivo, dados los efectos que, conforme al principio de prioridad registral, produce el asiento de presentación en el Libro Diario (artículos 17 y 24 de la Ley Hipotecaria), es lógico que el legislador no quiera que dicho asiento se extienda mecánicamente con la sola aportación del título correspondiente al Registro, para lo cual el registrador ha de analizar cada documento, con objeto de decidir si procede o no su efectiva presentación al Diario, pues lo contrario supondría inundar el Diario con las más variadas y subjetivas pretensiones.

La facultad de reiterar la presentación y la petición de calificación, ya por sí excepcional, no puede mantenerse cuando la cuestión ha sido objeto de un recurso contra la calificación cuestionada, ya se trate de un recurso potestativo ante esta Dirección General, o de una impugnación directa ante los tribunales a través del juicio verbal (cfr. artículo 324 de la Ley Hipotecaria), pues en tales casos la resolución que recaiga será definitiva, sin posibilidad de reproducir la misma pretensión. Desde luego, no cabe durante la pendencia del recurso, pues en tal situación sigue vigente el asiento de presentación del título, sin que sea admisible la existencia de un doble procedimiento registral –en virtud de la existencia de dos asientos de presentación– respecto de un mismo título (cfr. Resolución de 10 de junio de 2009). Pero tampoco

cabe una vez recaída resolución en el procedimiento del recurso que haya devenido firme por no haber sido objeto de impugnación judicial dentro del plazo preclusivo de dos meses previsto para ello (cfr. artículo 328 de la Ley Hipotecaria). Esta interpretación no ha quedado desvirtuada ni por las reformas introducidas con posterioridad en la legislación hipotecaria ni por la doctrina contenida en la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de enero de 2011; antes al contrario, ha de entenderse confirmada por las mismas.

II.A.50. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 5 DE JULIO DE 2024).

Registro de Iznalloz.

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DENEGACIÓN DE SU TRAMITACIÓN.

Puede denegarse la tramitación del procedimiento del 199 si ya se había tramitado anteriormente con resultado negativo.

Como ha afirmado reiteradamente esta Dirección General, (cfr. Resoluciones de 8 de febrero, 19 de abril, 9 de mayo y 5 de julio de 2016), para que, una vez precisada la concreta ubicación geográfica de la porción de suelo ocupada por la edificación, el registrador pueda tener la certeza de que esa porción de suelo se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir, es posible que necesite, cuando albergue duda fundada a este respecto, que conste inscrita, previa o simultáneamente, y a través del procedimiento que corresponda, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique, tal y como ya contempló este Centro Directivo en el apartado octavo de su Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio. Por tanto, con carácter general, la obligada georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, no requiere, desde el punto de vista procedimental, que se tramite un procedimiento jurídico especial con notificación y citaciones a colindantes y posibles terceros afectados, salvo que registrador en su calificación sí lo estimare preciso para disipar tales dudas fundadas acerca de que la edificación se encuentre efectivamente incluida en la finca sobre la que se declara.

En el presente caso, precisamente la circunstancia de ubicarse la edificación en los límites de la parcela es relevante a la hora de determinar si la misma puede extralimitarse de la finca registral desde el punto de vista espacial o geométrico, tal y como se puso de manifiesto por esta Dirección General en la Resolución de 28 de septiembre de 2016, reiterada en otras posteriores.

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

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

En el concreto caso de este expediente, la registradora suspende el inicio del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria por haberse tramitado, con anterioridad, otro expediente que tenía por objeto la misma representación gráfica catastral cuya constancia registral se pretende. Tramitado en su día expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria y emitida calificación negativa de la base gráfica de una finca por el registrador competente, por haberse presentado alegaciones por un colindante, puede el registrador titular actual negarse a tramitar un nuevo expediente si la documentación ahora aportada es la misma que se aportó en su día.

II.A.51. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 5 DE JULIO DE 2024).

Registro de Albacete nº 1.

ARRENDAMIENTOS URBANOS: NATURALEZA.

Un arrendamiento por plazo de veinte años debe ser considerado como un acto de disposición.

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.

Para determinar cuándo el arrendamiento es un acto de administración o de administración extraordinaria o de disposición, el Código Civil fija como criterio especialmente relevante el que atiende a su plazo de duración. Así, dejando ahora al margen las interesantes cuestiones que se han suscitado en torno a la conceptuación –en abstracto– del arrendamiento como acto de administración, a la vista de lo establecido en nuestra legislación en diversas normas (preceptos legales que disciplinan facultades de determinados representantes legales; leyes arrendaticias especiales, etc.), es generalmente admitido que, en principio, el arrendamiento constituye acto de administración o, si se quiere, de extraordinaria administración o de gestión, por lo que bastaría, para su realización, la capacidad general para celebrar tales actos, siendo sólo necesaria la capacidad dispositiva cuando se trate de arrendamientos que por sus estipulaciones, o por su duración, puedan ser considerados actos de disposición o equiparados a estos (sin perjuicio, eso sí, de que eventualmente alguna norma pueda exigir capacidad dispositiva para concertarlo). El hecho de que el arrendamiento sea inscribible no tiene la trascendencia de transmutar su naturaleza jurídica, de acto de administración en acto de disposición.

En la escritura a que se refiere este expediente se formaliza un contrato de arrendamiento por un plazo de veinte años. Por ello, según el criterio mantenido por la jurisprudencia y por este Centro Directivo, debe calificarse como acto de disposi-

ción y no de mera administración (cfr. las Resoluciones de este Centro Directivo de 26 de enero de 2015, 9 de enero de 2020, 15 de julio de 2021 y 27 de septiembre de 2023). Y, estando inscrita la finca arrendada a nombre de ambos cónyuges con carácter ganancial, es necesario para inscribir el arrendamiento que se haya realizado conjuntamente por ambos cónyuges o por uno cualquiera de ellos con el consentimiento del otro o con la autorización judicial supletoria (vid. artículos 1377 del Código Civil y 93, apartados 1 y 2, del Reglamento Hipotecario).

II.A.52. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 5 DE JULIO DE 2024).

Registro de Archidona.

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

Para denegar una base gráfica debe acreditarse la existencia de dudas fundadas sobre la finca.

La nota de calificación negativa resulta insuficientemente fundamentada, y en sí misma causa indefensión al recurrente, ya que se remite a unos datos que el registrador dice considerar «coherentes», pero que no explicita en modo alguno, por lo que hace imposible que este Centro Directivo pueda analizar si, efectivamente, existe esa supuesta coherencia, y si la oposición formulada tenía la entidad y apariencia de verosimilitud suficiente para poder justificar una calificación negativa como la que es objeto del presente recurso, o si, por el contrario, como alega el recurrente, «la documental que aporta [la opositora] no se corresponde con su titularidad».

Por tanto, así como según el 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», así también, en la resolución del recurso no pueden ser tenidos en cuenta documentos que el registrador adjunte a su informe pero que no formaban parte directa ni indirecta de la nota de calificación recurrida.

II.A.53. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 5 DE JULIO DE 2024).

Registro de Barcelona nº 7.

SENTENCIAS DICTADAS EN REBELDÍA: REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN.

Se reitera la doctrina sobre la necesidad de acreditar el transcurso de los plazos para el ejercicio de la acción de rescisión del rebelde.

Dictada la sentencia en rebeldía procesal de los demandados, tal y como consta en la propia resolución, resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. El transcurso de tales plazos debe resultar del propio documento presentado a la calificación o bien de otro documento que lo comple-

mente, indicando la imposibilidad de ejercicio del procedente recurso por transcurso del plazo aplicable al supuesto concreto.

Debe igualmente recordarse la doctrina emanada de este Centro Directivo respecto de la falta de competencia del registrador para apreciar la posible concurrencia de la mencionada fuerza mayor y por tanto para la fijación del plazo para el ejercicio de la acción de rescisión, cuestión que, como reconoce el propio recurrente, deberá ser apreciada por el letrado de la Administración de Justicia, correspondiendo por tanto al propio Juzgado la determinación del transcurso o no del oportuno plazo de la acción de rescisión.

Por consiguiente, no constando en el título calificado referencia alguna sobre el transcurso de los plazos para el ejercicio de la acción de rescisión del declarado rebelde, o de la desestimación de la acción en caso de haberse interpuesto, ni tampoco constando ninguna referencia sobre que por parte del Juzgado se haya decidido que, dada la situación de acefalia de la sociedad demandada, no pueda concurrir la situación de fuerza mayor, procede confirmar el defecto observado en la nota de calificación en tanto, mediante documento judicial complementario se hagan constar, en su caso, dichas circunstancias.

II.A.54. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 12 DE JULIO DE 2024).

Registro de La Línea de la Concepción.

EXPEDIENTE DE DOMINIO DEL ART. 201 LH: DUDAS SOBRE IDENTIDAD DE LA FINCA.

Las dudas que albergue el registrador han de ponerse de manifiesto al tiempo de expedir la certificación en la fase inicial del expediente.

Ha sido definido el exceso de cabida en numerosas ocasiones por este Centro Directivo, considerando que el mismo, en relación a su naturaleza y alcance, y en base a los argumentos legales correspondientes, puede configurarse como aquel procedimiento y solución en el que se hace constar en los libros la correcta extensión y descripción de la finca como base del registro. Tras la reforma operada por la Ley 13/2015 para proceder a cualquier rectificación de la descripción es preciso que no existan dudas sobre la realidad de la modificación solicitada.

En cuanto a la justificación de las dudas de identidad, como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados. En el presente caso, la duda de la registradora consiste en que «se observa que el exceso de cabida que se pretende inscribir, se corresponde con un área de una parcela de titularidad municipal, provista de Referencia Catastral 9596702TF8099N0001OH, la cual está destinada a equipamiento social».

El registrador al tiempo de expedir la certificación debe manifestar las dudas de identidad que pudieran impedir la inscripción una vez terminado el procedimiento,

ya que de este modo se evitan a los interesados dilaciones y trámites innecesarios (cfr. Resolución de 8 de junio de 2016), pero también concede a los interesados la posibilidad de despejar tales dudas durante los siguientes trámites del expediente. Y ello sin perjuicio de la calificación que procede efectuar una vez concluida la tramitación ante notario, a la vista de todo lo actuado, conforme al último párrafo del artículo 201.1 y de la regla sexta del artículo 203.1, sin que sea pertinente en dicho momento apreciar dudas de identidad, salvo que de la tramitación resulte un cambio en las circunstancias o datos que se tuvieron a la vista al tiempo de expedir la certificación (cfr. Resolución de 20 de diciembre de 2016).

En el concreto caso de este expediente, debe advertirse que la negativa a la solicitud de inscripción contenida en la nota de calificación se basa en la supuesta invasión de una finca de titularidad municipal, circunstancia que no fue advertida por la registradora en el momento de expedir la certificación prevenida en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria; tampoco el propio ayuntamiento afectado tras la notificación practicada por el notario autorizante mostró oposición a la pretensión de rectificación de descripción y simultánea inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca.

El informe es un trámite en el que el registrador puede profundizar sobre los argumentos utilizados para determinar los defectos señalados en su nota de calificación, pero en el que en ningún caso se pueden añadir nuevos defectos, ya que solo si el recurrente conoce en el momento inicial todos los defectos que impiden la inscripción del título según la opinión del registrador, podrá defenderse eficazmente, argumentando jurídicamente acerca de la posibilidad de tal inscripción.

II.A.55. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 12 DE JULIO DE 2024).

Registro de Girona nº 2.

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

No puede el recurso tener por objeto la revisión de los asientos ya practicados.

Según la reiterada doctrina de esta Dirección General, basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000 (vid., por todas, la Resolución de 18 de abril de 2018), el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. No tiene, en consecuencia, por objeto cualquier otra pretensión del recurrente, no siendo el recurso el cauce procedimental oportuno para ordenar la cancelación de una inscripción, pues para ello es necesario el consentimiento del titular registral debidamente causalizado o resolución judicial firme que ordene la cancelación. Es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria). Por tanto, conforme a esta reiterada

doctrina, el recurso contra la calificación negativa del registrador no es cauce hábil para acordar la cancelación o rectificación de asientos ya practicados.

II.A.56. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 12 DE JULIO DE 2024).

Registro de Sanlúcar La Mayor nº 2.

PACTO COMISORIO: OPCIÓN DE COMPRA.

En el caso analizado se concluye que la opción de compra pactada lo ha sido como mero instrumento en función de garantía.

El Código Civil rechaza enérgicamente toda construcción jurídica en cuya virtud, el acreedor, en caso de incumplimiento de la obligación, pueda apropiarse definitivamente de los bienes dados en garantía por el deudor (vid. artículos 6, 1859 y 1884 del Código Civil). Este Centro Directivo ha aplicado la prohibición del pacto comisorio incluso cuando las operaciones elusivas del mismo se instrumentan mediante negocios jurídicos indirectos.

En línea con esta posición jurisprudencial hay que situar la reciente doctrina de esta Dirección General (así, en sus Resoluciones de 21 de julio de 2021, 10 de marzo de 2022 y 18 de septiembre de 2023) según la cual, la prohibición del pacto comisorio no es absoluta en nuestro derecho, de modo que pierde su razón de ser cuando la realización de la cosa ofrecida en garantía -cualquiera que haya sido la vía seguida- se efectúe en condiciones determinantes de la fijación objetiva del valor del bien, y no haya comportado un desequilibrio patrimonial injusto para el deudor. Podría admitirse el pacto comisorio siempre que concurran las condiciones de equilibrio entre las prestaciones, libertad contractual entre las partes y exista buena fe entre ellas respecto del pacto en cuestión; si bien para poder admitir la validez de dichos acuerdos se deberá analizar cada caso concreto y atender a las circunstancias concurrentes, ya que sólo mediante un análisis pormenorizado de cada supuesto se podrá determinar la admisibilidad, o inadmisibilidad del pacto en cuestión.

Si analizamos cómo se articula la operativa diseñada en la escritura calificada, se repara enseguida en que no es una conclusión para nada ilógica la mantenida por la registradora en la calificación. Y es que lo que proporciona la clave para entender la operación es ese mes posterior al año en el cual la opción no puede ejercitarse; y no parece una mera especulación concluir que es durante ese periodo de tiempo (el año) cuando el concedente ha de devolver la cantidad recibida, y si no lo hace es cuando el optante, abonando el resto del precio (recordemos 4.400 euros) y ejecutando la opción deviene propietario del bien. Y añádase a lo anterior un dato no menos relevante: aun habiendo caducado la opción (por transcurrir el citado mes sin ejercitarse) para cancelarla registralmente el concedente habrá de retornar al optante la suma que se indica en el contrato, lo cual hace más patente aún el objeto del negocio realmente celebrado.

En base a todas las razones ya expuestas, este defecto ha de ser confirmado, pues hay base suficiente para entender que en el presente caso se está en presencia de un mecanismo de opción de compra que se ha pactado con una finalidad

de garantía de la devolución de una suma ya recibida, que ha de restituirse necesariamente, se haya ejercitado o no la opción en ese corto plazo de tiempo previsto (un mes) si se quiere cancelar registralmente la carga, lo que contraviene la prohibición del pacto comisorio, y además en cierto modo entra en colisión con el artículo 1256 del Código Civil.

II.A.57. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 12 DE JULIO DE 2024).

Registro de Madrid nº 4.

HERENCIA: PARTICIÓN HECHA POR EL TESTADOR.

Se analiza la diferencia entre partición hecha por el testador y las normas particionales fijadas en el testamento.

Como ha afirmado el Tribunal Supremo, la partición hecha por el testador no extingue la comunidad hereditaria, sino que la evita; es un acto mortis causa que tiene eficacia a la muerte del causante (vid. Sentencias de 4 de febrero de 1994, 21 de diciembre de 1998 y 26 de enero de 2012, entre otras). Así, con la apertura de la sucesión y la aceptación de la herencia, los herederos adquieren la propiedad de los bienes adjudicados, por lo que no podrán reclamar judicialmente la división de la herencia (vid. artículo 782.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), pero sí que tienen legitimación activa para ejercitar la acción reivindicatoria.

Distintas de la partición hecha por el testador son las denominadas normas para la partición o normas particionales, por las que aquél expresa su voluntad respecto de la adjudicación de determinados bienes en pago de la cuota hereditaria de los herederos en la partición que habrá de realizarse. En estos casos el título de adjudicación haría tránsito de una pretendida partición del testador a una partición que deberán realizar todos los herederos y no un solo grupo de ellos, teniendo en cuenta, eso sí, las normas particionales del testador que son obligatorias y vinculantes en tanto en cuanto no perjudiquen la legítima (vid. la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2009, entre otras).

La Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de septiembre de 1998 estimó, como principio general, pero no exento de matizaciones, que para la distinción entre partición y operaciones particionales –normas para la partición– «existe una "regla de oro", consistente en que la determinación de una verdadera partición se dará cuando el testador ha distribuido sus bienes practicando todas las operaciones –inventario, avalúo, liquidación y formación de lotes objeto de las adjudicaciones correspondientes–, pero cuando, así, no ocurre, surge la figura de las denominadas doctrinalmente normas para la partición.

No hay razón alguna que impida reconocer al testador la facultad de realizar una partición de herencia sólo parcial, de suerte que respecto de los bienes que aquél adjudique se haya de pasar por dicha partición ex artículo 1056 del Código Civil –en tanto no perjudique la legítimas–, mientras que para otros bienes que puedan existir en el momento de la apertura de la sucesión (en relación con los cuales es frecuente que el testador instituya a los herederos por partes iguales, como acontece en el

presente caso) sea necesario realizar las pertinentes operaciones particionales. En definitiva, el núcleo de la cuestión planteada reside en la interpretación de la voluntad de la testadora, pues, a pesar de las referidas circunstancias, debe dilucidarse si pretendió otorgar un testamento de contenido particional, al menos en cuanto a los bienes relacionados en él, o fijar determinadas instrucciones para la ulterior partición.

Debe entenderse que atendiendo a los medios hermenéuticos que, propiamente, pueden emplearse a efectos del procedimiento registral, en el presente caso es determinante el hecho de que, además de los términos generales en que se expresó la testadora y que ya han sido analizados, no manifieste que esté realizando ya la adjudicación de bienes concretos con efectos desde la apertura de la sucesión y la consiguiente aceptación de la herencia, sino que «ordena la testadora que se paguen las respectivas cuotas hereditarias de los instituidos con las viviendas y el local que la testadora posee en el inmueble sito en […]»; y añade «que se distribuya de la siguiente manera […]»; especificando a continuación que a cada heredero que indica «se le entregue en pago de su cuota hereditaria» el inmueble que especifica. Por ello, y por contraste sistemático con lo que dispone respecto de los legados, de los que faculta a los legatarios para tomar posesión por sí mismos, debe concluirse que, en relación con los bienes que ordena se distribuyan y entreguen a los herederos, las disposiciones transcritas no son sino instrucciones para la partición que habrá de realizarse con consentimiento de todos los interesados.

II.A.58. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 12 DE JULIO DE 2024).

Registro de Fuenlabrada nº 3.

CAMBIO DE USO: APLICACIÓN DEL ART. 28 DE LA LS.

Se reitera la doctrina sobre los requisitos para la inscripción de un cambio de uso de una edificación.

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 cuanto al fondo del asunto, este Centro Directivo ya se ha pronunciado en distintas Resoluciones (vid., por todas, las Resoluciones de 21 de julio de 2021 y la más reciente de 9 de abril de abril de 2024) sobre el impacto que tiene la normativa urbanística en relación con el cambio de uso de una edificación y su inscripción en el Registro de la Propiedad. El control administrativo sobre si una edificación concreta y determinada puede ser objeto de un uso específico se lleva a cabo con carácter previo mediante la oportuna licencia de edificación y determinación de usos y posteriormente con la licencia de ocupación (u otro título habilitante) que tiene por objeto la verificación de que la edificación autorizada se ha llevado a cabo de acuerdo con, entre otros extremos, los usos previstos y aprobados.

La inscripción se verifica acreditando la concurrencia de los requisitos esta-

blecidos por la normativa urbanística o bien acreditando por medio de certificado o documento hábil que han transcurrido los plazos para el ejercicio de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición de conformidad con lo previsto en el artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015. La correspondencia entre usos autorizados y descripción registral se garantiza, en el primer caso, por la aseveración del técnico competente de que la descripción se ajusta al proyecto para el que se otorgó la autorización. En el segundo, el documento de respaldo se limita a llevar a cabo una descripción que ha de coincidir con la que aparece en el título, pero sin que ello implique concordancia alguna con los eventuales usos posibles dada la eventual prescripción, o caducidad, de las acciones para restablecer la legalidad urbanística.

Ciertamente, como señaló la Resolución de esta Dirección General de 21 de julio de 2021, el hecho de que la superficie mínima o las condiciones de habitabilidad que han de tener las viviendas según la normativa urbanística sea un dato objetivo no impide la aplicación de la doctrina expuesta, pues al registrador le corresponde el control de la legalidad urbanística, pero solo a través de los mecanismos legalmente previstos, entre los cuales no se encuentra el realizar un juicio sobre si una vivienda reúne o no las características exigidas por la legislación urbanística para tener la consideración de tal, dada su limitada competencia en la materia y el propio régimen de recursos contra la calificación, en el que tanto la calificación negativa del registrador como las resoluciones de la Dirección General son recurribles ante los órganos del orden jurisdiccional civil –cfr. artículo 328 de la Ley Hipotecaria–. El marco normativo estatal posibilita, en cuanto al primero de los requisitos, si alguna legislación autonómica lo previera, como ocurre entre otras en la Comunidad de Madrid, que como título habilitante de la actuación sea suficiente la declaración responsable urbanística de cambio de uso, de división de locales o viviendas o de implantación de actividades (acto de edificación), complementada con un acto o certificación expreso de conformidad municipal, no siendo válida, a efectos de inscripción, la conformidad emitida por parte de entidades urbanísticas colaboradoras por su falta de carácter administrativo, como señalan también las indicadas resoluciones.

Admitida la posibilidad en la Comunidad de Madrid del acceso registral del cambio de uso acreditado por la vía prevista en el artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, la cuestión objeto del presente recurso (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria) se concreta, fundamentalmente, en determinar si la documentación aportada por la recurrente al efecto es apta para practicar la inscripción del referido cambio de uso de local a vivienda y si concurren el resto de los requisitos exigidos por el artículo 52 del Reglamento sobre Inscripción de Actos De Naturaleza Urbanística aprobado por el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.P ara que opere la prescripción, como se ha visto, no sólo se necesita acreditar desde cuándo está destinada a vivienda, sino cuándo fueron las últimas reformas llevadas a cabo que culminaron la obra, plazo a partir del cual se computa la prescripción; y además debe acreditarse, como también se ha dicho, que ese uso no es contrario al planeamiento urbanístico, pues en otro caso no operaría la prescripción.

La aplicación del régimen registral sobre edificaciones previsto en el artículo 28 de la actual Ley de Suelo a la constatación registral del cambio de uso de

inmuebles se condiciona a que tanto la normativa urbanística de aplicación como la jurisprudencia que la interpreta posibiliten la prescripción o caducidad de la acción de restablecimiento de legalidad respecto al uso, y que, caso de preverse en la normativa un plazo de prescripción, se acredite el transcurso de éste. Todo ello nos conduce necesariamente a la exigencia, de cara a la inscripción en el Registro de la propiedad (donde sólo cabe que accedan actos y derechos plenamente válidos), de las obras nuevas y cambios de uso por antigüedad ex artículo 28.4 de la Ley del Suelo, de un acto de aprobación de la Administración sea expreso o mediante la conformidad de la Administración con la declaración responsable presentada al efecto.

En la calificación registral se señala como tercer defecto que en el arquitecto certificante concurre un conflicto de interés para certificar el cambio de uso del local por antigüedad, porque dicho técnico es también el administrador solidario de la sociedad propietaria de la finca. Por su parte, el Reglamento de Normas Deontológicas de Actuación Profesional de los Arquitectos, aprobado por acuerdo de la Asamblea General Ordinaria del Consejo Superior de 20 de noviembre de 2015 y modificado en la Asamblea General Ordinaria de 26 de noviembre de 2021, no establece incompatibilidad alguna en cuanto a que un arquitecto pueda proyectar o dirigir una obra en la que fuera el propio promotor o tuviera intereses en la sociedad promotora. En el supuesto objeto de este recurso, no se observa que exista un conflicto de intereses entre el arquitecto certificante y la sociedad promotora, sino que lo que se aprecia es la existencia de una concurrencia de interés propio o compartido, por lo que sólo en el supuesto de que la certificación sea emitida en su condición de técnico municipal, lo que no ocurre en este caso, se encontraría sujeto a un régimen de incompatibilidad.

Respecto del tercer requisito señalado del artículo 52 del Real Decreto 1093/1997, la inexistencia de anotación preventiva de incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la construcción, edificación e instalación de que se trate y que el suelo no tenga carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general; en el presente supuesto se cumple sólo la segunda parte. En cuanto a la primera, es cierto que en el momento de la calificación recurrida no constaba practicada en el folio real de la finca anotación preventiva de incoación de expediente de disciplina urbanística, pero sí consta presentada en el Libro diario certificación municipal solicitando la práctica de la misma. A este respecto, es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid., por todas, Resoluciones de 6 de julio de 2011, 7 de mayo de 2013 y 31 de enero de 2014), que la calificación de un documento deberá realizarse en función de lo que resulte del título que se califica y de la situación tabular existente en el momento mismo de su presentación en el Registro. Esto significa 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 con el fin de evitar asientos inútiles que deberían cancelarse al extender los asientos derivados de un título posterior que ordena la cancelación de los mismos. Esta misma doctrina ha exigido siempre que se respete el principio de prioridad registral, de modo que la calificación conjunta de los documentos presentados no puede comportar una alteración injustificada en el orden de despacho de los mismos. Este conflicto de prioridad no debe confundirse con el supuesto en que presentado un título determinado es presentado con posterioridad otro distinto del que resulta la falta de validez del primero. Aquí ya no existe conflicto

entre títulos o derechos incompatibles, no estamos ante un problema de prioridad sino de validez y en consecuencia y por aplicación del principio de legalidad consagrado en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, procede la exclusión del título inválido sin que pueda apelarse al principio de prioridad para evitarlo. La consecuencia de la presentación en el Registro de tales actuaciones administrativas, como se ha expuesto en fundamentos de Derecho anteriores, tiene como consecuencia que no pueda practicarse la inscripción de la actuación urbanística (cambio de uso) en tanto no finalice la tramitación de dicho expediente (vid. Resolución de 27 de noviembre de 2017).

II.A.59. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 12 DE JULIO DE 2024).

Registro de Terrassa nº 1.

PROPIEDAD HORIZONTAL: INMATRICULACIÓN PARCIAL RESPECTO DE UN ELEMENTO PRIVATIVO.

Se analizan los requisitos para inmatricular un piso de un edificio en propiedad horizontal que no está inmatriculado.

Desde el punto de vista material, este Centro Directivo ya admitió en su Resolución de 12 de diciembre de 2019, la posibilidad de inmatricular la propiedad privativa de un elemento en régimen de propiedad horizontal, de manera independiente a los restantes elementos, cuando no constaba previamente inscrita la finca donde se procedía a la declaración de obra nueva y el régimen de propiedad horizontal, sin necesidad de aportar la titulación precisa para justificar la previa adquisición de todos los propietarios de los elementos integrantes de la misma.

No obstante, deben tenerse en cuenta también los aspectos formales de la inmatriculación, pues aunque sólo se vaya a inscribir la titularidad de uno de los elementos, la inmatriculación física de la finca sobre la que se asienta la división horizontal, será de toda la finca. Para dicha inmatriculación, se impone una debida coordinación entre la descripción literaria de la finca y su base gráfica catastral o alternativa, en los términos señalados por los artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria, en relación con el artículo 205 de dicha ley. Desde esta perspectiva formal, tratándose de una inmatriculación al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, se exige que exista identidad entre la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto (aunque como ha señalado este Centro Directivo en muchas resoluciones, dicha identidad no se extiende a las edificaciones).

Por ello, es necesario que se acompañe la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca en términos totalmente coincidentes con el solar en el que se sitúa la vivienda cuya inscripción se solicita. Y por otro lado, para poder inmatricular la vivienda, es necesario asimismo que se haya declarado la obra nueva del edificio del que forma parte, cumpliendo con las exigencias impuestas por la legislación urbanística.

II.A.60. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 12 DE JULIO

DE 2024).

Registro de Madrid nº 38.

PROPIEDAD HORIZONTAL: NECESIDAD DE LICENCIA.

La constitución de la propiedad horizontal requiere un control administrativo previo en los casos en los que los elementos privativos resultantes no consten previamente inscritos por la declaración de obra nueva.

El artículo 26.1 da un concepto legal de finca, de finca registral y de parcela. Inmediatamente después, en su apartado segundo exige para toda segregación o división de fincas, que las resultantes reúnan las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística. Y, el siguiente párrafo determina que, en la autorización de escrituras de segregación o división de fincas, los notarios exigirán, para su testimonio, 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. El cumplimiento de este requisito será exigido por los registradores para practicar la correspondiente inscripción. El artículo 28 de la misma ley, por su parte, hace lo propio respecto a las escrituras de declaración de obra nueva.

De acuerdo con el cuadro normativo expuesto: en los supuestos de división o segregación de fincas (con el concepto legal visto), de acuerdo con el artículo 26.1 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, la exigencia de licencia o autorización administrativa vendrá determinada por la Ley aplicable; tratándose de complejos inmobiliarios del artículo 26.6 del citado Real Decreto Legislativo 7/2015, así como en los supuestos regulados en el artículo 10 de la Ley sobre propiedad horizontal, la exigencia de autorización administrativa viene impuesta por la legislación del Estado, como se deduce de la disposición final decimonovena de la Ley 8/2013 y la disposición final segunda del Real Decreto Legislativo 7/2015.

Desde la perspectiva del artículo 10 de la Ley sobre propiedad horizontal, aplicable por ser legislación del Estado, debe entenderse que proporciona plena cobertura legal al artículo 53 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, al disponer: «Para inscribir los títulos de división horizontal o de modificación del régimen ya inscrito, se aplicarán las siguientes reglas: a) No podrán constituirse como elementos susceptibles de aprovechamiento independiente más de los que se hayan hecho constar en la declaración de obra nueva, a menos que se acredite, mediante nueva licencia concedida de acuerdo con las previsiones del planeamiento urbanístico vigente, que se permite mayor número. No será de aplicación lo dispuesto en este número a las superficies destinadas a locales comerciales o a garajes, salvo que del texto de la licencia resulte que el número de locales comerciales o de plazas de garaje constituye condición esencial de su concesión».

Cuestión distinta es que la propia legislación urbanística aplicable imponga expresamente la exigencia de licencia para el mismo acto de constitución de un

edificio en propiedad horizontal, mas no es lo que ocurre en el caso de la legislación madrileña, como ya señalara esta Dirección General en Resolución de 28 de julio de 2020, según resulta de los artículos citados. Solo 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, al amparo en este caso del artículo 152.d) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid que se refiere a «los actos de parcelación, segregación y división de terrenos, en cualquier clase de suelo», pero no es este el caso de este expediente.

Pasando a resolver el fondo del asunto, debe partirse en primer lugar de que en el presente caso no nos encontramos ante una parcelación de suelo en los términos que prevé la legislación madrileña a los efectos de exigir licencia de parcelación artículo 152.d) de la Ley 9/2001, de 17 de julio-. En el presente expediente se plantea la constitución en régimen de propiedad horizontal de un edificio situado en la Comunidad de Madrid, que pasa a dividirse horizontalmente en diez elementos privativos, de los cuales dos se destinan a aparcamiento y los otros ocho a local, con uso de servicios empresariales. A la escritura se incorpora la licencia de obra concedida en su día, pero ni de la misma ni del historial registral resulta el número de elementos autorizados. Es decir, como afirma la reciente Resolución de 25 de marzo de 2024 estos preceptos legales confirman la necesidad, a efectos registrales, del cumplimiento de los dos requisitos que se vienen repitiendo, y de los que se infiere, respecto del primer requisito, que la realización de estos actos urbanísticos necesita, como título habilitante, la correspondiente declaración responsable urbanística junto con el acto de conformidad expreso del Ayuntamiento que corresponda.

Por lo expuesto, en el presente caso, de conformidad con los artículos 10.3 de la Ley sobre propiedad horizontal y 26.6 de la Ley de Suelo estatal, para la inscripción de la división horizontal de los elementos descritos en la escritura calificada es preciso acreditar la licencia urbanística o el acto expreso de conformidad administrativa con la actuación declarada, a menos que mediante certificado de técnico competente se acredite que el número y características de los elementos resultantes sean los que resulten de la licencia de obras que autorizó la construcción de la edificación, por tratarse de un supuesto legal de excepción.

II.A.61. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 12 DE JULIO DE 2024).

Registro de Badalona nº 2.

DOCUMENTOS JUDICIALES: SENTENCIA DECLARATIVA.

Un testimonio de una sentencia declarativa requiere el cumplimiento de los requisitos formales y de los derivados del principio de especialidad.

Es doctrina de esta Dirección General que las sentencias declarativas o constitutivas con trascendencia inmobiliaria son directamente inscribibles en los libros del Registro –salvo las dictadas en rebeldía, en los términos del artículo 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil– si de aquél no resultan obstáculos que lo impidan, mediante la presentación del correspondiente testimonio de la resolución judicial. De

igual modo, debe tenerse en cuenta la doctrina de esta Dirección General relativa a la calificación de los documentos judiciales de conformidad con el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, según la cual los registradores tienen el deber de colaborar con jueces y tribunales en su labor de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado y de cumplir sus resoluciones firmes (cfr. artículo 118 de la Constitución Española), pero no por ello ha de quedar excluida la calificación registral de aquellas que pretendan su acceso al Registro; las exigencias constitucionales derivadas del principio de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y de exclusión de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), que tiene su especifica aplicación en el ámbito registral en el criterio de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria), determinan la supeditación de la inscripción de las resoluciones judiciales firmes a la previa comprobación de los extremos aludidos en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

Respecto de la cuestión suscitada, del fallo de la sentencia no resulta ni se declara quién es el titular del dominio de la finca objeto del contrato de compraventa, ni se exime de la obligación posterior de elevar a publico dicho documento privado, ni se ordena que se inscriba el pleno dominio a favor de uno solo de los compradores; el documento no contiene referencia certera ni resolución alguna de que se inscriba la adquisición por compraventa de la finca. En el presente supuesto, no existe una determinación de los actos o derechos cuya inscripción haya de practicarse, en contra de los principios de especialidad y rogación (artículos 6 y 9 de la Ley Hipotecaria, y 51.6.ª del Reglamento Hipotecario).

En cuanto a la inscripción del documento privado, el artículo 3 de la Ley Hipotecaria establece de forma clara el principio fundamental hipotecario de que solo pueden ser inscritos, salvo algunas excepciones previstas en la ley, los actos «consignados en escritura pública, ejecutoria o documento autentico expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos». Por tanto, para la inscripción en los libros del Registro, debe elevarse a escritura pública dicho contrato privado de compraventa.

II.A.62. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 12 DE JULIO DE 2024).

Registro de Málaga nº 13.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD DE LAS PRORROGADAS ANTES DE LA ENTRADA EN VIGOR DE A LEC.

Para la cancelación de estas anotaciones resulta de aplicación el art. 210, regla octava de la LH.

En el historial registral de la finca consta extendida una anotación que ha sido prorrogada con anterioridad al día 8 de enero de 2001 (fecha de la entrada en vigor de la vigente Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil), por lo que se plantea, en primer lugar, el problema de la posible caducidad de esta anotación preventiva de embargo prorrogada.

En conclusión, de los antecedentes fácticos expuestos resulta, tal y como

indica la nota de calificación, que la anotación fue objeto de prórroga con anterioridad a la entrada en vigor de la nueva redacción del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, por lo que queda sometida a prórroga indefinida en los términos del artículo 199.2.º del Reglamento Hipotecario, de manera que no cabe la cancelación por caducidad de la misma, sin perjuicio de que, una vez transcurridos seis meses, computados desde la emisión de la resolución judicial firme en el proceso en que la anotación preventiva y su prórroga fueron decretadas, se pueda solicitar su cancelación.

Ahora bien, en el presente caso la interesada solicita de forma expresa la aplicación de lo previsto en el apartado 1 del artículo 210 de la Ley Hipotecaria, regla octava. Como se afirmó en la Resolución de este Centro Directivo de 22 de noviembre de 2019, entre otras, al tratarse el embargo de una traba de bienes para garantizar el pago de una obligación y tener eficacia real a través de la anotación de embargo, le resulta de aplicación este precepto.

En el presente expediente resulta la expedición de una certificación en el seno del procedimiento judicial en fecha 12 de noviembre de 2008, siendo éste el «*dies a quo*» para el cómputo del plazo previsto en el artículo 210.1, regla octava, al tratarse, de manera indubitada, del último asiento practicado en relación con el procedimiento que se reclama la deuda, pues en contra de lo que afirma recurrente, la nota marginal es indubitadamente un asiento registral, sin que la norma distinga respecto del carácter principal o accesorio que debiera revestir el mismo.

II.A.63. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 12 DE JULIO DE 2024).

Registro de Orihuela nº 1.

EXPROPIACIÓN FORZOSA: NOTA MARGINAL DE EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN.

La nota marginal que prevé el artículo 32 del RH solo se puede cancelar por caducidad en los términos que prevé este artículo.

Determina el artículo 32 del Reglamento Hipotecario en su regla primera que «los Registradores harán constar, en su caso, por nota al margen de las inscripciones correspondientes, que han expedido la certificación de dominio y cargas a efectos de la expropiación e indicarán su fecha y el procedimiento de que se trate. Estas notas se cancelarán por caducidad transcurridos tres años desde su fecha, si en el Registro no consta algún nuevo asiento relacionado con el mismo expediente». El «*dies a quo*» a que dicho precepto se refiere por tanto es el de la nota marginal, como todos los asientos registrales de duración temporal. La caducidad opera de forma automática el día en que se produce y no antes. Sólo con la documentación acreditativa de la conclusión del expediente expropiatorio podría anticiparse la cancelación de la nota marginal antes de su plazo de caducidad legal.

II.A.64. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 12 DE JULIO DE 2024).

Registro de Madrid nº 15.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: REQUISITO DE LA PREVIA INSCRIPCIÓN.

Para inscribir un título es necesario que conste inscrito el derecho del transmitente.

Como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo, es principio básico de nuestro sistema registral el de que todo título que pretenda su acceso al Registro ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento seguido contra él (cfr. artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria), alternativa esta última que no hace sino desenvolver en el ámbito registral el principio constitucional de salvaguardia jurisdiccional de los derechos e interdicción de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española) y el propio principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria).

En el caso que nos ocupa los derechos de reversión que la sociedad recurrente pretende inscribir a su nombre en el Registro de la propiedad, figuran inscritos a nombre de la sociedad «Hoteles Altozano 2000, SL», en unos casos por resolución judicial y en otros por aportación del heredero de la titular registral de las fincas expropiadas.

II.A.65. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 15 DE JULIO DE 2024).

Registro de Burjassot.

PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: REQUISITOS.

Para inscribir un título es necesario que consten los elementos esenciales que deben reflejarse en la inscripción.

Como cuestión previa debe advertirse que el recurrente acompaña al escrito del recurso una serie de documentos que no fueron presentados en el Registro al tiempo de emitir la calificación ni posteriormente, una vez recaída ésta, a efectos de intentar la subsanación de los defectos apreciados. Por lo tanto, no pudieron ser analizados por el registrador para efectuar la calificación recurrida. En consecuencia, como señala la reiteradísima doctrina de este Centro Directivo, no pueden ser tenidos en cuenta para la resolución del recurso conforme a lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, ya que este tiene como objeto valorar la procedencia de la calificación teniendo en cuenta los elementos de que dispuso el registrador para emitirla.

Entrando ya en el fondo del asunto objeto de debate en el presente expediente, debe partirse de las exigencias derivadas del principio de especialidad registral, que suponen la necesidad de que en el título que se presenta a inscripción queden delimitadas con total precisión todos aquellos extremos que permitirán una perfecta definición del derecho que se pretende inscribir y de su titularidad. Es evidente que del contenido de la sentencia cuya inscripción se pretende no resultan con la claridad exigible los datos necesarios para determinar las circunstancias personales de los adquirentes, ni la participación indivisa que corresponde a cada uno de ellos, ni el carácter (privativo o sujeto a algún régimen económico matrimonial

de comunidad) de dicha adquisición para cada uno de los adquirentes, todo ello con arreglo a lo establecido en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51, regla novena, y 54 del Reglamento Hipotecario.

II.A.66. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 15 DE JULIO DE 2024).

Registro de Murcia nº 6.

DISOLUCIÓN DE CONDOMINIO: NO PRODUCE LA PURGA DE LAS CARGAS.

El procedimiento de venta en pública subasta para la disolución de un condominio no lleva aparejada la purga de eventuales cargas posteriores, a menos que se tome anotación de demanda.

Los principios que rigen el condominio y que se han reflejado en el fundamento segundo generan un lógico conflicto entre el adjudicatario de la finca y los acreedores de cada uno de los condueños cuando alguna de las cuotas aparece gravada. Quien adquiera la finca, uno de los condueños o un tercero, la recibirá gravada con la correspondiente hipoteca. Ningún efecto de purga de las cargas existentes sobre la finca puede implicar el proceso de disolución de condominio, cualquiera que sea el procedimiento por el que se lleve a efecto: división de la finca en partes que se adjudiquen a cada comunero, enajenación (tanto en venta directa, como en subasta pública) a uno de los condueños que compensa económicamente a los demás, o venta a un tercero con reparto del precio entre los cotitulares sin perjuicio de que en este caso, por acuerdo de las partes, se minore el valor de la cuota gravada en el importe de la carga.

Para poder extender la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas en un procedimiento de ejecución es necesaria la previa constancia registral del derecho del ejecutante. Así lo dispone el artículo 143 del Reglamento Hipotecario (a diferencia de la redacción originaria anterior a la reforma por Real Decreto 1867/1998). En el supuesto de la extinción del condominio no existe una carga o derecho real que grave la finca, sino al contrario, como se ha explicado anteriormente, el ejercicio de una facultad inherente a la propia situación de copropiedad. Esto hace evidente, como ya se dijo en la resolución citada, la conveniencia de que conste en el Registro la existencia del procedimiento. Esta constancia se habría producido si se hubiera solicitado y tomado anotación preventiva de demanda de ejercicio de la acción de división, sin que este Centro Directivo pueda entrar a valorar las razones que llevaron a no solicitarla.

Lo indicado anteriormente no varía como consecuencia de la regulación introducida por la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria. Resulta claro que la nota marginal a que se refieren estos preceptos no es en absoluto equiparable a la que prevé el artículo 656.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Se trata de una nota que simplemente «producirá el efecto de indicar la situación de venta en subasta del bien o derecho», pero que no tiene efectos de purga y consiguiente cancelación de los derechos que se inscriban con posterioridad a la misma. Por lo tanto, en el supuesto de este expediente, no habiendo constancia de la intervención de la

Hacienda Pública como ejecutante del procedimiento que ha causado la anotación de embargo cuya cancelación se pretende en el procedimiento de división, no resulta posible acceder a dicha cancelación.

II.A.67. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 15 DE JULIO DE 2024).

Registro de Cambados.

URBANISMO: AFECCIÓN POR COSTES URBANÍSTICOS.

Se analiza la naturaleza y alcance de la afección de las fincas a los costes urbanísticos.

La naturaleza del crédito urbanístico y de su garantía real, en la terminología utilizada por la legislación urbanística, ha sido, y sigue siendo, como ya señaló la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de abril de 2016 objeto de una amplia discusión doctrinal. La jurisprudencia del Tribunal Supremo ha ido perfilando la configuración de dichas figuras. La jurisprudencia se ha pronunciado sobre el carácter privilegiado y preferente de las cargas urbanísticas a favor de la junta de compensación.

En todo caso, la eventual afección al pago de los gastos de urbanización estaría caducada, teniendo en cuenta que la reparcelación se inscribió en el año 2006, dado el tenor del citado artículo 20 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban normas complementarias al Reglamento Hipotecario en materia de urbanismo, y 126 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, sin que afecte a ese plazo de caducidad la duración decenal de la obligación de conservación de viales, etc.

La simple instancia del presidente de la junta de compensación no es título suficiente para la constitución de hipoteca que debería constituir la hipoteca, aunque, como ya señaló la Sentencia de la Sala de lo Civil de 15 de julio de 2014, es «trámite que no suele seguirse, por la preferencia de cobro que tiene el titular del privilegio sobre el bien, y por suponer un gravamen real, que es una situación de sujeción en la que se encuentra el propietario sobre cuya cosa existe establecido un derecho real a favor de otro, en este caso la Junta de compensación».

Los créditos que se pretenden amparar con la afección real no están determinados en cuanto a su fecha de devengo, sin que el juez del concurso se haya pronunciado al respecto. Por ello ha de ser el juez del concurso, y no el registrador o la acreedora, quien determine si el crédito es privilegiado o no y si debe integrarse en la masa de acreedores o tiene alguna preferencia. Es doctrina reiterada de esta Dirección General (véanse Resoluciones citadas en los «Vistos» de la presente) que debe partirse de la base de la competencia del juez de lo Mercantil, encargado del concurso, para conocer de todas las incidencias de la ejecución de los bienes en caso de concurso del deudor.

Consecuentemente con ello, y no habiéndose constituido con anterioridad

al concurso una específica hipoteca en garantía de los gastos de urbanización, la ejecución de esta garantía debe desarrollarse bajo la competencia del juez del concurso, quien a instancia de parte decidirá sobre su procedencia. Si se hubiera constituido hipoteca, su ejecución se verificará atendiendo a las reglas generales de si resultan o no necesarios para la continuidad de su actividad profesional o empresarial (cfr. artículo 56 de la Ley Concursal) y la fase del concurso en que se encuentre. En definitiva, no habiéndose constituido con anterioridad hipoteca expresa en garantía de estos créditos compete al juez del concurso la clasificación del crédito, la ejecución de los bienes y el pago a los acreedores por su correspondiente orden de pagos. La solicitud de la junta de compensación dirigida a que se reconozca el carácter privilegiado del crédito supuestamente debido por la deudora concursada por tener la garantía de una hipoteca legal tácita no puede ser admitida.

II.A.68. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 15 DE JULIO DE 2024).

Registro de Algeciras nº 2.

HIPOTECA: DERECHO EXPECTANTE DE VIUDEDAD.

Se analiza el alcance del derecho expectante de viudedad en la constitución de hipoteca.

Es principio rector del matrimonio aquel según el cual los cónyuges deben fijar de común acuerdo el domicilio conyugal (artículos 70 del Código Civil y 184 del Código del Derecho Foral de Aragón). Una vez fijada y establecida, la Ley protege especialmente la vivienda familiar habitual, trátese de vivienda simplemente conyugal, trátese de vivienda en la que, además de los cónyuges vivan los hijos comunes o los que cada cónyuge hubiera habido antes del matrimonio. La técnica de tutela se articula a través de esa exigencia del consentimiento de ambos cónyuges.

En los casos en que el negocio de adquisición absorbe otro de gravamen por ser el primero predominante, este Centro Directivo ha interpretado que también son los requisitos de aquél los que deben prevalecer frente a los del absorbido, por tratarse de un negocio complejo en orden a una finalidad predominante (vid., entre las más recientes, la Resolución de 26 de septiembre de 2022).

Siendo el matrimonio el determinante de la existencia de derechos presentes o futuros –y no el régimen económico-matrimonial-, se hace necesario establecer cuál es el momento de determinar la eficacia de los derechos de viudedad. Así, el momento del fallecimiento de uno de los cónyuges determina el nacimiento del derecho de usufructo del cónyuge viudo. Por tanto, hasta ese momento de la apertura de la sucesión de uno de los cónyuges, no se sabe quién es el beneficiario del usufructo viudal, que podría ser cónyuge de otras nupcias o no existir por separación o divorcio. En consecuencia, en el momento de la adquisición por herencia no tiene trascendencia quien sea el cónyuge del heredero o legatario ni su régimen económico matrimonial. En el caso del derecho expectante de viudedad es distinto, ya que, durante el matrimonio, ambos cónyuges son titulares de una expectativa de derecho que se ejercitará en el futuro cuando se realice una disposición, que será el momento en el que se determinará quién es el cónyuge que tiene que prestar su consentimiento.

Resulta muy difícil de caracterizar el derecho expectante de viudedad foral aragonesa y determinar su naturaleza jurídica, pero es claro que no se trata de un derecho real concreto y desarrollado sobre los bienes del cónyuge. Como se ha indicado, lo que caracteriza el derecho expectante de viudedad foral aragonesa es cómo afecta al régimen de enajenación de los bienes.

La omisión de la constancia de la identidad del cónyuge por tanto no puede ser defecto que impida la inscripción, pues no está expresamente exigida en ninguna norma específica y el derecho expectante no es en sí mismo un derecho inscribible. Sin perjuicio de que su constancia sea conveniente para la seguridad del tráfico y para la protección de los derechos de las personas implicadas. Podemos concluir por tanto que puede ser una buena práctica notarial la constancia del nombre y apellidos del cónyuge que adquiere el inmueble por herencia, para facilitar la identificación del titular del derecho expectante, aunque -como ya se ha visto- su omisión no sea determinante de una calificación suspensiva del título, pues tal expectativa no genera propiamente un derecho real inscribible en su favor.

En el concreto supuesto de este expediente, se ha hecho por la disponente manifestación clara y expresa de que la finca que se hipoteca no constituye su domicilio familiar habitual; que para el caso de que en el futuro la finca constituyera el domicilio familiar habitual, en ausencia de la intervención del cónyuge, la disposición sería válida, dejando a salvo el derecho expectante de viudedad. Por tanto, en ningún caso sería necesaria la reiteración de la renuncia que ya había sido hecha anteriormente respecto del derecho expectante sobre una finca que, evidentemente, ahora no constituye domicilio familiar habitual.

II.A.69. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 15 DE JULIO DE 2024).

Registro de Pamplona nº 4.

REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ART. 98 LEY 24/2001.

Tratándose de un poder que no está inscrito en un Registro público, es necesario que el notario indique qué persona y órgano dentro de la entidad otorgó la representación, si su cargo era válido y estaba vigente, y si tenía facultades suficientes para otorgar representación en nombre de la sociedad.

El único defecto señala que para poder practicar la inscripción debe constar la identidad y condición de los otorgantes del poder para acreditar la existencia y validez de la representación de las entidades religiosas de los que resulte su régimen de funcionamiento y el de los órganos representativos de las mismas o testimonio notarial bastante en relación con lo procedente con la expresión de que en lo omitido no hay nada que amplíe, modifique o condicione lo transcrito.

El registrador debe revisar que el título autorizado permita corroborar que el notario ha ejercido su función de calificación de la existencia y vigencia del poder y de la suficiencia de las facultades que confiere de forma completa y rigurosa, y que este juicio sea congruente con el contenido del título presentado, es decir, que resulte del contenido del juicio de suficiencia que dicha suficiencia se predica respecto

del negocio jurídico otorgado, con la precisión necesaria para que no quepan dudas de que el notario ha calificado correctamente el negocio de que se trata y referido al mismo la suficiencia o insuficiencia de las facultades representativas.

En el presente supuesto, el notario autorizante de la escritura calificada ha hecho la reseña del documento auténtico del que nacen las facultades representativas, otorgado por representante o apoderado, que ha sido voluntaria dado que de poderes especiales se trata. Se especifican los datos de dichas escrituras de apoderamiento (notario autorizante, fechas, números de protocolo). Se trata de una reseña identificativa de las escrituras de apoderamiento, que es lo que exige el artículo 98 de la Ley 24/2001. Pero de la jurisprudencia expuesta exige que se haga constar la identificación y circunstancias personales del representante que acude a otorgar la escritura, la entidad representada y los datos del poder del que resulta la representación, lo que se cumple completamente en el juicio de suficiencia hecho, pero además exige también que «el documento autorizado por el notario deba indicar qué persona y órgano dentro de la entidad otorgó la representación, si su cargo era válido y estaba vigente, y si tenía facultades suficientes para otorgar representación en nombre de la sociedad», lo que no se ha hecho constar en la escritura.

II.A.70. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2024).

Registro de Murcia nº 6.

HERENCIA: SUCESIÓN SUJETA A DERECHO DE PAÍSES BAJOS.

No se trata de una herencia basada en el certificado sucesorio europea, debiéndose cumplir lo establecido en el art. 14 de la LH.

La escritura del notario español se autoriza sobre la base del certificado sucesorio nacional neerlandés (Verklaring van Erfrecht, artículo 4:188 del Código Civil de los Países Bajos), que expide un notario neerlandés (artículo 3:31 del mismo texto) a todas las partes interesadas, es decir, a los herederos y en su caso a los ejecutores designados. Para el Derecho interno neerlandés y en sus herencias nacionales [de ahí la remisión inadmisible en el contexto del Reglamento (UE) n.º 650/2012 al domicilio y nacionalidad sin elección de ley] este certificado sobre el derecho hereditario tiene una función probatoria de la ley aplicable. Sin embargo, carece de la legitimación y efecto probatorio de un certificado sucesorio europeo, por lo que su eficacia queda sujeta a la prueba formal y material, que, mediante juicio de ley, basado en los instrumentos establecidos por el artículo 36 del Reglamento Hipotecario, o por su propio conocimiento del Derecho de los Países Bajos, realice el notario autorizante y posteriormente califique el registrador.

En el caso al que se refiere el presente recurso se presenta ante el notario español que liquida la sucesión (no se indica si parcialmente) el citado certificado nacional holandés, abstracto, que no incorpora o acompaña los documentos a los que se refiere el artículo 14 de la Ley Hipotecaria, que es aplicable tanto a los títulos españoles como extranjeros, en una equivalencia funcional, y todos ellos sujetos a calificación.

II.A.71. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2024).

Registro de Calafell.

SOCIEDADES MERCANTILES: LIQUIDACIÓN.

La cancelación de la hoja de la sociedad no impide la actuación posterior de los liquidadores.

La cancelación de los asientos registrales de una sociedad no es sino una fórmula de mecánica registral para consignar una vicisitud de la sociedad, que en el caso de liquidación es que ésta se considere terminada. Por ello, aun cancelados los asientos relativos a la sociedad, si aparecieran bienes sociales los liquidadores deberán adjudicar a los antiguos socios la cuota adicional que les corresponda, previa conversión de los bienes en dinero cuando fuere necesario (cfr. artículo 398 de la Ley de Sociedades de Capital).

II.A.72. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2024).

Registro de Madrid nº 16.

DIVORCIO: NECESIDAD DE LA INSCRIPCIÓN PREVIA EN EL REGISTRO CIVIL.

La claridad de las normas recogidas en la LRC y en su Reglamento impone la necesidad de exigir la previa inscripción en el RC de la sentencia de divorcio.

Debe determinarse en este expediente si es o no necesario acreditar la previa inscripción en el Registro Civil de una sentencia de divorcio para inscribir en el Registro de la Propiedad la adjudicación de un bien inmueble como consecuencia de la liquidación de la sociedad de gananciales.

Por consideraciones análogas a estas últimas este centro directivo ha admitido, por ejemplo, que para la práctica de la inscripción en el Registro de la Propiedad de escrituras otorgadas por representantes de personas afectadas por discapacidad –o por estas con asistencia del curador– será suficiente la diligencia por la que se ordena remitir exhorto al Registro Civil para la inscripción del auto sobre la medida de apoyo adoptada. No obstante, no puede desconocerse que el artículo 60 de la Ley de Registro Civil, en su apartado 3 (introducido por la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria), establece que «en las inscripciones que en cualquier otro Registro produzcan las capitulaciones y demás hechos que afecten al régimen económico matrimonial, se expresarán los datos de su inscripción en el Registro Civil». Asimismo, el artículo 266 del Reglamento del Registro Civil exige en su párrafo sexto, que en las inscripciones que en cualquier otro Registro –y, por tanto, en el de la Propiedad– produzcan los hechos que afecten al régimen económico matrimonial han de expresarse los datos de inscripción en el Registro Civil (tomo y folio en que consta inscrito o indicado el hecho), que se acreditarán por certificación, por el libro de familia o por la nota al pie del documento. Y dispone que «de no acreditarse se suspenderá la inscripción por defecto subsanable».

El recurrente alega que, al haber sido inscrita en el Registro Civil rumano la sentencia de separación, tiene eficacia en España sin necesidad de inscripción de aquélla en el Registro Civil español, pues únicamente procedería tal exigencia si alguno de los separados tuviera nacionalidad española. Frente a tales afirmaciones, no cabe sino recordar que, como puso de manifiesto este Centro Directivo en Resolución de 30 de junio de 2022, el artículo 266 del Reglamento del Registro Civil es aplicable a los matrimonios celebrados fuera de España, entre contrayentes extranjeros, que, sin embargo, obtienen sentencia de divorcio en España.

II.A.73. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2024).

Registro de Aranjuez.

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

Se reitera doctrina en estas materias.

No concurriendo circunstancias de realización de especial tarea de cooperación con la Administración de Justicia, ni resultando supuestos de expresa e indubitada no sujeción al impuesto o de clara causa legal de exención fiscal -como ocurre en la aceptación de una hipoteca unilateral efectuada por la Tesorería General de la Seguridad Social (Resolución de 23 de abril de 2007)-, imponer al registrador la calificación de la sujeción o no al Impuesto de ciertos actos contenidos en el documento presentado a inscripción supondría obligarle a realizar inevitablemente declaraciones tributarias que (aunque sea con los limitados efectos de facilitar el acceso al Registro de la Propiedad) quedan fuera del ámbito de la competencia reconocida a este Centro Directivo, de modo que, aunque es posible que el registrador aprecie la no sujeción de determinado acto a las obligaciones fiscales, ha de tenerse en cuenta que si para salvar su responsabilidad exigiere la correspondiente nota de pago, exención, prescripción o no sujeción, habrán de ser los órganos tributarios competentes los que podrán manifestarse al respecto al recibir la comunicación impuesta por ley, sin que corresponda a esta Dirección General el pronunciarse, a no existir razones superiores para ello (por ejemplo, cfr. artículo 118 de la Constitución) o tratarse de un supuesto en el que se esté incurriendo en la exigencia de un trámite desproporcionado que pueda producir una dilación indebida.

Entre la documentación que figura en el expediente consta una diligencia de presentación telemática en la Dirección General de Tributos de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo de la Comunidad de Madrid, según la cual se ha presentado declaración tributaria correspondiente al impuesto sobre sucesiones y donaciones, acompañada de autoliquidación y siendo sujeto pasivo don J. A. M. R., pero en dicha diligencia se señala que el tipo de documento presentado es un documento privado, mientras que en el supuesto de este expediente se pretende la inscripción de un documento judicial. No resulta acreditada por tanto la presentación de la sentencia en oficina tributaria competente a efectos de liquidación del impuesto sobre sucesiones y donaciones.

El segundo defecto indicado por la registradora en su nota se refiere a la necesidad de identificar la finca sobre la que ha de practicarse la inscripción y las circunstancias personales de la persona a cuyo favor esta debe practicarse y las de aquella de quien proceda inmediatamente el bien a inscribir, exigencias que resultan en todo caso del principio hipotecario de especialidad. Como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 2 de septiembre de 1991, 29 de diciembre de 1992 y 21 de junio de 2004, entre otras), para su acceso al Registro, los títulos inscribibles han de contener una descripción precisa y completa de los inmuebles a que se refieren, de modo que éstos queden suficientemente individualizados e identificados (artículos 9.1 de la Ley Hipotecaria y 51, reglas primera a cuarta, del Reglamento Hipotecario).

Estando la finca transmitida inscrita en el Registro de la Propiedad y bajo la salvaguardia de los tribunales a favor de una persona distinta, no podrá accederse a la inscripción del título calificado sin consentimiento del titular registral (cfr. artículos 2 y 17 de la Ley Hipotecaria). La presunción «*iuris tantum*» de exactitud de los pronunciamientos del Registro, así como el reconocimiento de legitimación dispositiva del titular registral llevan consigo el cierre del Registro a los títulos otorgados por persona distinta de dicho titular o derivados de procedimientos judiciales o administrativos en que el mismo no haya tenido intervención.

II.A.74. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2024).

Registro de Murcia nº 6.

EXPEDIENTE DE DOMINIO ART. 203 LH. REQUISITOS PARA LA EXPEDICIÓN DE LA CERTIFICACIÓN.

Si no se presenta la documentación requerida por el art. 203 LH no cabe expedir la certificación que dicho precepto prevé.

La subsanación del defecto y la práctica en su caso de la inscripción solicitada no son obstáculo para la interposición del recurso contra la calificación del registrador. Como ha puesto de manifiesto esta Dirección General en diversas ocasiones, y previene el artículo 325 de la Ley Hipotecaria, conforme a nuestro vigente sistema legal, la subsanación de los defectos indicados por el registrador en la calificación no impide a cualquiera de los legitimados, incluido el que subsanó, la interposición del recurso.

En el presente caso, la registradora sustituta se limita a argumentar que en este supuesto no procede la calificación sustitutoria, inadmitiendo el procedimiento sin entrar en el fondo del asunto, cuando lo procedente hubiera sido determinar si procede o no la expedición de certificación y la práctica de la anotación preventiva solicitada, y de resolver positivamente su actuación, se limitaría a acordar la expedición de la certificación, siendo el registrador sustituido el que debiera expedirla y practicar la anotación solicitada.

El procedimiento se debe iniciar mediante solicitud acompañada del acta en la que se documenta el inicio de dicho procedimiento y formularse en el curso de un

expediente que se está tramitando. Sólo la certificación solicitada por el notario con los requisitos contemplados legalmente dentro de este expediente de jurisdicción voluntaria –y no cualquier otra solicitud de certificación– es la que tiene la virtualidad de producir la iniciación de la actuación registral prevista en la Ley Hipotecaria para la inmatriculación por este procedimiento. Su iniciación es voluntaria, pero sus normas son de orden público y no alterables por los interesados, como todos los procedimientos de jurisdicción voluntaria.

II.A.75. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2024).

Registro de Málaga nº 3.

CONCURSO DE ACREEDORES: CALIFICACIÓN REGISTRAL.

El registrador debe calificar si el acreedor hipotecario ha prestado su consentimiento a la venta en los términos del antiguo 154 y actual 210 de la LC.

El título cuya calificación ha sido impugnada es una escritura pública que se otorgó como culminación de un proceso concursal de enajenación con intervención del juez del concurso. Además, comoquiera que, entre los extremos del título presentado que deben ser objeto de calificación, figura la «validez» del acto dispositivo contenido en esa escritura (con los medios y con los efectos que resultan del artículo 18 de la Ley Hipotecaria), la determinación de tal extremo exige conocer e interpretar las resoluciones judiciales que le sirven de fundamento.

Resulta por tanto incontestable que es competencia y obligación del registrador de la Propiedad comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el Registro cuya cancelación se ordena por el tribunal. En consecuencia, estando inscrita la hipoteca en el Registro de la Propiedad, el registrador debe comprobar que en el título calificado consta el cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los acreedores hipotecarios como titulares registrales que son.

En cuanto a la cuestión de fondo, debe estarse a lo establecido en el artículo 155.4 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, aplicable por razón de su fecha al concurso objeto de este expediente. El actual artículo 210 del texto refundido de la Ley Concursal ha recogido la necesidad de que si el juez autoriza, excepcionalmente, la realización directa por un precio inferior al mínimo que se hubiese pactado al constituir la garantía, con pago al contado, el concursado y el acreedor o los acreedores con privilegio especial lo acepten de forma expresa, siempre y cuando se efectúe a valor de mercado según tasación oficial actualizada por entidad homologada para el caso de bienes inmuebles y valoración por entidad especializada para bienes muebles.

En el supuesto de hecho de este expediente, el auto dictado por el juez autoriza la venta de la finca en cuestión, pero el artículo 155.4 establece unas reglas imperativas en el caso de enajenación directa fuera de convenio de los bienes afectos a créditos con privilegio especial, como es el caso, ya que el concurso está en fase de

liquidación, reglas que también ha recogido el actual artículo 210 cualquiera que sea el estado del concurso, siendo una de ellas la necesaria la conformidad expresa por parte del acreedor hipotecario cuando concurren determinadas circunstancias. Si en el procedimiento judicial se ha considerado que se han cumplido los requisitos que la Ley Concursal establece para que se pueda llevar a cabo la venta, afirmando que los acreedores con privilegio especial afectados han tenido la intervención adecuada en el proceso concursal, excede de las facultades de calificación que los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario otorgan a los registradores discrepar de esta valoración y entender incumplidos dichos requisitos.

II.A.76. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2024).

Registro de Santa Cruz de Tenerife nº 3.

DONACIÓN: REVOCACIÓN.

La escritura de revocación debe acogerse a alguna de las causas legales.

Del contenido del escrito de impugnación resulta claramente que el recurrente utiliza la vía del recurso contra la calificación registral para un fin que no le es propio, como es obtener la práctica de un asiento que no había sido solicitado previamente y respecto del cual no existe calificación. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que el objeto del recurso ha de centrarse exclusivamente en los defectos expresados por el registrador en su nota de calificación, sin que puedan por tanto tratarse defectos o cuestiones no incluidos en esta, o defectos no impugnados (vid., entre muchas otras, las Resoluciones de 13 de abril de 1982 o 3 de noviembre de 1998, hasta las más recientes como las de 27 de octubre y 27 de noviembre de 2017, 27 de enero de 2020 o 13 de enero de 2021).

No obstante, habida cuenta de la referencia que hace el recurrente a la concurrencia de motivos de la revocación de la donación, cabe recordar que la revocación de las donaciones por causa de la ingratitud, se regulan en los artículos 648 y siguientes del Código Civil. En la escritura de revocación del presente expediente, no se alega ni menciona ninguna de estas causas específicamente. Posteriormente, en el escrito de recurso se detallan las circunstancias, pero hay que recordar que la calificación la realiza el registrador a la vista de los documentos presentados a inscripción y el recurso no es el medio para su subsanación.

En el presente caso es indudable que la escritura de donación no incluye ninguna condición cuyo incumplimiento tenga como efecto la resolución automática del negocio. Ni siquiera se impuso el sometimiento a un modo o a una carga modal, y no consta en la escritura ni en la inscripción registral que el cumplimiento del mismo se haya contemplado como condición de eficacia de la donación, ni se pacta nada sobre una eventual constatación extrajudicial de su incumplimiento. Por ello, debe confirmarse la calificación recurrida.

II.A.77. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2024).

Registro de Navahermosa.

PROPIEDAD HORIZONTAL: INMATRICULACIÓN PARCIAL RESPECTO DE UN ELEMENTO PRIVATIVO.

Se analizan los requisitos para inmatricular un piso de un edificio en propiedad horizontal que no está inmatriculado.

Desde el punto de vista material, este Centro Directivo ya admitió en su Resolución de 12 de diciembre de 2019, la posibilidad de inmatricular la propiedad privativa de un elemento en régimen de propiedad horizontal, de manera independiente a los restantes elementos, cuando no constaba previamente inscrita la finca donde se procedía a la declaración de obra nueva y el régimen de propiedad horizontal, sin necesidad de aportar la titulación precisa para justificar la previa adquisición de todos los propietarios de los elementos integrantes de la misma.

No obstante, deben tenerse en cuenta también los aspectos formales de la inmatriculación, pues aunque sólo se vaya a inscribir la titularidad de uno de los elementos, la inmatriculación física de la finca sobre la que se asienta la división horizontal, será de toda la finca. Para dicha inmatriculación, se impone una debida coordinación entre la descripción literaria de la finca y su base gráfica catastral o alternativa, en los términos señalados por los artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria, en relación con el artículo 205 de dicha ley. Desde esta perspectiva formal, tratándose de una inmatriculación al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, se exige que exista identidad entre la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto (aunque como ha señalado este Centro Directivo en muchas resoluciones, dicha identidad no se extiende a las edificaciones).

En la nota de calificación recurrida se exige la inscripción previa del título constitutivo de la división horizontal de la que forma parte la vivienda. En esto no puede sostenerse, y hay que dar la razón al recurrente, pues exigir el consentimiento expreso de los demás copropietarios del edificio sería dejar sin efecto la posibilidad de inmatriculación de las viviendas que lo componen, que este Centro Directivo ha sostenido en las Resoluciones anteriormente citadas.

II.A.78. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2024).

Registro de Altea.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.

No puede ser objeto de presentación una instancia pidiendo la anulación de un asiento.

La calificación que el registrador ha de realizar de un documento, a los efectos de practicar o no asiento de presentación, es distinta de la que debe llevar a cabo de los documentos presentados, para determinar si puede practicarse o no el asiento solicitado. En el caso de decidir o no la práctica del asiento de presentación, el registrador debe limitarse a comprobar si concurren los requisitos para practicarlo,

reguladas en el artículo 420 del Reglamento Hipotecario. Por tanto, solicitando la instancia presentada la anulación de un asiento practicado, que está bajo la salvaguardia de los tribunales, conforme al artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, la calificación registral debe ser confirmada y el recurso desestimado.

No es el recurso el cauce adecuado para valorar cuestiones tales como la extensión de asientos ya practicados, o la forma en que el registrador, previa calificación positiva, ha practicado los asientos.

Como han declarado las Resoluciones de 17 de abril de 2023 y 11 de enero de 2024, si previa calificación positiva, el registrador ha decidido inscribir la base gráfica, sin atender las objeciones planteadas por el colindante, no puede éste interponer recurso en solicitud de que se rectifique la inscripción practicada, ni puede atenderse su petición de que se le remita contestación por parte del registrador a la oposición en su día por él planteada, al no estar legalmente previsto este trámite. Y ello porque el expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria no es contencioso entre partes, sino de tramitación registral, de manera que la resolución del expediente sólo se notifica al promotor del mismo. Y esta doctrina también es aplicable en el presente caso, en el que el colindante notificado en plazo, ha presentado la alegación una vez concluida el expediente y practicada la inscripción, por lo que, aunque no haya alegado en plazo, puede acudir al procedimiento judicial correspondiente contra el titular registral.

II.A.79. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2024).

Registro de Manacor nº 1.

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

Para denegar una base gráfica debe acreditarse la existencia de dudas fundadas sobre la finca.

Como señaló la Resolución de este Centro Directivo de 17 de abril de 2023, «cuando quien se opone es un titular registral, en este caso la oposición resulta mucho más cualificada y merecedora de mayor consideración». Y en el presente caso, como en el resuelto por dicha Resolución «el juicio de identidad de la finca por parte del registrador está debidamente motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que haya utilizado expresiones genéricas. Por tanto, constatado que existe una controversia entre titulares de sendas fincas registrales colindantes acerca de su respectiva georreferenciación, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo, formulada en Resoluciones como la de 23 de mayo de 2022, entre otras, que estima justificadas las dudas del registrador sobre la identidad de la finca en un expediente del artículo 199, dada la oposición de un colindante.

II.A.80. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2024).

Registro de Madrid nº 12.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: REQUISITO DE LA PREVIA INSCRIPCIÓN.

Para inscribir un título el otorgante debe tener inscrito su derecho previamente.

El artículo 20 de la Ley Hipotecaria exige, para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, que conste previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorga o a cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. Este precepto recoge el principio de tracto sucesivo, uno de los principios fundamentales de nuestro sistema hipotecario que exige que en el Registro figuren todas las transmisiones realizadas, sin ruptura de la cadena de transmisiones y cuya aplicación ha sido reiterada por este Centro Directivo en numerosas Resoluciones.

En el Derecho español, no sólo gana prioridad el título que primero accede al Registro, sino que, además, impide que otro título incompatible se inscriba, aunque sea de fecha anterior, por lo que el Registro sólo publica una transmisión. El derecho que primero se inscribe goza de eficacia plena erga omnes mientras no sea declarada judicialmente su nulidad y se ordene la cancelación del asiento (artículo 1 y 40 de la Ley Hipotecaria). Entre los efectos del principio de prioridad -como se ha visto- está el de imponer a los registradores la obligación de despachar los documentos referentes a una misma finca por el riguroso orden de su presentación en el Diario. La regla tiene las excepciones lógicas que permiten la alteración de este orden, como el caso de que el título posterior confirme el primero presentado o el caso en que el título posterior sea previo para la inscripción del primero.

En el presente supuesto, nada de esto se ha producido, ya que, sin perjuicio de que el recurrente hubiera sido titular registral al tiempo de otorgamiento del acta, lo cierto es que al tiempo de la presentación en el Registro no lo era, y, por tanto, no cabe más que confirmar el defecto señalado.

II.A.81. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2024).

Registro de Madrid nº 1.

REQUISITOS FISCALES: ACREDITACIÓN. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: CIRCUNSTANCIAS PERSONALES DEL ADQUIERENTE. DOCUMENTOS JUDICIALES: FIRMEZA.

En estos tres aspectos se confirman los defectos impugnados de acuerdo con la doctrina tradicional de la DG.

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).

El defecto referido a la falta de liquidación tributaria debe ser confirmado ya

que son numerosas las ocasiones en las que este Centro Directivo (vid. Resoluciones recogidas en los «Vistos») ha analizado el alcance del denominado cierre registral por no acreditar el cumplimiento de las obligaciones fiscales, tanto en relación con los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Actos Jurídicos Documentados y de Sucesiones y Donaciones, como respecto al Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalía). N o concurriendo circunstancias de realización de especial tarea de cooperación con la Administración de Justicia (cfr. Resolución de 21 de diciembre de 1987) ni resultando supuestos de expresa e indubitada no sujeción al Impuesto (apartados 2 a 4 del artículo 104 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales) o de clara causa legal de exención fiscal –como ocurre en la aceptación de una hipoteca unilateral efectuada por la Tesorería General de la Seguridad Social (cfr. Resolución de 23 de abril de 2007)–, imponer al registrador la calificación de la sujeción o no al Impuesto de ciertos actos contenidos en el documento presentado a inscripción supondría obligarle a realizar inevitablemente declaraciones tributarias que (aunque sea con los limitados efectos de facilitar el acceso al Registro de la Propiedad) quedan fuera del ámbito de la competencia reconocida a este Centro Directivo, de modo que, aunque es posible que el registrador aprecie la no sujeción de determinado acto a las obligaciones fiscales, ha de tenerse en cuenta que si para salvar su responsabilidad exigiere la correspondiente nota de pago, exención, prescripción o no sujeción, habrán de ser los órganos tributarios competentes –en este caso, municipales– los que podrán manifestarse al respecto al recibir la comunicación impuesta por Ley, sin que corresponda a esta Dirección General el pronunciarse, a no existir razones superiores para ello (por ejemplo, cfr. artículo 118 de la Constitución) o tratarse de un supuesto en el que se esté incurriendo en la exigencia de un trámite desproporcionado que pueda producir una dilación indebida.

Respecto de la insuficiente identificación de los adquirentes mediante la reseña en el título objeto de calificación de las circunstancias contenidas en los artículos 9 y 51 de Ley y Reglamento Hipotecario debe confirmarse que el principio de especialidad determina la oportuna concreción en el asiento registral de las circunstancias identificadoras de los sujetos intervinientes en el mismo, de tal manera que se eviten ambigüedades u omisiones que pudieran menoscabar la seguridad jurídica ofrecida por la publicidad tabular. En el presente expediente resulta que los adquirentes quedan exclusivamente identificados en el título objeto de calificación mediante su nombre y apellidos, sin resultar del propio título los demás datos identificativos requeridos por la legislación hipotecaria.

Respecto del último de los defectos alegados en la nota de calificación, es decir, la falta de firmeza de la resolución recurrida, el mismo también debe ser confirmado. La exigencia de firmeza de las resoluciones judiciales que hayan de provocar asientos definitivos en el Registro (inscripciones y cancelaciones) encuentra su fundamento en la necesidad de proteger al titular registral. Por ello, el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil dispone que: «Mientras no sean firmes, o aun siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por esta Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, sólo procederá la anotación preventiva de las sentencias que dispongan o permitan la inscripción o la cancelación de asientos en Registros públicos».

II.A.82. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2024).

Registro de La Unión nº 2.

EXPEDIENTE DE DOMINIO DE REANUDACIÓN DE TRACTO: REQUISITOS.

No procede tramitar el expediente si no se acredita el título material por el que el promotor adquiere el dominio.

Si en el momento de solicitud de la certificación consta al registrador algún obstáculo que pueda impedir la inscripción ulterior del expediente de dominio, podría y debería advertirlo para evitar seguir la tramitación de un expediente que finalmente no va a poder ser inscrito.

El expediente para reanudar el tracto sucesivo interrumpido (antes judicial) es un medio excepcional para lograr la inscripción de una finca ya inmatriculada a favor del promotor. Esta excepcionalidad justifica una comprobación minuciosa por parte del registrador del cumplimiento de los requisitos y exigencias legalmente prevenidas, a fin de evitar la utilización de este cauce para la vulneración o indebida apropiación de derechos de terceros.

En el presente caso, tal y como señala la registradora en su calificación, no se acredita el título material o causa de la adquisición por el que cada uno de los propietarios de las 7/10 partes indivisas que se pretenden reanudar, transmitieron a don T. C. M. Es decir, efectivamente puede existir una extraordinaria dificultad de aportar títulos formales, pero el problema que se plantea en el presente expediente es que el título material o causa de la adquisición no ha quedado expresado ya que se hacen meras menciones a «pactos de los promotores» y que «*de facto*» se disfrutaba de la vivienda.

II.A.83. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2024).

Registro de Telde.

EXPEDIENTE DE DOMINIO DE INMATRICULACIÓN: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

Las dudas apreciadas por el registrador deben estar suficientemente fundadas.

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 (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos»). Constaba expedida con anterioridad a la tramitación del expediente de dominio certificación de que la finca, con la descripción asignada a la misma en el título que sirve de base a la pretensión de los promotores no constaba inmatriculada y, aunque esta certificación no puede ser tenida en cuenta, al no haberse expedida la misma a solicitud del notario autorizante del acta de inicio del expediente de dominio, sí es preciso poner de manifiesto que ya en esa

certificación no se advirtió de una posible coincidencia con la registral 58.668.

Por tanto, en el presente expediente ha quedado acreditado que la nota de calificación, tal y como ha sido redactada, se fundamenta en una simple conjetura que, a su vez, al indicarse la colindancia de la finca a inmatricular con aquélla con la que se ha apreciado una posible correspondencia, la notificación edictal a los herederos del titular registral de la finca 58.668, unido a su falta de oposición, determinan la falta de fundamento de las dudas expuestas por el registrador a la hora de suspender la inmatriculación pretendida. En consecuencia, dados los términos que se expresa la nota de calificación, este Centro Directivo no puede sino concluir que las dudas del registrador no están suficientemente fundadas, y que, por tanto, el defecto ha de ser revocado.

II.A.84. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2024).

Registro de Cullera.

EXPEDIENTE DE DOMINIO DE REANUDACIÓN DEL TRACTO: REQUISITOS.

No procede la tramitación del expediente cuando no hay verdadera interrupción del tracto.

Antes de entrar en el fondo del asunto, debe recordarse que el sistema hipotecario se apoya, entre otras premisas, en la necesaria continuidad del tracto sucesivo por medio de los asientos del Registro de manera consecutiva, tal y como se recoge en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, produciéndose las nuevas modificaciones de los mismos por la intervención directa o forzosa de los titulares registrales permitiendo o generando dichos nuevos asientos.

Como se reiteró por la Dirección General de los Registros y del Notariado, no hay verdadera interrupción del tracto cuando los promotores adquirieron del titular registral o de sus herederos (cfr. Resoluciones 18 de marzo de 2000, 17 de febrero de 2012 y 2 y 23 de octubre de 2014). Esta doctrina, además, ha sido elevada a rango legal por la Ley 13/2015, de 24 de junio, que da nueva redacción al artículo 208 de la Ley Hipotecaria. Además de esta previsión expresa, debe partirse de la doctrina reiterada de ese Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos») en virtud de la cual el expediente para reanudar el tracto sucesivo interrumpido (antes judicial) es un medio excepcional para lograr la inscripción de una finca ya inmatriculada a favor del promotor. Esta excepcionalidad justifica una comprobación minuciosa por parte del registrador del cumplimiento de los requisitos y exigencias legalmente prevenidas, a fin de evitar la utilización de este cauce para la vulneración o indebida apropiación de derechos de terceros.

Como se afirmó en las Resoluciones de 2 y 23 de octubre de 2014, se considera que se produce interrupción del tracto cuando existen varios títulos pendientes de inscripción, de ahí que no se admita la posibilidad de reanudación de tracto sucesivo a través de expediente de dominio cuando el promotor sea causahabiente del titular registral ya que en tales casos no hay verdadero tracto interrumpido y lo

procedente es documentar y aportar el título de adquisición.

II.A.85. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2024).

Registro de Avilés nº 1.

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

No puede inscribirse una base gráfica si se acreditan dudas fundadas sobre su identidad.

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, 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 ajustada a Derecho, desde el punto de vista material y formal, pues el registrador funda objetivamente su juicio sobre las dudas en la identidad de la finca. Como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en varias Resoluciones, como la de 12 de julio de 2023, las dudas registrales han de referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, que es lo que ocurre en el presente caso. El juicio de identidad del registrador no es arbitrario ni discrecional, sino que está motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, como ha exigido reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones como la de 11 de abril de 2024, entre otras.

II.A.86. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2024).

Registro de A Coruña nº 2.

PARCELACIÓN DE FINCAS POR ANTIGÜEDAD: REQUISITOS.

Es necesario aportar algún título administrativo que implique el reconocimiento de la administración de que han transcurrido los plazos de reposición de la legalidad.

Esta Dirección General en su Resolución de 17 de octubre de 2014 reconoció la analogía en la admisión de la vía de la prescripción acreditada para inscribir no sólo edificaciones, sino también divisiones o segregaciones antiguas, aplicable tam-

bién en cuanto a las cautelas y actuaciones que de oficio ha de tomar el registrador, con carácter previo y posterior a la práctica del asiento, admitiendo la inscripción de una segregación practicada en el año 1974, por acompañarse una certificación administrativa en la que se manifestaba que «consta segregada con su configuración actual desde el catastro de 1986, no se ha podido localizar en los archivos municipales la Resolución de licencia, no obstante por el tiempo transcurrido la posible infracción estaría prescrita», añadiendo esta Dirección General que «no bastaría con constatar que haya prescrito la posible infracción, sino que es preciso que, además, no sea posible ya el ejercicio de potestades de protección de la legalidad urbanística que hubiera podido infringirse, ya que, como establece claramente el artículo 203 de la misma Ley [de Madrid], "las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística son independientes de las sanciones cuya imposición proceda por razón de la comisión de infracciones tipificadas en la presente Ley"».

Respecto al título administrativo habilitante de la inscripción, este Centro Directivo –vid. Resoluciones citadas en «Vistos»– ha estimado suficiente, la declaración administrativa municipal del transcurso de los plazos de restablecimiento de legalidad o su situación de fuera de ordenación o similar, conforme a la respectiva normativa de aplicación, lo que exige analizar caso por caso el contenido del documento municipal aportado, mas no puede ser identificado necesariamente con la licencia, legalización o la declaración de innecesariedad de licencia.

II.A.87. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2024).

Registro de Sanlúcar la Mayor nº 1.

OPCIÓN DE COMPRA: CONSIGNACIÓN PARA CANCELAR CARGAS POSTERIORES.

Se reitera la doctrina relativa a la posibilidad de cancelar cargas posteriores a la opción, pero consignando el precio pactado a disposición de los titulares de estas.

El derecho real de opción aparece regulado en el artículo 14 del Reglamento Hipotecario, en el que se establecen los requisitos para su válida constitución e inscripción, pero, sin embargo, no se regula su ejecución hipotecaria. Por ello, tradicionalmente y en doctrina de este Centro Directivo, se vino aplicando al desenvolvimiento registral del derecho de opción, de forma analógica, la regulación contenida en el artículo 175.6.ª del Reglamento Hipotecario. La cancelación de cargas posteriores viene impuesta por aplicación del artículo 79 de la Ley Hipotecaria, como consecuencia de la extinción del derecho gravado, y es la consignación o el depósito del precio lo que permite cancelar el derecho de los titulares regístrales posteriores prescindiendo de su consentimiento, el cual sería en otro caso necesario conforme a los artículos 82 y 83 de la Ley Hipotecaria.

Inicialmente, la doctrina de esta Dirección General exigía que el depósito o consignación del precio fuera «íntegro» (cfr. Resolución de 11 de junio de 2002) sin admitir ninguna deducción del precio. Sin embargo, en Resoluciones posteriores (cfr. Resolución de 10 de diciembre de 2019) la doctrina de este Centro Directivo ha experimentado una flexibilización en cuanto al carácter íntegro de la consignación del

precio, permitiendo ciertas deducciones del importe del mismo como pudieran ser: la deducción de la prima de la opción; de las cantidades satisfechas con anterioridad por el concepto de alquiler en el supuesto de arrendamiento con opción de compra; también se ha admitido la deducción del importe de cargas anteriores al derecho de opción, asumidas por el optante conforme al artículo 118 de la Ley Hipotecaria; e incluso se ha excluido la necesidad de compensación en el caso de que el pago del precio se hubiera pactado como compensación de deuda previa, siempre que la opción no encierre un pacto comisario. Ahora bien, exige en estos supuestos que las posibles deducciones, compensaciones o imputaciones estén pactadas en escritura y debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad para su conocimiento por parte de terceros adquirentes.

Por tanto, conforme a la doctrina de este Centro Directivo reseñada más arriba, la cual «ha reconocido la posibilidad de cancelación de las cargas posteriores sin proceder a la correspondiente consignación del precio cuando no proceda pago alguno en el momento de la compraventa según lo convenido en la escritura de concesión del derecho de opción y reflejado en el asiento registral», en el presente caso en el que sí se efectúa un pago a la parte vendedora en el momento de la compraventa y no se consigna a disposición de los titulares de los gravámenes posteriores cuya cancelación se pretende, la nota de calificación registral ha de ser confirmada.

II.A.88. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2024).

Registro de Lleida nº 1.

PACTO DE RESERVA DE DOMINIO: NATURALEZA JURÍDICA.

Considerando la naturaleza jurídica del pacto de reserva de dominio, no cabe su cancelación por caducidad como si fuera una condición resolutoria.

La naturaleza jurídica del pacto de reserva de dominio ha sido de objeto de una larga y tradicional discusión (vid. Resolución de 12 de mayo de 2010), destacando, por haber sido acogida por la doctrina del Tribunal Supremo aquella postura que la asimila a una condición suspensiva, por cuanto se suspende la transmisión del dominio hasta el momento del completo pago del precio. Esta asimilación, que hay que enmarcar en la decidida voluntad del Tribunal Supremo de no dejar desamparado al comprador, tiene por tanto más que ver con la aplicación de las normas de protección previstas para tal supuesto por el ordenamiento jurídico que con una afirmación técnica de identidad entre el pacto y la condición.

El principio de autonomía de la voluntad es una piedra angular de nuestro sistema jurídico que en el ámbito patrimonial ha permitido y permite la adaptación de instituciones de indudable contenido tradicional a las demandas de una sociedad globalizada, interconectada e interdependiente. Por este motivo no pueden compartirse las afirmaciones del recurrente según las cuales el pacto contenido en la escritura de compraventa otorgada por la causante no es más que una condición o causa resolutoria de las contempladas en el artículo 1504 del Código Civil. En el supuesto de compraventa con precio aplazado y pacto de reserva de dominio, el comprador adquiere la posesión de la cosa y no puede enajenarla ni gravarla (artículo 4 de la Ordenanza

para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles), estando limitada la acción de sus acreedores a la posición jurídica adquirida (vid. regla decimoquinta de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de diciembre 2002). El vendedor por su parte, pese a conservar el dominio, está limitado por el derecho del comprador y sólo puede disponer de su derecho respetando su posición jurídica como sólo puede ser embargado su derecho en los mismos términos.

Por los precedentes razonamientos no podría accederse a la cancelación, por caducidad, de la reserva de dominio como pretende el recurrente, pues no se trata de una condición resolutoria (además, es una pretensión que no se ha formulado en el título presentado ni ha sido objeto de calificación –vid. artículo 326 de la Ley Hipotecaria–).

II.A.89. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2024).

Registro de Madrid nº 7.

CONCURSO DE ACREEDORES: VENTA DE BIENES CON PRIVILEGIO ESPECIAL.

En caso de venta de bienes con privilegio especial sin subsistencia de la hipoteca será necesario mandamiento judicial para cancelarla, acreditándose la debida intervención del acreedor hipotecario en el procedimiento.

Con carácter previo, y en relación con el primer defecto recurrido, debe recordarse que conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

Es evidente que, a partir del 1 de septiembre de 2020, fecha de entrada en vigor del texto refundido de la Ley Concursal de 2020, éste será la norma aplicable a los procedimientos concursales que se inicien con posterioridad a esa fecha. Finalmente, el texto refundido ha sido reformado, a su vez y en profundidad, por la Ley 16/2022, de 5 de septiembre. De acuerdo con su disposición transitoria primera, los concursos declarados con anterioridad a la entrada en vigor de la ley (26 de septiembre de 2022) se regirán por la legislación anterior; pero, por excepción, se regirá por la nueva ley la liquidación de la masa activa cuya apertura hubiera tenido lugar después de su entrada en vigor.

No resultando del expediente la existencia de reglas especiales de liquidación, el artículo 421 del texto refundido de la Ley Concursal dispone que el administrador concursal realizará los bienes y derechos de la masa activa del modo más conveniente para el interés del concurso, sin más limitaciones que las establecidas en los artículos siguientes y en el Capítulo III del Título IV del Libro Primero. Concretamente, respecto de las especialidades en materia de enajenación de bienes y derechos con privilegio especial, en artículo 210 del texto refundido de la Ley Concursal dispone en relación con la realización directa de los bienes hipotecados que: «1. En cualquier estado del concurso, el juez podrá autorizar la realización directa de los

bienes y derechos afectos a créditos con privilegio especial (…) 4. Concedida la autorización judicial, las condiciones fijadas para la realización directa se anunciarán con la misma publicidad que corresponda a la subasta del bien o derecho afecto y, si dentro de los diez días siguientes al último de los anuncios se presentase en el juzgado mejor postor, el juez abrirá licitación entre todos los oferentes determinando la fianza que hayan de prestar para participar en ella». De estos artículos resulta, primero, que la enajenación directa de una finca hipotecada en el procedimiento concursal exige bien autorización judicial directa en la fase común (artículo 210 del texto refundido de la Ley Concursal) o bien unas reglas de liquidación que así lo autoricen (artículos 415 y 423.1 del texto refundido de la Ley Concursal); y que, en todo caso, para la enajenación de bienes afectos a créditos con privilegio especial con subsistencia del gravamen, será preciso autorización judicial (artículos 212 y 225 del texto refundido de la Ley Concursal).

Se puede concluir que constituyendo el concurso de acreedores una ejecución, aunque universal, e implicando un acto de liquidación del patrimonio del concursado, es imprescindible, para poder inscribir la transmisión de cada finca a favor del adquirente o adjudicatario, la cancelación simultánea y expresa de todas las cargas de contenido económico que las gravaren y, singularmente de las hipotecas que recayeran sobre las mismas (artículos 225 del texto refundido de la Ley Concursal, 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 132 de la Ley Hipotecaria), no siendo suficiente para ello la mera manifestación, del acreedor o de la autoridad judicial, de que ha sido reembolsado. Esta cancelación de la hipoteca, en el ámbito del concurso de acreedores, será posible, en primer lugar, si el acreedor hipotecario consiente expresamente en ella, por sí o debidamente representado, en escritura pública, sea ésta la misma escritura de transmisión o una específica de cancelación. También será posible la cancelación de la hipoteca si se presenta, junto con la escritura de enajenación, mandamiento de cancelación de cargas del juzgado mercantil, donde se inserte la resolución del juez del concurso, que deberá ser firme (artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), en la que acuerde la cancelación y donde se exprese, en relación con los acreedores privilegiados cuya garantía se cancele, la intervención que hayan tenido en el procedimiento y el destino dado al precio obtenido en la transmisión, es decir, se han respetado los derechos del acreedor con privilegio especial; y que se ha pagado o consignado el precio del bien a su favor.

Ninguna de estas circunstancias concurre en el supuesto objeto de este recurso, pues ni se aporta mandamiento de cancelación de cargas, ni el acreedor hipotecario ha comparecido en la escritura de transmisión a prestar su consentimiento cancelatorio. Por otra parte, el denominado certificado de «cancelación económica», que se incorpora a la escritura de transmisión, carece de eficacia a efectos registrales.

II.A.90. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2024).

Registro de Madrid nº 38.

PROPIEDAD HORIZONTAL: LICENCIA.

Se analizan los requisitos administrativos exigibles para una división hori-

zontal.

En los supuestos de división o segregación de fincas (con el concepto legal visto), de acuerdo con el artículo 26.1 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, la exigencia de licencia o autorización administrativa vendrá determinada por la Ley aplicable; tratándose de complejos inmobiliarios del artículo 26.6 del citado Real Decreto Legislativo 7/2015, así como en los supuestos regulados en el artículo 10 de la Ley sobre propiedad horizontal, la exigencia de autorización administrativa viene impuesta por la legislación del Estado, como se deduce de la disposición final decimonovena de la Ley 8/2013 y la disposición final segunda del Real Decreto Legislativo 7/2015. Las normas sustantivas aplicables en este caso son el artículo 151 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, que dispone que requerirán, para su lícito ejercicio, licencia, orden de ejecución o declaración responsable urbanística, en los términos establecidos en la misma ley.

Desde la perspectiva del artículo 10 de la Ley sobre propiedad horizontal, aplicable por ser legislación del Estado, debe entenderse que proporciona plena cobertura legal al artículo 53 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística. Este precepto es claro al exigir para inscribir los títulos de división horizontal que no pueden constituirse como elementos susceptibles de aprovechamiento independiente más de los que se hayan hecho constar en la declaración de obra nueva, a menos que se acredite mediante nueva licencia que se permite mayor número.

La legislación de la Comunidad Autónoma de Madrid, a diferencia de lo que sucede en otras legislaciones autonómicas (vid. «*ad exemplum*» el artículo 137.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, o el artículo 187.1.k) del Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo de Cataluña), no sujeta la división horizontal, como operación específica, a licencia de forma expresa. Sin embargo, en el ámbito de la legislación sustantiva madrileña, resulta exigible licencia a efectos de inscripción cuando la división horizontal de las edificaciones se configure de tal modo que pueda suponer un acto equiparado a los «actos de parcelación, segregación y división de terrenos, en cualquier clase de suelo», a tenor del referido artículo 152. Solo 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.

Puede afirmarse que en el presente supuesto se trata de un acto propiamente edificatorio que registralmente se traduce en la división horizontal y, por tanto, definición de diferentes elementos susceptibles de aprovechamiento y tráfico independiente. Dicho supuesto se encuentra expresamente contemplado en el apartado primero del artículo 10, letras d) y e), y en el apartado tercero del mismo artículo, así como en el artículo 26.6 de la Ley de Suelo estatal, dictados en el ámbito de las competencias del Estado. Es decir, como afirma la reciente Resolución de 25 de marzo de 2024 estos preceptos legales confirman la necesidad, a efectos registrales, del

cumplimiento de los dos requisitos que se vienen repitiendo, y de los que se infiere, respecto del primer requisito, que la realización de estos actos urbanísticos necesita, como título habilitante, la correspondiente declaración responsable urbanística junto con el acto de conformidad expreso del Ayuntamiento que corresponda.

Por lo expuesto, en el presente caso, de conformidad con los artículos 10.3 de la Ley sobre propiedad horizontal y 26.6 de la Ley de Suelo estatal, para la inscripción de la división horizontal de los elementos descritos en la escritura calificada es preciso acreditar la licencia urbanística o el acto expreso de conformidad administrativa con la actuación declarada, a menos que mediante certificado de técnico competente se acredite que el número y características de los elementos resultantes sean los que resulten de la licencia de obras que autorizó la construcción de la edificación, por tratarse de un supuesto legal de excepción.

II.A.91. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2024).

Registro de Madrid nº 38.

PROPIEDAD HORIZONTAL: LICENCIA.

Se analizan los requisitos administrativos exigibles para una división horizontal.

En los supuestos de división o segregación de fincas (con el concepto legal visto), de acuerdo con el artículo 26.1 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, la exigencia de licencia o autorización administrativa vendrá determinada por la Ley aplicable; tratándose de complejos inmobiliarios del artículo 26.6 del citado Real Decreto Legislativo 7/2015, así como en los supuestos regulados en el artículo 10 de la Ley sobre propiedad horizontal, la exigencia de autorización administrativa viene impuesta por la legislación del Estado, como se deduce de la disposición final decimonovena de la Ley 8/2013 y la disposición final segunda del Real Decreto Legislativo 7/2015. Las normas sustantivas aplicables en este caso son el artículo 151 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, que dispone que requerirán, para su lícito ejercicio, licencia, orden de ejecución o declaración responsable urbanística, en los términos establecidos en la misma ley.

Desde la perspectiva del artículo 10 de la Ley sobre propiedad horizontal, aplicable por ser legislación del Estado, debe entenderse que proporciona plena cobertura legal al artículo 53 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística. Este precepto es claro al exigir para inscribir los títulos de división horizontal que no pueden constituirse como elementos susceptibles de aprovechamiento independiente más de los que se hayan hecho constar en la declaración de obra nueva, a menos que se acredite mediante nueva licencia que se permite mayor número.

La legislación de la Comunidad Autónoma de Madrid, a diferencia de lo que sucede en otras legislaciones autonómicas (vid. «*ad exemplum*» el artículo 137.1 de

la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, o el artículo 187.1.k) del Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo de Cataluña), no sujeta la división horizontal, como operación específica, a licencia de forma expresa. Sin embargo, en el ámbito de la legislación sustantiva madrileña, resulta exigible licencia a efectos de inscripción cuando la división horizontal de las edificaciones se configure de tal modo que pueda suponer un acto equiparado a los «actos de parcelación, segregación y división de terrenos, en cualquier clase de suelo», a tenor del referido artículo 152. Solo 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.

Puede afirmarse que en el presente supuesto se trata de un acto propiamente edificatorio que registralmente se traduce en la división horizontal y, por tanto, definición de diferentes elementos susceptibles de aprovechamiento y tráfico independiente. Dicho supuesto se encuentra expresamente contemplado en el apartado primero del artículo 10, letras d) y e), y en el apartado tercero del mismo artículo, así como en el artículo 26.6 de la Ley de Suelo estatal, dictados en el ámbito de las competencias del Estado. Es decir, como afirma la reciente Resolución de 25 de marzo de 2024 estos preceptos legales confirman la necesidad, a efectos registrales, del cumplimiento de los dos requisitos que se vienen repitiendo, y de los que se infiere, respecto del primer requisito, que la realización de estos actos urbanísticos necesita, como título habilitante, la correspondiente declaración responsable urbanística junto con el acto de conformidad expreso del Ayuntamiento que corresponda.

Por lo expuesto, en el presente caso, de conformidad con los artículos 10.3 de la Ley sobre propiedad horizontal y 26.6 de la Ley de Suelo estatal, para la inscripción de la división horizontal de los elementos descritos en la escritura calificada es preciso acreditar la licencia urbanística o el acto expreso de conformidad administrativa con la actuación declarada, a menos que mediante certificado de técnico competente se acredite que el número y características de los elementos resultantes sean los que resulten de la licencia de obras que autorizó la construcción de la edificación, por tratarse de un supuesto legal de excepción.

II.A.92. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE JULIO DE 2024. (BOE DE 23 DE JULIO DE 2024).

Registro de San Javier nº 2.

HERENCIA: PARTICIÓN REALIZADA POR CONTADOR PARTIDOR.

En el caso de partición realizada por contador partidor no es necesaria la aprobación judicial.

Reiteradamente ha afirmado este Centro Directivo –cfr. Resoluciones de 27 de diciembre de 1982, 19 de septiembre de 2002, 21 de junio de 2003, 13 de octubre de 2005, 20 de julio de 2007, 10 de enero de 2012, 18 de junio de 2013, 4 de octubre de 2017, 28 de febrero de 2018, 13 de septiembre de 2021 y 11 de enero y 5 de septiembre de 2023, entre otras– que la partición realizada por el contador-partidor

no requiere el consentimiento de los herederos, aunque sean legitimarios, siempre que actúe dentro de sus funciones (funciones que se concretan en la «simple facultad de hacer la partición» –cfr. artículo 1057 del Código Civil–).

Precisamente, como consecuencia de la autoría particional que corresponde en exclusiva al contador-partidor testamentario y de que se trata de una partición unilateral efectuada por éste, a diferencia de lo que ocurre en la partición convencional (cfr. 1058 del Código Civil) ningún heredero, ni por sí ni por otro, actúa como otorgante del negocio o acto partitivo. Por ello, aunque estén interesadas en la sucesión personas sujetas a patria potestad, tutela o curatela (en terminología del Código Civil, en su redacción vigente antes de la entrada en vigor de la Ley 8/2021), no surgen en el curso de la partición conducida por el contador-partidor supuestos de actuaciones sujetas a control o refrendo judicial, hipótesis que se limitan a los casos de actuación de un representante legal –sea tutor, curador o defensor judicial– como parte otorgante de un acto particional en nombre de un «*alieni iuris*». Esta consideración aparece confirmada por el propio artículo 1057, párrafo tercero, del Código Civil.

Por lo demás, la jurisprudencia no ha exigido que esa citación a los representantes legales fuera fehaciente (vid., la Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de mayo de 1984, entre otras citadas por ésta). Y esta Dirección General ha estimado suficiente, a efectos de la inscripción en el Registro, la sola manifestación del contador-partidor en la propia escritura de partición sobre el cumplimiento de tal requisito. En ella consideró suficiente que se especificara únicamente la identidad del legal representante y que «debe indicar nominalmente quiénes han sido citados y, en su caso, en qué concepto, a fin de hacer posible la apreciación de cumplimiento de lo previsto en el artículo 1.057-3.º del Código Civil, sin que sea suficiente la mera afirmación genérica de que se ha cumplido dicho trámite». Puede afirmarse que tampoco puede haber riesgo real de conflicto derivado de que alguno de ellos represente (en el acto partitivo) los intereses de otros, pues como ya se expresó, tal eventualidad queda descartada por la actuación unilateral del contador-partidor. El único conflicto posible es el que eventualmente pueda tener el propio contador con los restantes (o alguno de ellos) interesados en la partición hereditaria.

En el presente caso, en la realización del inventario de los bienes de la herencia por el contador-partidor, el requisito de la citación a los respectivos tutores de dos de los herederos no puede equipararse a su intervención en una partición convencional por los herederos. Por ello, no es necesaria la aprobación judicial posterior a que se refiere el artículo 272 del Código Civil.

II.A.93. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE JULIO DE 2024. (BOE DE 23 DE JULIO DE 2024).

Registro de Castropol.

EXPEDIENTE DE DOMINIO DE INMATRICULACIÓN: FALTA TÍTULO TRASLATIVO HÁBIL.

No constituye título suficiente para sustentar un expediente de dominio de inmatriculación una escritura de herencia que no se ajusta a los requisitos derivados del Código Civil.

La registradora deniega la inmatriculación, en esencia, porque el título de propiedad aportado no es título material hábil para transmitir el dominio al promotor del expediente debido a diversos defectos. En primer lugar, tiene razón al señalar que en la escritura de herencia solo comparece y concurre como único adjudicatario el promotor del expediente, sin hacerse alusión alguna al resto de legitimarios y que, en cuanto a la facultad para el pago de la legítima en metálico, no se cumplen estrictamente los requisitos legales como protección de los derechos de los legitimarios.

No se cuestiona en la calificación que esta partición esté sujeta a las reglas establecidas en los artículos 841 y siguientes del Código Civil, sino que se exige que, se cumplan los requisitos exigidos por esos preceptos para la efectividad del ejercicio de esta facultad. Teniendo en cuenta que la apertura de la sucesión se produce el día 8 de febrero de 1997, esto es, posterior a la reforma de 13 de mayo de 1981, resulta plenamente aplicable la normativa vigente en cuanto a la facultad de pago de legítima en metálico. Conforme lo previsto por el artículo 844 del Código Civil, la decisión de pago en metálico no producirá efectos si no se comunica a los perceptores en el plazo de un año desde la apertura de la sucesión y el pago deberá hacerse en el plazo de otro año más, salvo pacto en contrario. El segundo requisito deviene del artículo 843 del Código Civil, según el cual, salvo confirmación expresa de todos los hijos o descendientes, la partición así hecha requerirá aprobación por el letrado de Administración de Justicia o notario.

Distintas de la partición hecha por el testador son las denominadas normas para la partición o normas particionales, por las que aquél expresa su voluntad respecto de la adjudicación de determinados bienes en pago de la cuota hereditaria de los herederos en la partición que habrá de realizarse. En estos casos el título de adjudicación haría tránsito de una pretendida partición del testador a una partición que deberán realizar todos los herederos y no un solo grupo de ellos, teniendo en cuenta, eso sí, las normas particionales del testador que son obligatorias y vinculantes en tanto en cuanto no perjudiquen la legítima (vid. la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2009, entre otras). Por ello, no se evita la existencia de la comunidad hereditaria. Para determinar si las disposiciones del testador comportan propiamente la partición de la herencia o se trata, más bien, de normas particionales deben ser interpretadas adecuadamente tales disposiciones. Por los anteriores razonamientos, para admitir que el testador pretendió realizar la partición de su herencia no podría ser obstáculo –sin más– el hecho de que no manifestara expresamente que se trata de un testamento particional; tampoco que puedan existir otros bienes al tiempo del fallecimiento de la testadora o el hecho de que no haya avalúo de bienes ni coincidan los valores de los bienes adjudicados con las cuotas en que –respecto del remanente– han sido instituidos los herederos (pues, como ha quedado expuesto, en la partición hereditaria por la testadora prevalece lo dispositivo de modo que no proceden los complementos por diferencias de valor, salvo que el testador disponga lo contrario); y, asimismo, la circunstancia de que no haya referencia a la liquidación de deudas o manifestación sobre ellas. En definitiva, el núcleo de la cuestión planteada reside en la interpretación de la voluntad del testador, pues, a pesar de las referidas circunstancias, debe dilucidarse si pretendió otorgar un testamento de contenido particional, al menos en cuanto a los bienes relacionados en él, o fijar determinadas instrucciones para la ulterior partición.

II.A.94. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE JULIO DE 2024. (BOE DE 23 DE JULIO DE 2024).

Registro de Aguilar de la Frontera.

BIENES PRIVATIVOS: PACTO DE ATRIBUCIÓN DE PRIVATIVIDAD.

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

La sociedad legal de gananciales constituye un régimen económico-matrimonial, de tipo comunitario, que se articula en torno al postulado según el cual se hacen comunes las ganancias obtenidas y que atribuye carácter consorcial o ganancial a los bienes adquiridos a título oneroso con cargo al acervo común, constante su vigencia. La regulación que del régimen económico matrimonial contiene el Código Civil se caracteriza por un marcado principio de libertad que se manifiesta, entre otros, en los artículos 1315 (libertad en la determinación del régimen económico), 1325 (libertad en cuanto a su estipulación, modificación o sustitución), 1328 (libertad de pacto en tanto las estipulaciones no sean contrarias a las leyes o las costumbres o limitativas de la igualdad de derechos que corresponda a cada cónyuge) y 1323 (posibilidad de transmitirse los cónyuges por cualquier título bienes y derechos y celebrar entre sí toda clase de contratos), sin más limitaciones que las establecidas en el mismo Código (cfr. artículo 1315). El propio artículo 1355 –al permitir que los cónyuges atribuyan carácter ganancial a los bienes que adquieran a título oneroso durante el matrimonio, con independencia de cuál sea la procedencia y la forma y plazos de satisfacción del precio o contraprestación– se encuadra dentro de ese amplio reconocimiento.

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

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

Por ello, debe entenderse que los cónyuges, por pacto, están determinando el carácter privativo del bien comprado por la esposa, abstracción hecha de que no haya podido acreditarse el carácter privativo de dicho bien –mediante aplicación

directa del principio de subrogación real– por faltar la prueba fehaciente del carácter privativo del dinero empleado, de modo que ambos consortes, en ejercicio de su autonomía de la voluntad, excluyen el juego de la presunción de ganancialidad del artículo 1361 del Código Civil. Y la onerosidad de ese negocio entre los cónyuges resulta de los concretos términos empleados en la redacción de la escritura (en términos idénticos a los analizados en las Resoluciones de esta Dirección General de 12 de junio de 2020, 8 de septiembre de 2021 y 30 de noviembre de 2022, como afirma el recurrente), de modo que dicho negocio tiene, «*erga omnes*», carácter oneroso y así resultará de su inscripción en el Registro. Por lo demás, la atribución de privatividad tendrá efectos «*ex nunc*», de modo que no impide el ejercicio de las acciones que a los acreedores reconoce el artículo 1401 del Código Civil.

II.A.95. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE JULIO DE 2024. (BOE DE 23 DE JULIO DE 2024).

Registro de Terrassa nº 5.

HERENCIA: INTERPRETACIÓN DEL TESTAMENTO.

Se reitera la doctrina tradicional respecto a la interpretación de las disposiciones testamentarias.

Del artículo 675 del Código Civil (al que se refiere el recurrente), resulta el entendimiento de las cláusulas conforme al sentido literal de las palabras a menos que aparezca claramente que fue otra la voluntad del testador. Este mismo criterio es el consagrado en el artículo 421-6, apartado 1, del Código civil de Cataluña («en la interpretación del testamento, es preciso atenerse plenamente a la verdadera voluntad del testador, sin haberse de sujetar necesariamente al significado literal de las palabras utilizadas»). Ciertamente el primer elemento en la interpretación de los testamentos es el literal, pero merced a la utilización de otros elementos interpretativos se debe establecer cuál es el verdadero significado de las cláusulas testamentarias. El Tribunal Supremo ha hecho aplicación en numerosas ocasiones de la prueba extrínseca, y señala la importancia del factor teleológico y sistemático con objeto de llegar a una interpretación armónica del testamento. Por su parte, la Resolución de la Dirección General de 26 de mayo de 2016 precisa y delimita algunos principios de interpretación: que ha de primar el criterio subjetivista, que busca indagar la voluntad real del testador, armonizando en lo posible las distintas cláusulas del testamento, y acudiendo con la debida prudencia a los llamados medios de prueba extrínsecos o circunstancias exteriores o finalistas a la disposición de última voluntad que se interpreta, tal y como tiene declarado el Tribunal Supremo en diferentes Sentencias; que debe prevalecer mientras tanto la interpretación favorable a la eficacia de la institución, en congruencia con el principio de conservación de las disposiciones de última voluntad que late en diversas normas del Código Civil (cfr., por ejemplo, el propio artículo 767, y los artículos 715, 743, 773, 786, 792 y 793, así como, «*ex analogía*», el 1284), y que es lógico entender que en un testamento autorizado por notario las palabras que se emplean en la redacción de aquél tienen el significado técnico que les asigna el ordenamiento.

En cuanto a quién puede realizar la interpretación de las disposiciones tes-

tamentarias, este Centro Directivo ha manifestado en la Resolución de 30 de abril de 2014, reiterada por muchas otras, que, en principio, la interpretación del testamento corresponde a los herederos, o en su caso al albacea o en su defecto a la autoridad judicial y que a falta de datos concluyentes que resulten del testamento, debe prevalecer la interpretación literal de sus cláusulas. Por lo tanto, siendo razonable una duda que está fundada en la omisión de datos esenciales en la descripción de inmuebles, la cuestión es si los datos omitidos son esenciales o no. La falta de identificación indubitada supone en sí misma duda sobre la identidad absoluta de la finca. Por ello, es suficiente para suspender la inscripción en tanto no se acredite fehacientemente la identidad cuestionada.

II.A.96. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE JULIO DE 2024. (BOE DE 23 DE JULIO DE 2024).

Registro de A Coruña nº 2.

PUBLICIDAD FORMAL: INTERÉS LEGÍTIMO.

El registrador debe calificar la existencia de un interés legítimo en el peticionario de la información.

En primer lugar, conviene recordar que el objeto del recurso es exclusivamente la calificación negativa del registrador, sin que puedan tenerse en cuenta otros documentos que los que fueron presentados en tiempo y forma.

Igualmente, es doctrina reiterada y conocida de este Centro Directivo que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento, el contenido del Registro sólo se ha de poner de manifiesto a quienes tengan interés en conocer el estado de los bienes y derechos inscritos y, por tanto, este interés se ha de justificar ante el registrador. En consecuencia, ante una solicitud de publicidad formal, el registrador, debe calificar en primer lugar, si procede o no expedir la información o publicidad formal respecto de la finca o derecho que se solicita, atendiendo a la causa o finalidad alegada; en segundo lugar, deberá valorar la existencia de un interés legítimo, y, en tercer lugar, qué datos y circunstancias de los incluidos en el folio registral correspondiente puede incluir o debe excluir de dicha información. No cabe para la investigación privada de datos no patrimoniales si no es cumpliendo estrictamente con la normativa de protección de datos.

Y si bien es cierto que, como ha señalado la Dirección General de los Registros y del Notariado (vid. Resolución de 14 de julio de 2016) en los casos en que el solicitante de la información sea el propio titular registral de la finca, el interés legítimo debe presumirse sin necesidad de más indagaciones respecto de todos los asientos relativos a su finca, ello no dispensa de la aplicación de la citada legislación en materia de protección de datos, debiendo por ello el registrador, como ha señalado la resolución de reciente cita, adoptar las debidas cautelas respecto de los datos personales de otras personas incluidos en los citados asientos, respecto de los cuales se ha de valorar igualmente la concurrencia de un interés legítimo por parte del solicitante en relación con la causa o finalidad a que responda la solicitud.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, que el anuncio de interpo-

sición de acciones no es motivo suficiente por sí solo para entender que concurre interés legítimo si no se acompaña de un principio de prueba del que resulte la verosimilitud de la solicitud. En el caso que nos ocupa, el interesado alega que se han podido cometer irregularidades por parte del Registro de la Propiedad en la tramitación de un proyecto de reparcelación, ya que, según manifiesta el Ayuntamiento de A coruña ha perdido varías fincas que fueron registradas por otros que aparecen en los folios 19 y 20 del estudio realizado por el Ayuntamiento valoradas en más de 8 millones de euros. Ni de la documentación aportada al expediente ni del informe de la registradora resulta que exista algún expediente de disciplina urbanística ni de ningún otro tipo por lo que la mera sospecha de que se han producido irregularidades en el proyecto de reparcelación supone una cuestión que excede del objeto de este recurso, ya que como hemos apuntado anteriormente los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales.

Por tanto, no concurre interés legítimo en la información que solicita el recurrente de certificación literal de todo el historial de las fincas, a fin de saber si las adjudicaciones derivadas del proyecto de reparcelación son o no ajustadas a derecho y equivalentes a los derechos que se incluyeron dentro de la unidad de actuación, por lo que, debe confirmarse la calificación de la registradora.

II.A.97. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE JULIO DE 2024. (BOE DE 23 DE JULIO DE 2024).

Registro de Valencia nº 2.

REQUISITOS FISCALES: ACREDITACIÓN.

Se reitera el alcance de la falta de acreditación del cumplimiento de las obligaciones fiscales.

Conforme al artículo 420 del Reglamento Hipotecario, como ha declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 3 de mayo, 20 de julio y 15 de septiembre de 2016, 17 de mayo y 4 y 12 de junio de 2018, 21, 22 y 28 de noviembre de 2019 y 9 de enero de 2020, y esta Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en Resoluciones de 5 y 16 de junio, 16 de septiembre y 26 de noviembre de 2020 y 3 de febrero, 15 de abril y 16 de junio de 2021, el registrador debe negarse a extender asiento de presentación, cuando el propio presentante manifieste que su intención no es que el documento provoque algún asiento en los libros del Registro, o cuando el documento sea, palmaria e indudablemente, de imposible acceso al Registro. En este sentido, el artículo 255 de la Ley Hipotecaria es claro, al señalar: «No obstante lo previsto en el artículo anterior, podrá extenderse el asiento de presentación antes de que se verifique el pago del impuesto; más en tal caso se suspenderá la calificación y la inscripción u operación solicitada y se devolverá el título al que lo haya presentado, a fin de que se satisfaga dicho impuesto».

En el supuesto de este expediente, debe tenerse en cuenta que la escritura calificada se ha presentado a autoliquidación ante la Administración Tributaria competente; acompañándose del ejemplar de la carta de pago, que fue autoliquidado el Impuesto e ingresadas las cantidades que figuraban en la citada autoliquidación, 2.587,50 euros según carta de pago del modelo 600. Sin embargo, existe un error

material en ambos documentos en relación con el número de protocolo de la escritura de préstamo hipotecario en el que consta 1.841/2023 donde debería expresar 2.841/2023, que es el defecto que ha llevado a la registradora a suspender la inscripción. Se acompaña para de subsanar el defecto, solicitud de rectificación de errores presentada en la Agencia Tributaria Valenciana. Por lo tanto, a efectos de proceder a la calificación e inscripción en el Registro de la Propiedad, teniendo en cuenta que, a pesar del error material, existen otras circunstancias del modelo 600, tales como, sujeto pasivo, transmitente y notario autorizante que coinciden con los de la escritura presentada, así como el valor declarado que coindice con la total responsabilidad hipotecaria, que permiten entender que ha quedado debidamente acreditada la liquidación del Impuesto y que además la Administración Tributaria ha tenido conocimiento de la existencia de dicho error material.

II.A.98. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE JULIO DE 2024. (BOE DE 23 DE JULIO DE 2024).

Registro de San Lorenzo de El Escorial nº 2.

PROPIEDAD HORIZONTAL: CONSENTIMIENTO DEL TITULAR PARA CANCELACIÓN DE DERECHOS INSCRITOS.

La cancelación de la inscripción de la servidumbre no cabe mientras no se haya producido la renuncia de todos los titulares registrales.

Dividida horizontalmente la finca 7.336, resultaron de la misma las viviendas que son las fincas registrales 7.679 a 7.685 de Cercedilla, por lo que se requiere la renuncia de cada uno de los titulares de las mismas, sin perjuicio de que hechas las renuncias de algunas de ellas y extinguida la servidumbre respecto de esas, continúe respecto de los titulares de las otras cuya renuncia no se produjo. Pero, en cualquier caso, la cancelación de la inscripción de la servidumbre no cabe mientras no se haya producido la renuncia de todos los titulares registrales. Otra cosa sería el caso en el que la servidumbre hubiera sido constituida a favor de los integrantes de la comunidad como tal, conjuntamente, pero, en el presente caso, lo ha sido «a favor de todas y cada una de las fincas que de la misma puedan resultar cuando fuera objeto de declaración de obra nueva y división horizontal».

II.A.99. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE JULIO DE 2024. (BOE DE 23 DE JULIO DE 2024).

Registro de Madrid nº 2.

CAMBIO DE USO: APLICACIÓN DEL ART. 28 DE LA LS.

Se reitera la doctrina sobre los requisitos para la inscripción de un cambio de uso de una edificación.

De la regulación legal resulta indubitado que el uso autorizado no es una característica accidental de la edificación, sino que forma parte de su estructura, integrando el contorno que delimita su contenido. De ello se sigue que la alteración del uso permitido implica una alteración del contenido del derecho de propiedad, de la propiedad misma. El control administrativo sobre si una edificación concreta y de-

terminada puede ser objeto de un uso específico se lleva a cabo con carácter previo mediante la oportuna licencia de edificación y determinación de usos y posteriormente con la licencia de ocupación (u otro título habilitante) que tiene por objeto la verificación de que la edificación autorizada se ha llevado a cabo de acuerdo con, entre otros extremos, los usos previstos y aprobados.

Verificada la inscripción en el Registro de la Propiedad con unos usos determinados cuyo reflejo consta en la forma establecida en el artículo 45 transcrito, cualquier modificación que de los mismos se lleve a cabo exige nuevamente la aplicación de la norma sobre inscripción en el Registro de obras nuevas (vid. artículo 28, apartado 3, de la Ley de Suelo).El cambio de uso de la edificación es equiparable a la modificación de la declaración de obra inscrita, como elemento definitorio del objeto del derecho, y, por tanto, su régimen de acceso registral se basará en cualquiera de las dos vías previstas por el artículo 28 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, con independencia del uso urbanístico previsto en planeamiento y el uso efectivo que, de hecho, se dé a la edificación.

No obstante, en la reciente Resolución de esta Dirección General de 9 de abril de 2024, relativa a una escritura de declaración de obra antigua de habilitación de buhardilla como vivienda en el País Vasco, se afirmó que la aplicación del régimen registral sobre edificaciones previsto en el artículo 28 de la actual Ley de Suelo a la constatación registral del cambio de uso de inmuebles se condiciona a que tanto la normativa urbanística de aplicación como la jurisprudencia que la interpreta posibiliten la prescripción o caducidad de la acción de restablecimiento de legalidad respecto al uso. En el caso de la Comunidad de Madrid, en relación con los actos de cambio de uso la jurisprudencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid -cfr. Sentencias de 24 de julio de 2019 y de 4 de noviembre de 2022-, ha mantenido que el procedimiento previsto en el artículo 195 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, es aplicable tanto a los actos de edificación como a los actos de uso del suelo ya finalizados cuando tales actos o el uso se realicen sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en ellas, siendo que en todos los supuestos -y, por tanto, también en los de privación o cese del uso- el ejercicio de la potestad para el restablecimiento de la legalidad urbanística está condicionado a que se lleve a cabo por la Administración en el plazo de cuatro años desde la total terminación de las obras, tal como dispone el artículo 195.1 de la citada ley, de modo que el transcurso del referido plazo determina que la Administración municipal no pueda privar del uso del inmueble si éste no se opone al permitido en el planeamiento.

Respecto al cómputo del plazo de caducidad de cuatro años, establecido en el artículo 195.1 de la Ley 9/2011, del Suelo de la Comunidad de Madrid, la jurisprudencia venía entendiendo que el citado plazo de caducidad se iniciaba cuando las obras, dispuestas para servir el fin o el uso previsto, se demuestran mediante la aparición de signos externos que posibilitasen a la Administración conocer los hechos constitutivos de la infracción. Sin embargo esta doctrina ha sido revisada a partir de la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 27 de noviembre 2013, recurso 583/2012, llegando a la conclusión de que dicho plazo debe comenzar conforme a la presunción contenida en el artículo 196 de la Ley 9/2011, «esto es, el expresado plazo de caducidad comienza desde el momento, que incumbe acre-

ditar al interesado, en el que las obras están dispuestas para servir al fin o al uso previsto, sin necesidad de ninguna actuación material posterior y sin que se precise la aparición de signos externos que revelen su ejecución, lo que supone un cambio en la doctrina que venía aplicando esta Sección». A tal efecto no resulta suficiente acreditar que el local en cuestión, total o parcialmente, ha venido dándosele un uso residencial, dado que tal uso bien pudo dársele sin que existiese acceso de vehículo, sin cubrición de la nave o sin la actualmente distribución en diversas dependencias, «pues es necesario, reiteramos, acreditar, no desde cuando se le viene dando un uso residencial a la nave industrial, sino cuando fueron llevadas a cabo y ejecutadas las concretas obras, no otras (…)» –cfr. sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 25 de octubre de 2021–.

Como ha puesto de manifiesto este Centro Directivo (vid. la Resolución de 11 de junio de 2024), para que opere la prescripción no sólo se necesita acreditar desde cuándo está destinada a vivienda, sino cuándo fueron las últimas reformas llevadas a cabo que culminaron la obra, plazo a partir del cual se computa la prescripción; y además debe acreditarse, como también se ha afirmado, que ese uso no es contrario al planeamiento urbanístico, pues en otro caso no operaría la prescripción.

La Resolución de 25 de marzo de 2024 también señaló que la declaración responsable, en cuanto constituye una manifestación del interesado en la que afirma, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos legales y técnicos establecidos para la realización de una actuación urbanística determinada, sólo tiene eficacia para permitir al que la realiza el inicio de la actividad de que se trate, sin necesidad de esperar a un control administrativo previo o posterior, cuando la legislación aplicable así lo permita para esa concreta actividad. Ahora bien, cuando esa actuación urbanística trasciende al interesado a través de su acceso al Registro de la Propiedad, pasando a poder afectar a terceros (ej. posibles adquirentes del local cuyo uso se ha cambiado para el de vivienda, o de parte de un piso que ha sido dividido en varios), los cuales son ajenos a esa declaración responsable y a las manifestaciones que en ella se han vertido, la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario impone la necesidad, a efectos de inscripción registral, de la existencia de ese reiterado control administrativo de la misma.

II.A.100. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE JULIO DE 2024. (BOE DE 23 DE JULIO DE 2024).

Registro de Madrid nº 2.

HERENCIA: CERTIFICADO SUCESORIO EUROPEO.

El certificado debe cumplir con los requisitos exigibles.

En el caso debatido, se presenta en el Registro de la Propiedad de Madrid número 2 un certificado sucesorio europeo. El certificado es ineficaz por transcurso del plazo previsto, puesto que la validez de la copia –el certificado circula siempre en copia– conforme al artículo 70 del Reglamento (UE) n.º 650/2012, es de seis meses, habiéndose expedido indebidamente por el plazo de un año y ya transcurrido el plazo legal de los seis meses es cuando es presentado en el Registro (vid. al respecto la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 1 de julio de 2021,

C-301/2020, VE and HC v. Vorarlberger Landes).

Por otra parte, el certificado como ha indicado reiteradamente este Centro Directivo (vid. Resolución de 6 de junio de 2024) debe venir acompañado por certificado de defunción. Desde el punto de vista formal los certificados de defunción aportados no cumplen los requisitos requeridos que conducen al certificado multilingüe del Convenio de Viena de 1980; al certificado conforme al Reglamento (UE) 2016/1191 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 6 de julio de 2016, por el que se facilita la libre circulación de los ciudadanos simplificando los requisitos de presentación de determinados documentos públicos en la Unión Europea y por el que se modifica el Reglamento (UE) n.º 1024/2012, o residualmente a su apostilla según Convenio de La Haya de 5 de octubre de 1961.

Por otra parte, existe una menor interesada, según consta en el certificado sucesorio. Su tratamiento, no se encuentra en el Reglamento (EU) n.º 650/2012, sino como ha indicado reiteradamente el Tribunal de Justicia de la Unión Europea –vid., por todas Sentencia de la Sala Sexta de 19 de abril de 2018, C- 565/2016 (Saponaro, KalliopiCholoi XYlina)– está en el Reglamento (UE) 2019/1111 Bruselas II ter [por la fecha de fallecimiento del causante en el Reglamento (CE) n.º 2201/2003 –Bruselas II–], y consiguientemente en el Convenio de la Haya de 19 de octubre de 1996 relativo a la competencia, la ley aplicable, el reconocimiento, la ejecución y la cooperación en materia de responsabilidad parental y de medidas de protección de los niños.

II.A.101. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE JULIO DE 2024. (BOE DE 23 DE JULIO DE 2024).

Registro de Oviedo nº 2.

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

No puede inscribirse una base gráfica si se acreditan dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

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

En el presente caso la calificación contiene la fundamentación necesaria relativa a las dudas de identidad, basadas en la oposición del colindante coherente con la descripción resultante del historial registral sustentada en documentación contradictoria, por lo que es reveladora de la existencia de un conflicto latente en la delimitación de las parcelas catastrales. Por tanto, constatado que existe una controversia, no sólo entre un titular registral y un titular catastral afectado, sino entre titulares registrales de fincas registrales colindantes acerca de su respectiva georreferenciación, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo, formulada en Resoluciones como la de 23 de mayo de 2022, entre otras, que estima justificadas las dudas del registrador sobre la identidad de la finca en un expediente del artículo 199, dada la oposición de dos colindantes que resultan no solo ser titulares catastrales de los inmuebles catastrales afectados en parte por la georreferenciación que pretende inscribir el promotor, sino también titulares registrales de las fincas colindantes, aunque no tengan inscrita en el Registro de la Propiedad su correspondiente georreferenciación.

II.A.102. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE JULIO DE 2024. (BOE DE 23 DE JULIO DE 2024).

Registro de Palma de Mallorca nº 2.

OBRA NUEVA: SEGURO DECENAL.

La exoneración del seguro decenal puede aplicarse en los caos de copropietarios, pero no será efectiva si al vender se pone de manifiesto que la vivienda no ha sido utilizada por ellos.

El seguro de daños o caución constituye una garantía con la que el legislador pretende tutelar a los adquirentes de viviendas frente a los daños materiales ocasionados por vicios o defectos de la construcción. Es el artículo 19.1 de la ley el que obliga a la constitución del seguro de daños materiales o seguro de caución, «para garantizar, durante diez años, el resarcimiento de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que tengan su origen o afecten a la cimentación, vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y estabilidad del edificio». La ley impone al promotor la obligación de suscribir el citado seguro –cfr. artículo 9.2.d)–; obligación que, conforme a la disposición adicional primera, número uno, del mismo texto legal, es exigible, desde su entrada en vigor, «para edificios cuyo destino principal sea el de vivienda».

Ahora bien, la Ley 53/2002, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, dio nueva redacción a la disposición adicional segunda de la Ley de Ordenación de la Edificación, añadiendo un nuevo párrafo a su número uno, para incorporar una excepción a la regla general de la obligatoriedad del seguro de caución antes referido, en «el supuesto del autopromotor individual de una única vivienda unifamiliar para uso propio».

En el supuesto de hecho a que se refiere este recurso no se plantea cuestión alguna sobre la concurrencia del requisito objetivo de la exoneración de la obligación de constitución del seguro decenal, pues se trata de una edificación integrada por una única vivienda unifamiliar. Por el contrario, y en lo que respecta al requisito subjetivo,

el registrador niega tanto que la sociedad vendedora, cotitular registral, reúna la condición de autopromotor individual, como que haya quedado acreditada la utilización de la vivienda para uso propio. La acreditación del primer extremo de debate, como señala el recurrente, resulta en este punto improcedente. En efecto, la obra nueva fue declarada e inscrita en el año 2022, figurando como autopromotores individuales los dos titulares registrales, ahora vendedores (doña H. S. E. D. E. y la sociedad «Kogmot AB»), y se hizo constar en la inscripción únicamente la exigencia impuesta en la disposición adicional segunda de la Ley relativa a la necesidad de contratación del seguro decenal por el tiempo que reste para completar los diez años, salvo que el autopromotor, previa acreditación de haber utilizado la vivienda, fuese expresamente exonerado por el adquirente de la constitución de la misma.

No obstante, y en relación con el requisito subjetivo, debe recordarse, sucintamente, que es doctrina reiterada de esta Dirección General que el concepto de autopromotor individual no debe ser objeto de interpretaciones rigoristas o restrictivas, sino que ha de interpretarse de forma amplia. Por ello, la Resolución de este mismo Centro Directivo de 16 de mayo de 2014 llegó a la conclusión de que el hecho de que una única vivienda familiar pertenezca en copropiedad a varias personas distintas no impide que puedan ser considerados como autopromotores individuales a estos efectos atendiendo a la finalidad de la norma.

La mera manifestación del promotorvendedor, como igualmente ha declarado este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 9 de julio de 2003 y 28 de octubre de 2004 y Resolución-Circular de 3 de diciembre de 2003), resulta insuficiente a los efectos de probar dicho uso propio en el momento de la enajenación de la vivienda, debiendo acreditarse entonces tal extremo mediante prueba documental adecuada, ya sea a través de un acta de notoriedad, certificado de empadronamiento, o cualquier otro medio de prueba equivalente admitido en Derecho. Ciertamente, los recurrentes reconocen que la utilización de la vivienda no se ha realizado (ni pretende realizarse) en exclusiva por los transmitentes, sino que, de forma temporal y con la finalidad de obtener un rendimiento económico, aquella está destinada a su uso por terceras personas a través de contratos de cesión temporal de uso, para lo que se obtuvo la pertinente licencia administrativa en el año 2019, lo que, indudablemente, evidencia el incumplimiento del requisito impuesto por la disposición adicional segunda de la Ley de Ordenación de la Edificación.

II.A.103. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE JULIO DE 2024. (BOE DE 23 DE JULIO DE 2024).

Registro de Monóvar.

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

No puede inscribirse una base gráfica si se acreditan dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

Respecto de la inscripción de la georreferenciación, 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».

En el presente caso, la registradora funda su nota de calificación en las alegaciones de las partes, que alegan invasión de finca colindante. A la vista de las georreferenciaciones alternativas de la finca objeto del expediente, aportada a la escritura calificada, y de la aportada por el colindante para fundar se alegación, se observa que el técnico de la finca objeto del expediente no ha ajustado el trazado norte del lindero a la línea superior al extremo del camino o servidumbre de paso, solapando parcialmente con la parcela catastral por el lindero norte, la cual se corresponde con la finca registral 31.179.

En el presente caso, las coordenadas de la superficie de la finca ocupada por la edificación se identifican y acreditan con el informe catastral de ubicación de construcciones. Y como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 29 de marzo de 2023, lo que ha de apreciar el registrador es que la superficie georreferenciada de la obra se ubica íntegramente dentro de la finca sobre la cual se declara la construcción. Además de la georreferenciación de la edificación, también es necesaria la de la parcela, para poder calificar que la edificación esté efectivamente ubicada en su integridad dentro de la parcela y no se extralimite de ella. Para ello no basta una simple comparación aritmética entre la superficie de la edificación y la de la parcela, sino que el registrador debe efectuar una comparación geométrica espacial que precise dónde está exactamente ubicada la edificación y que la ponga en relación con la delimitación geográfica de la parcela y de las colindantes. Ahora bien, para que el registrador pueda exigir que se le aporte la georreferenciación de la parcela, e incluso exigir la tramitación del expediente del art. 199, es preciso: primero, que tenga dudas acerca de la exacta ubicación de la edificación, en cuanto a si podría invadir fincas vecinas; y segundo, y dado que su juicio sobre este particular no puede ser arbitrario ni discrecional, habrá de motivar y fundamentar tales dudas; de lo contrario, es decir, si no ha justificado sus dudas y se ha limitado a pedir la georreferenciación de la parcela, su calificación negativa no puede mantenerse. Dudas que en el presente caso no se han emitido. Y ello porque la declaración de obra nueva no se contiene entre los supuestos enumerados en el párrafo primero del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, en los que la georreferenciación de la finca es circunstancia esencial de la inscripción.

II.B. PEDRO ÁVILA NAVARRO

II.B.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 02 DE JULIO DE 2024).

OBRA NUEVA: NECESIDAD DE AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA E IN-

SUFICIENCIA DE LA DECLARACIÓN RESPONSABLE

Se trata de una escritura de declaración de obra nueva por la que la sociedad titular registral de una finca urbana, descrita como edificio de uso comercial, declara que ha reformado la edificación para adaptarla a su uso como tanatorio, con una planta menos y una menor superficie. La Dirección confirma que no son suficientes las declaraciones responsables del art. 138 L. 7/01.12.2021, de Andalucía, relativas a actuaciones que no alteran las condiciones de ocupación, edificabilidad o altura definitorias del volumen edificatorio, que no afectan a los elementos estructurales y que mantienen el uso del edificio; «la obra cuestionada en este caso supone una variación en el volumen, altura y ocupación, aún inferiores a los preexistentes, que inciden en los parámetros urbanísticos que debe controlar la Administración en los actos de edificación –cfr. art. 288.1.b D. 550/29.11.2022, y se produce una reducción en el número de plantas, lo que afecta a elementos estructurales del edificio, circunstancias todas ellas que puede apreciar el registrador en su calificación como modificación de la edificación inscrita a los efectos de la aplicación del art. 28.1 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana»; así pues, es necesaria autorización administrativa para la modificación de la obra. También confirma «la exigencia de aportar certificado descriptivo expedido por técnico competente, del que resulte la coincidencia de la obra declarada en el título con la que se encuentre amparada en la autorización administrativa correspondiente» (arts 46, 49 y 50 RD. 1093/1997)».

R. 05.06.2024 (Notario Alberto-Manuel Gutiérrez Moreno contra Registro de la Propiedad de Aguilar de la Frontera)

II.B.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 02 DE JULIO DE 2024).

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: ERROR DE CONCEPTO EN EL TÍTULO O EN EL REGISTRO

En el Registro se deniega la inscripción de un legado de derecho de uso sobre una vivienda porque la finca consta ya inscrita en favor de la heredera y en virtud del mismo testamento. Dice la Dirección que «el error de la inscripción, si fuera imputable a la inscripción misma y no a la documentación en su día presentada, será fácilmente subsanable comprobando la documentación que dio lugar a dicha inscripción; en otro caso, esto es, que el error partiera de la documentación que dio lugar a la inscripción, para la rectificación se precisará el consentimiento del titular registral o de sus causahabientes o, en su defecto, resolución judicial» (ver art. 217 LH, R. 09.11.2009 y S. 28.02.1999).

R. 06.06.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Palafrugell)

Es decir, si en la escritura que ya está inscrita constase la adjudicación del derecho de uso y este se hubiera omitido erróneamente en la inscripción, bastaría presentar de nuevo la documentación, en la que ta figuraría el consentimiento de la heredera; pero si el derecho de uso se omitió en la adjudicación de la herencia, entonces su inscripción requeriría consentimiento de la heredera titular registral o resolución judicial.

II.B.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 02 DE JULIO DE 2024).

DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: NO PUEDE SEGREGARSE UNA PORCIÓN MAYOR QUE LA MATRIZ INSCRITA

Se trata de una escritura de segregación; a la presentación en el Registro, en la finca matriz sólo queda un resto no descrito inferior al de la parcela que se pretende segregar (al parecer, por «entrada anticipada de títulos posteriores en el Registro de la Propiedad», que han ganado prioridad conforme al art. 17 LH). Dice la Dirección que «no es posible llevar a cabo la operación solicitada sin rectificar la descripción de la finca matriz, lo cual no puede llevarse a cabo sin consentimiento del titular registral ni puede pretenderse en vía de recurso (vid. R. 12.04.2012 y R. 21.05.2012)»; y añade que «el interesado, ante esta divergencia, podía haber procurado la rectificación de la superficie de la finca matriz (circunstancia probablemente difícil dado el tiempo transcurrido desde la autorización), o haber solicitado la inscripción de la finca segregada con la superficie posible conforme a Registro; pero esta última circunstancia no se produjo en el momento de la rogación».

R. 06.06.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de A Coruña-5)

II.B.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 02 DE JULIO DE 2024).

EXTRANJERO: «PROFESSIO IURIS» TÁCITA EN FAVOR DE LA LEY ESPAÑOLA

HERENCIA: POSIBILIDAD DE TRATAMIENTO DE LOS GANANCIALES DE AMBOS CAUSANTES COMO MASA UNITARIA

HERENCIA: POSIBILIDAD DE INSCRIPCIÓN EN FAVOR DE LA COMUNIDAD HEREDITARIA SIN ADJUDICACIONES

Se trata de una escritura de herencia de causantes españoles residentes en Francia, con testamento ante notario español, y sujeta al Rto. UE 650/04.07.2012, Reglamento Europeo de Sucesiones. La Dirección aprecia una «*professio iuris*» tácita retroactiva de las comprendidas en el art. 82 Rto. UE 650/2012, en favor de la Ley española, puesto que en los testamentos, tras manifestar su nacionalidad española y vecindad civil común, establecen un legado recíproco de usufructo universal y una institución en favor de los hijos, con cautela socini; se presentan en el Registro de la Propiedad sendos certificados sucesorios europeos, expedidos por notaria francesa, acompañados de una hoja complementaria respecto de los datos de los herederos y en ambos casos de acta de notoriedad, autorizada por la misma notaria. La Dirección considera correcta la documentación presentada y revoca dos defectos señados por el registrador, diciendo: 1. «No habiendo sido repartidos, forman una masa conjunta en ambas sucesiones en cuanto se expresa que todos los bienes son de carácter ganancial creando un totum ambas herencias, cuyos bienes se describen, repartidas ambas en la proporción de un tercio a cada uno de los tres herederos». 2. Tampoco es necesario que los herederos acuerden la porción individual que se adjudica a

cada uno respecto de cada uno de los bienes: «Esta Dirección General ha admitido que, mientras no haya partición hereditaria, pueda practicarse la inscripción a favor de la comunidad hereditaria surgida por el fallecimiento del causante, sin que, por la especial naturaleza de dicha comunidad, hayan de reflejarse participaciones pro indiviso de los herederos en cada bien concreto (vid. R. 16.05.2003, R. 30.12.2005 y R. 01.03.2024)».

R. 06.06.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Tolosa-2)

II.B.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 03 DE JULIO DE 2024).

OBRA NUEVA: DECLARACIÓN POR ANTIGÜEDAD QUE COLISIONA CON ANOTACIÓN DE EXPEDIENTE DE DISCIPLINA URBANÍSTICA

No puede inscribirse la «declaración de obra nueva por antigüedad» si consta en el Registro anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística (art. 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y art. 52.c RD. 1093/1997, complementario al Reglamento Hipotecario). La Dirección admite la posibilidad de inscribir aquellas obras respecto a las que se acredite que no resultan afectadas por el expediente, pero esa acreditación no puede basarse, como se pretende en este caso, en una certificación técnica de que la obra no se ve afectada por el proyecto de derribo en trámite, sino que, «como resulta del art. 62 RD. 1093/1997, debe resultar de certificación administrativa del acuerdo en el que se ordene la cancelación o aclaración».

R. 17.05.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Eivissa-2)

II.B.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 03 DE JULIO DE 2024).

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: NECESIDAD DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH PARA RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIE

PROPIEDAD HORIZONTAL: LA RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIE SOLAR REQUIERE DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH

Siguiendo los trámites de la modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, se pretende vincular a uno de los elementos privativos una superficie destinada a aparcamiento, que se sitúa físicamente detrás de él, pero que no está incluida dentro de los límites de la finca matriz. La registradora considera causa impeditiva de la inscripción el que esa superficie pertenece a otra división horizontal como uno de sus viales. La Dirección señala cómo, «tras la reforma operada por la Ley 13/2015, la Ley Hipotecaria pasa de un sistema de transcripción o arrastre de la descripción de la finca, cuando el registrador tiene dudas de los cambios operados en la descripción literaria, a un sistema de calificación de los elementos descriptivos de la finca relacionados en el art. 9.a LH; por ello, para practicar cualquier asiento el registrador ha de poder ubicar la finca sobre la cartografía catastral, para poder calificar su descripción y su relación con los colindantes». Por ello, no basta con una

modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, sino que «debe aportarse la georreferenciación de la finca resultante cuya superficie se pretende modificar, puesto que es la georreferenciación a inscribir la que determina la superficie, y solicitar la tramitación del expediente del art. 199 LH, para que la registradora puede disipar sus dudas en la identidad de la finca».

R. 17.05.2024 (Inversiones Mattsell, SLU, y Patamval, SL, contra Registro de la Propiedad de Arona)

II.B.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 03 DE JULIO DE 2024).

DOBLE INMATRICULACIÓN: DENEGACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 209 LH POR NO ACREDITARSE SUFICIENTEMENTE

«La registradora suspende el inicio del procedimiento del art. 209 LH, por no entender justificado su inicio al tener dudas de que exista una doble inmatriculación. Señala que las dos fincas registrales afectadas han sido fruto de diversas modificaciones tanto desde el punto de vista dominical como descriptivo en los tres últimos años», y no se justifica por ningún medio de prueba que una finca «se superpone» sobre la otra, además de que la superficie de una de ellas es fruto de un procedimiento del art. 199 LH, en el que no se manifestó oposición alguna por parte de los entonces colindantes. Confirma también la improcedencia de extender la nota cautelar del art. 209.1.3 LH, cuya finalidad es publicar expedientes en vías de tramitación, lo que no ocurre en este caso.

Igualmente se confirma la necesidad de que la instancia de los solicitantes esté legitimada notarialmente o ratificada ante el registrador, puesto que el art. 209.1.2 LH «solo reconoce legitimación a los titulares registrales de derechos inscritos en las fincas afectadas por la doble inmatriculación».

R. 21.05.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Aspe)

II.B.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 03 DE JULIO DE 2024).

HERENCIA: DE EXTRANJERO RESIDENTE EN ESPAÑA SIN «PROFESSIO IURIS» EXPRESA O TÁCITA

EXTRANJEROS: HERENCIA DE BRITÁNICA RESIDENTE EN ESPAÑA SIN «PROFESSIO IURIS» EXPRESA O TÁCITA

La causante, de nacionalidad británica y residente en España, había otorgado testamento en España, en el que instituía heredera a su hija, y simplemente citaba a su otro hijo, pero sin hacer atribución a su favor; ahora la heredera se adjudica los bienes. La Dirección confirma la calificación registral, en el sentido de que, habiendo otorgado testamento y fallecido la testadora con posterioridad a la entrada en vigor del Rto. UE 650/04.07.2012, Reglamento Europeo de Sucesiones, su sucesión se rige por la ley española de la última residencia, concretamente por el Código

civil (art. 21 en relación con el 83 Rto. UE 650/2012), y «el testamento no respeta los derechos legitimarios del otro hijo, por lo que la adjudicación requeriría en todo caso la comparecencia del hermano renunciando a la legítima»; no puede apreciarse «*professio iuris*» alguna en favor de la ley nacional británica, «algo que requeriría como mínimo, de no ser expresa, una voluntad tácita y no meramente conjetural».

R. 21.05.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-8)

II.B.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 03 DE JULIO DE 2024).

HERENCIA: LA DEMANDA Y EL ALLANAMIENTO SOBRE ELLA IMPLICAN ACEPTACIÓN TÁCITA

Figura inscrita una partición de herencia sujeta a la condición suspensiva de aceptación por dos herederos; de los dos que faltaban por aceptar, se acredita que uno demandó la rescisión por lesión y el otro se allanó a la demanda. La Dirección estima suficientes estos dos hechos para cancelar la condición suspensiva, pues, por ellos, ha de entenderse tácitamente aceptada la herencia (art. 999 C.c.).

R. 21.05.2024 (Dehesa Espartal, SL, y notario Antonio Domínguez Mena contra Registro de la Propiedad de Badajoz-2)

II.B.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 03 DE JULIO DE 2024).

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: ACUMULACIÓN DE CANTIDADES DE DIFERENTES EMBARGOS

Se trata de la adjudicación en procedimiento de apremio por la anotación de embargo letra A al Ayuntamiento ejecutante. El registrador entiende que es necesario acreditar la consignación a favor de los acreedores de mejor derecho del sobrante entre la cantidad reclamada y el importe total de la adjudicación, y «que no pueden entenderse acumuladas al procedimiento las cantidades derivadas de otro embargo posterior practicado en favor del mismo ejecutante, porque obedecen a conceptos diferentes». Pero dice la Dirección que, «estando vigente la anotación preventiva letra A, que se practicó en su día por haberse así ordenado en el procedimiento de apremio que ahora ha culminado con la adjudicación de la finca ejecutada, dicha ejecución no puede quedar obstaculizada por la existencia de anotaciones de otros embargos posteriores en favor de distintos acreedores, ya que, como señala el art. 613.3 LEC, solo en el caso de que existan terceros poseedores que hubieran adquirido dichos bienes en otra ejecución, el pago del crédito del actor ejecutante tendrá como límite las cantidades que, para la satisfacción del principal, intereses y costas, aparecieran consignadas en la anotación en la fecha en que aquéllos hubieran inscrito su adquisición».

R. 21.05.2024 (Diputación Provincial de Cádiz contra Registro de la Propiedad de San Fernando-2)

II.B.11. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 03 DE JULIO DE 2024).

DOCUMENTO JUDICIAL: LA SENTENCIA DEBE DETERMINAR LA OPERACIÓN REGISTRAL QUE SE ORDENA

PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: LA SENTENCIA DEBE DETERMINAR LA OPERACIÓN REGISTRAL QUE SE ORDENA

Confirma la negativa registral porque «de la sentencia presentada, no se desprende ningún derecho objeto de inscripción o anotación en el Registro de la Propiedad, [...] no se ordena la práctica de operación registral alguna»; aunque se reconoce que determinada porción de una finca no forma parte del inventario de bienes de una herencia, no se dispone su segregación ni resulta ningún acto ni derecho objeto de inscripción o anotación en el Registro.

R. 22.05.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Ciudad Real-1)

II.B.12. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 03 DE JULIO DE 2024).

PROPIEDAD HORIZONTAL: LA HIPOTECA DE UN ELEMENTO PRIVATIVO GRAVA EL ELEMENTO COMÚN DESAFECTADO

HIPOTECA: LA DE UN ELEMENTO PRIVATIVO GRAVA EL ELEMENTO COMÚN DESAFECTADO EN PROPIEDAD HORIZONTAL

Se trata de una escritura en la que la vivienda portería de una propiedad horizontal se desafecta como elemento común y se vende como nuevo elemento privativo; se solicita que se practique la inscripción sin arrastre de las cargas hipotecarias que afectan a los elementos privativos ya existentes. La Dirección confirma la negativa registral, porque en el caso de hipoteca sobre finca en régimen de propiedad horizontal, la hipoteca recae también sobre la cuota de participación en la copropiedad de los elementos comunes, y se da identidad de razón para la aplicación analógica de lo dispuesto en el art. 123 LH; otra cosa supondría la cancelación parcial de las hipotecas preexistentes, lo que no puede llevarse a cabo sin el consentimiento de sus titulares (art. 82 LH).

R. 22.05.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Valencia-1)

II.B.13. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 03 DE JULIO DE 2024).

PROPIEDAD HORIZONTAL: PUEDEN INMATRICULARSE SOLO UNO O VARIOS ELEMENTOS PRIVATIVOS

INMATRICULACIÓN: PUEDEN INMATRICULARSE SOLO UNO O VARIOS ELEMENTOS PRIVATIVOS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

La Dirección reitera que es posible la inmatriculación de uno o varios ele-

mentos integrantes de una propiedad horizontal aunque no conste previamente inscrita la finca de que forman parte (R. 12.12.2019), como lo es la de una cuota del dominio (R. 13.02.2014 y R. 13.07.2017), siempre y cuando se hayan descrito todas las circunstancias, elementos y cláusulas determinantes y descriptivas de la misma, de acuerdo con el art. 8 LH; o sea, la finca ha de venir descrita e identificada en su totalidad, deberá aportarse certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca en términos totalmente coincidentes con el solar en el que se sitúa el elemento privativo que se pretende inmatricular, y también será necesario que se haya declarado la obra nueva del edificio.

R. 22.05.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Cuenca)

II.B.14. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 22 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 03 DE JULIO DE 2024).

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

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 18.11.2014 y R. 10.04.2017). En los casos de estas dos resoluciones, el titular registral de una finca había segregado y vendido una porción; los compradores volvieron a segregar y vender una porción de la nueva finca; y el comprador de esta, segrega y vende una nueva en escritura que es objeto del recurso; las sucesivas segregaciones no se habían inscrito, la finca seguía entera a nombre del primer titular registral. Procede la denegación registral por falta de tracto sucesivo (art. 20 LH), sin que el asunto tenga nada que ver con el caso del art. 47 RH, alegado por el recurrente.

R. 22.05.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Pájara)

R. 22.05.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Pájara)

II.B.15. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 03 DE JULIO DE 2024).

GEORREFERENCIACIÓN: PROCEDENCIA DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH PARA RESOLVER DUDAS DE DESCRIPCIÓN

Se trata de una escritura en la que se rectifica la descripción de la finca y su superficie (en menos del 10%), según los datos consignados en la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada. La registradora suspende la inscripción «por observarse discrepancias entre la línea perimetral marcada por la representación gráfica y los límites físicos de la finca, según resulta de ortofotografía consultada, lo que genera dudas respecto de su superficie real, así como de la coincidencia de tal representación gráfica con la descripción». Pero dice la Dirección que «lo procedente es iniciar las actuaciones previstas en el art. 199 LH, sin perjuicio de la calificación que proceda a la vista de lo que se actúe en dicho expediente».

R. 23.05.2024 (Notario José-Lorenzo Iribarne Blanco contra Registro de la

Propiedad de Lleida-2)

II.B.16. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 03 DE JULIO DE 2024).

GEORREFERENCIACIÓN: EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH CON CARTOGRAFÍA CATASTRAL DESPLAZADA

En la tramitación del procedimiento del art. 199 LH el Ayuntamiento presenta oposición mediante informe del técnico municipal expresivo de que la modificación propuesta consiste en un desplazamiento y ampliación de la finca mencionada, que afecta al dominio público viario municipal. El técnico privado y el notario recurrente hablan también de la existencia de un error de desplazamiento de la cartografía catastral. Dice la Dirección que «la representación gráfica georreferenciada alternativa deberá estar conformada por dos archivos en formato GML, uno con las coordenadas técnicas y otro con las coordenadas catastrales correspondientes, debiéndose adjuntar además los parámetros de transformación, todo ello en la forma que se determina con mayor precisión en el anexo II de la presente resolución», y en este caso, «el informe de validación técnica catastral aportado no incluye tal metadatación, ni se ha aportado el doble GML». Por lo que se estima el recurso, pero solo en el sentido de que «la registradora, antes de emitir su calificación negativa debió requerir al Ayuntamiento para que, aportando las coordenadas correctas (no desplazadas) del vial, concrete cuál es la supuesta invasión real del mismo, en su caso, sin que pueda limitarse la invocar una mera invasión virtual en la cartografía catastral desplazada».

R. 23.05.2024 (Notario Jesús-María Morote Mendoza contra Registro de la Propiedad de Alcudia)

II.B.17. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 23 DE MAYO Y 03 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 03 DE JULIO 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. 23.05.2024 (Dirección General de Medio Natural y Biodiversidad de Castilla-La Mancha contra Registro de la Propiedad de El Puente del Arzobispo)

R. 03.06.2024 (Dirección General de Medio Natural y Biodiversidad de Castilla-La Mancha contra Registro de la Propiedad de Escalona)

II.B.18. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 03 DE JULIO DE 2024).

REPRESENTACIÓN: JUICIO NOTARIAL DE SUFICIENCIA CONCRETO Y COHERENTE CON EL NEGOCIO

REPRESENTACIÓN: JUICIO NOTARIAL DE SUFICIENCIA SOBRE AUTOCONTRATACIÓN

COMPRAVENTA: LA ACREDITACIÓN DE LOS MEDIOS DE PAGO SE EXTIENDE A LA COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS

DACIÓN EN PAGO: NO TIENEN QUE ACREDITARSE LOS MEDIOS DE PAGO SI SE JUSTIFICA LA COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS

La Dirección resuelve dos cuestiones respecto de una escritura de compraventa en la que el compareciente representaba a la sociedad vendedora y a los compradores, y el precio se decía retenido en parte para el pago de determinados impuestos y el resto compensado con un crédito de los compradores contra a la sociedad vendedora:

–Se considera correcto el juicio notarial de suficiencia de la representación, «expreso, concreto y coherente con el negocio documentado, pues cumple con las referidas exigencias respecto de la indicación de datos necesarios para hacer una comparación entre el poder de representación acreditado y el contenido del título calificado»; referido a la vez al salvado de la autocontratación.

–En cambio, en la línea de las R. 09.12.2014, R. 02.09.2016, R. 12.04.2018, R. 16.10.2019 y R. 20.03.2020, entiende que «el crédito que se compensa no está suficientemente identificado. En consecuencia, este defecto ha de ser confirmado, si bien puede ser fácilmente subsanado mediante la identificación de dicho crédito, sin necesidad de aportación de los documentos que acrediten su origen» (arts. 254.3 LH y 177.5 RN).

R. 28.05.2024 (Notario Jesús-María Morote Mendoza contra Registro de la Propiedad de Pollença)

II.B.19. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 03 DE JULIO DE 2024).

PROPIEDAD HORIZONTAL: LA DESVINCULACIÓN DE UN ELEMENTO COMÚN REQUIERE ACUERDO DE TODA LA COMUNIDAD

PROPIEDAD HORIZONTAL: ACREDITACIÓN DE LOS NOMBRAMIENTOS DE LOS CARGOS

PROPIEDAD HORIZONTAL: COMPETENCIA DE LA JUNTA PARA LA MODIFICACIÓN DE CUOTAS

Se trata de una escritura en la que se formaliza la desafectación de un elemento común –vivienda de portería– de un edificio en régimen de propiedad horizontal y su venta como finca independiente:

–Se confirma que, al existir una sola comunidad, es necesario el acuerdo de todos los propietarios de todos los elementos en que se encuentra dividido el edificio y no solo de los del bloque donde se encuentra la vivienda portería («el título constitutivo de la propiedad horizontal contempla la constitución de una única comunidad de propietarios [con] tres bloques o unidades arquitectónicas, físicamente independientes»).

–En cuanto a «la acreditación de los nombramientos de los cargos de presidente y secretario-administrador de la comunidad de propietarios, ha reiterado este Centro Directivo (vid., por todas, las R. 26.06.1987, R. 23.06.2001, R. 23.05.2005, R. 09.04.2014, R. 05.06.2015 y R. 15.02.2018), que dicha acreditación puede verificarse por una doble vía: testimonio notarial del contenido del libro de actas, o bien por certificación expedida por el órgano de la comunidad que tenga facultad certificante, con aseveración notarial, con referencia al libro de actas, de que el autor de la certificación se halla en el ejercicio de su cargo, constituyendo por tanto defecto que no se acredite en ninguna de dichas formas que quienes soliciten la inscripción ostenten los cargos que alegan».

–No se considera necesario el consentimiento expreso del dueño del elemento cuya cuota se ve modificada, puesto que la ley atribuya a la junta como tal la competencia para esta modificación (en acuerdo unánime) (arts. 18.2 y 9 LPH).

R. 04.06.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Valencia-5)

II.B.20. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 03 DE JULIO DE 2024).

INMATRICULACIÓN: REQUISITOS PARA HACERLA POR SENTENCIA EN JUICIO DECLARATIVO

No puede realizarse la inmatriculación mediante sentencia dictada en un procedimiento ordinario por el que se declara que la actora ha adquirido la propiedad por prescripción; es docttrina reiterada de la Dirección (ver, por ejemplo, R. 09.02.2022) que «en juicio declarativo ordinario es posible la inmatriculación de fincas, sin necesidad de acudir a los procedimientos de inmatriculación específicos previstos en la Ley Hipotecaria, conforme al art. 204.5 LH, es decir, que la sentencia «expresamente ordene la inmatriculación» y que en el procedimiento «hayan sido demandados todos los que, de conformidad con lo establecido en el art. 203 LH, deban intervenir en el expediente», y además se observen «las demás garantías prevenidas en dicho artículo». En el caso debatido, el proceso seguido nada ha tenido que ver con la inmatriculación de la finca, de manera que ni la actora solicitó la citación de los titulares de fincas colindantes ni, lógicamente, el juez ordenó la práctica de prueba alguna en tal sentido. (Ver también la S. 21.09.2023).

R. 04.06.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Albacete-1)

II.B.21. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 03 DE JULIO DE 2024).

PROPIEDAD HORIZONTAL: SUFICIENTE DETERMINACIÓN DE ELEMENTOS Y ANEJOS

OBRA NUEVA: EL CERTIFICADO TÉCNICO QUE NO ES DEL ARQUITECTO DIRECTOR DE LA OBRA NECESITA VISADO COLEGIAL

PROPIEDAD HORIZONTAL: DECLARACIÓN POR ANTIGÜEDAD CONFORME AL ART. 28.4 RDLEG. 7/2015

PROPIEDAD HORIZONTAL: LA SUPERFICIE DEL ELEMENTO PRIVATIVO NO PUEDE INCLUIR ELEMENTOS COMUNES

La Dirección aborda varias cuestiones respecto a una escritura de rectificación de descripción de un edificio y posterior declaración de división en propiedad horizontal:

–«En cuanto al defecto relativo a que no queda suficientemente descrita la obra nueva en el informe del técnico, es lo cierto que la descripción del edificio ya consta inscrita en el Registro, si bien, lo que se hace ahora en la escritura es completar su descripción» (si bien esta revocación del defecto queda sujeta a la subsanación del siguiente).

–Al basarse en el certificado de un técnico que no es el director de la obra, se necesita visado colegial que acredite sus facultades (art. 50 RD. 1093/1997; ver también R. 31.08.2017 y R. 28.01.2021).

–No es necesaria licencia para la división en propiedad horizontal, porque ya consta en el Registro declarada la obra nueva con su distribución en planta baja y tres pisos, cada uno con su respectiva descripción, limitándose el certificado aportado a acreditar la configuración, desde su origen, de los elementos privativos como tales»; resulta aplicable analógicamente la declaración por antigüedad del art. 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (ver R. 03.06.2019).

–«Registralmente no puede admitirse que la superficie de un elemento privativo se exprese mediante el dato de 'su superficie con inclusión de elementos comunes', por constituir conceptualmente un contrasentido con el concepto de elemento privativo (arts. 3 y 5 LPH)» (ver también R. 07.07.2014).

–Resultan suficientemente concretados dos anejos, que consisten en sendas mitades indivisas de la planta bajo cubierta descrita en el título.

R. 04.06.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Vigo-4)

II.B.22. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 03 DE JULIO DE 2024).

TÍTULO INSCRIBIBLE: TRATAMIENTO UNITARIO DE ESCRITURA NO INSCRITA Y SU RECTIFICACIÓN

Se presentan en el Registro dos escrituras: una, de compraventa, en la que

la compradora manifiesta estar casada en régimen de gananciales; y la segunda, de rectificación, en que manifiesta que, por razón de nacionalidad y residencia, el régimen era de separación. Frente a las objeciones registrales, la Dirección declara inscribibles las dos escrituras conjuntamente, sin necesidad de acreditar fehacientemente el régimen económico matrimonial, puesto que no se rectifica ninguna titularidad inscrita, ni la defunción del esposo, puesto que no se hace ninguna adjudicación hereditaria, ni las circunstancias de nacionalidad y residencia que justifican el régimen de separación, que han sido consignadas por la notaria según las manifestaciones de la compareciente, conforme al art. 159 RN.

R. 05.06.2024 (Notaria Cristina Marqués Mosquera contra Registro de la Propiedad de Madrid-25)

La clave está en que la primera escritura no se había inscrito, por lo que debe darse a las dos escrituras un tratamiento registral unitario, tal como estaría la primera escritura si no se hubiese cometido el error. Por eso añade la Dirección que, «adquirido el bien con carácter ganancial, la modificación de dicho carácter, una vez anotado o inscrito en el Registro, exigiría, fallecido el cónyuge, el consentimiento y ratificación de los herederos, si los hubiere, pero ocurre que la primera escritura no ha causado asiento registral que deba ser protegido».

II.B.23. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 03 DE JULIO DE 2024).

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: LA DECLARACIÓN DE PREFERENCIA DE UN CRÉDITO NO IMPLICA MODIFICACIÓN DE RANGO

Una sentencia dictada en procedimiento en el que intervinieron los acreedores anteriores, declara la preferencia del crédito a favor de la comunidad de propietarios ejecutante frente a una hipoteca y a unos embargos anteriores, pero sin hacer pronunciamiento alguno respecto a una modificación del rango de aquellas cargas, «por lo que debe entenderse que la declaración de preferencia del crédito de la comunidad de propietarios lo es en cuanto al cobro de la cantidad pero no en cuanto al rango o prioridad registral; dicha declaración posibilitaría que la comunidad titular del crédito pueda hacer valer su derecho de cobro preferente a través de una tercería de mejor derecho con motivo de la ejecución del derecho de cualquier acreedor declarado no preferente, aun cuando tenga su derecho inscrito con anterioridad, pero esta declaración por sí sola no implica alteración alguna del rango registral»; por lo que, presentada la adjudicación y mandamiento de cancelación dictados en la ejecución del crédito de la comunidad, se confirma la denegación de la cancelación de aquellas cargas, que ni siquiera se ordena expresamente en el mandamiento, sin que pueda inferirse una alteración del rango de la expresión genérica de «cancelación de todas las inscripciones y anotaciones posteriores».

R. 05.06.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Marbella-1)

II.B.24. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 05 DE JULIO DE 2024).

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: LEGITIMACIÓN PASIVA POR MUERTE DEL DEUDOR

Se trata de «la negativa a practicar una anotación de embargo ordenada en un procedimiento seguido contra los herederos del titular registral», que se confirma porque solo consta que el procedimiento se ha dirigido contra los herederos del titular, sin cumplirse el art. 166 RH, en cuanto a precisión de las circunstancias de la defunción y características de la deuda.

R. 07.05.2024 (Comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de Sevilla-5)

II.B.25. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 05 DE JULIO 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, se pretende, «por una instancia privada, cancelar una inscripción de cancelación de hipoteca, para de este modo rectificar el Registro y que quede reinscrita la hipoteca que, a juicio de la solicitante, fue indebidamente cancelada»; pues, fuese o no correcta o ajustada a Derecho tal cancelación, se impone la salvaguardia judicial de los asientos registrales ya practicados y de la improcedencia del recurso contra una calificación positiva del registrador».

R. 07.05.2024 (Formalización y Gestión, SL, contra Registro de la Propiedad de Sabadell-4)

Esta doctrina es de las más repetidas por la Dirección; ver, por ejemplo, R. 19.07.2010 y su comentario.

II.B.26. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 13 Y 14 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 05 DE JULIO DE 2024).

ELEVACIÓN A PÚBLICO DE DOCUMENTO PRIVADO: DEBE OTORGARSE POR LAS MISMAS PERSONAS QUE FIRMARON EL DOCUMENTO PRIVADO O SUS HEREDEROS

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras varias (ver, por ejemplo, R. 04.07.2018). En este caso, la Dirección confirma que «en la escritura de elevación a público han de comparecer aquellos que suscribieron el contrato privado, y, en su defecto, por haber fallecido uno ellos, lo harán los herederos de aquél, y, en el caso que nos ocupa, el heredero sustituto» [vulgar, condicional], pues la condición de heredero del compareciente queda supeditada a determinada carga modal.

R. 13.05.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Mula)

R. 14.05.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Mula)

II.B.27. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 05 DE JULIO DE 2024).

OPCIÓN DE COMPRA: PARA SU INSCRIPCIÓN ES ESENCIAL LA FIJACIÓN DE PLAZO

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 03.09.2020). En este caso, había un plazo, pero era para la edificación que había de entregarse y no para el ejercicio mismo de la opción.

R. 13.05.2024 (Noceca Servis, S.L.U., contra Registro de la Propiedad de Negreira)

II.B.28. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 05 DE JULIO DE 2024).

PROPIEDAD HORIZONTAL: CAMBIO DE USO DEL LOCAL DE OFICINAS EN LA COMUNIDAD DE MADRID

Se trata de una escritura que «formaliza el cambio de uso de un local destinado a oficinas para destinarlo a vivienda en un edificio en régimen de propiedad horizontal». La Dirección confirma que son necesarias licencia de cambio de uso y declaración responsable en unión de acto de comprobación (arts. 28.1 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y 151 y ss. L. 9/17.07.2001, del Suelo, de la Comunidad de Madrid); «tampoco resulta de la documentación aportada que la antigüedad del uso de la finca como vivienda sea superior a los cuatro años que exige la legislación de la Comunidad Autónoma de Madrid para que prescriba cualquier acción de restablecimiento de la legalidad urbanística», lo que deberá acreditarse por certificación del Ayuntamiento, certificación catastral descriptiva y gráfica, certificación de técnico competente o acta notarial, pero no por certificación del administrador (art. 52 RD. 1093/1997).

R. 13.05.2024 (Particular y Zar Venture, SLU, contra Registro de la Propiedad de Madrid-6)

II.B.29. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 13 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 05 DE JULIO DE 2024).

PROPIEDAD HORIZONTAL: EL CAMBIO DE USO DEL LOCAL NO PUEDE REALIZARSE CONTRA LA PROHIBICIÓN ESTATUTARIA

Existe «plena libertad para establecer el uso que se le puede dar a un inmueble en el ámbito de la propiedad horizontal»; pero se confirma la negativa a la inscripción de cambio de uso de un local a vivienda cuando los estatutos de la comunidad determinan que los locales tienen carácter comercial, lo que «no puede interpretarse como una mera caracterización del destino de los locales, pues no está en la descripción de los elementos, sino que expresamente se inserta en el contexto de las prohibiciones que delimitan el objeto de los elementos privativos»; el cambio pretendido «requiere la autorización de la comunidad de propietarios mediante mo-

dificación estatutaria» (se citan los arts. 3, 5, 7, 14 y 17 LPH).

R. 13.05.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Tías)

R. 13.05.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Tías)

II.B.30. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 05 DE JULIO DE 2024).

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: NO PUEDE TOMARSE SOBRE FINCA INSCRITA A NOMBRE DE PERSONA DISTINTA DEL DEUDOR PERSEGUIDO

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE ANOTARSE EMBARGO SOBRE FINCA INSCRITA A NOMBRE DE PERSONA DISTINTA DEL DEUDOR

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras muchas resoluciones. En este caso, el procedimiento de ejecución de títulos judiciales se siguió contra una sociedad que en el momento de la presentación del título en el Registro ya no era la titular registral, la finca estaba inscrita a favor de personas no habían sido demandadas.

R. 13.05.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Palencia-2)

Sobre el embargo y el principio de tracto sucesivo y sobre el embargo de bienes gananciales y sus distintos casos puede verse la R. 22.03.2019 y su comentario.

II.B.31. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 05 DE JULIO DE 2024).

HERENCIA: JUSTIFICACIÓN DE LA SUCESIÓN AB INTESTATO

Otorgada escritura de herencia después de la muerte de uno de los herederos, «se hace una exposición de los datos del acta de notoriedad de la declaración de herederos abintestato (apertura y cierre de la misma), pero el notario autorizante de la escritura de herencia no hace transcripción, total o parcial, ni tampoco hace un testimonio en relación de los particulares de dichas actas necesarios para la calificación e inscripción –no expresa que las tenga a la vista–, lo que implica que sea necesario presentar copia autorizada del acta de declaración de herederos a que se refiere la registradora (vid. R. 30.11.2021 y R. 29.07.2022)»; y no es suficiente que se aporte una copia simple del acta (arts. 3 LH y 33 RH).

R. 14.05.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Alcázar de San Juan-2)

II.B.32. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 05 DE JULIO DE 2024).

RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL: JUSTIFICACIÓN CON CERTIFI-

CACIÓN DE REGISTRO CIVIL EXTRANJERO

RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL: CONTRADICCIÓN ENTRE EL RÉGIMEN DECLARADO Y EL CARÁCTER DE LA ADQUISICIÓN

EXTRANJEROS: JUSTIFICACIÓN DEL RÉGIMEN MATRIMONIAL CON CERTIFICACIÓN DE REGISTRO CIVIL EXTRANJERO

Se trata de una escritura de compraventa en la que la compradora, de nacionalidad chilena, dice estar casada en régimen de separación de bienes, pactado en el acto de su matrimonio, lo que acredita con certificado de matrimonio del Registro Civil chileno, pero que, «a efectos de la inscripción de la escritura en el Registro de la Propiedad, la compradora debe entenderse casada con sujeción a régimen legal de sociedad conyugal», aunque compra la vivienda «para sus bienes privativos». La Dirección confirma la contradicción existente entre esos extremos; pero no considera necesaria la inscripción del régimen en el Registro Civil español, como exige la registradora ex art. 266 RRC, pues «tal requisito sólo es exigible cuando se modifica el régimen anterior inscrito, pero no cuando se trata de determinar el régimen ya aplicable», pues en tal caso basta la indagación que ha hecho el notario conforme al art. 159 RN, y la certificación del Registro Civil de Chile.

R. 14.05.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Oviedo-4)

II.B.33. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 05 DE JULIO DE 2024).

RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL: PARA LA INSCRIPCIÓN DE LA LIQUIDACIÓN ES NECESARIA LA PREVIA EN EL REGISTRO CIVIL

La Dirección confirma que es necesario acreditar la previa inscripción en el Registro Civil de una sentencia de divorcio para inscribir en el Registro de la Propiedad una escritura de liquidación de gananciales (arts. 89 y 1333 C.c., 66.3 LRC y 266 RRC).

R. 14.05.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Estepa)

II.B.34. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 14, 29 Y 30 DE MAYO. (BOE DE 05 DE JULIO 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 (15), se revoca la calificación registral, pues la oposición del colindante se basa solo en «un plano no técnico, dibujado a mano sobre una ortofoto de origen privado»; «debiendo procederse a la inscripción de la georreferenciación si la registradora no fundamenta materialmente y jurídicamente la invasión; es decir, ma-

terialmente indicando cuales son las dudas en la identidad de la finca que impiden la inscripción de la georreferenciación, y jurídicamente, indicando en qué modo se han infringido los fundamentos de Derecho, [...] sin perjuicio de la facultad que tiene la registradora de volver a citar a los titulares registrales de la finca colindante para que aclaren o profundicen el contenido de la alegación, que es confusa».

–En la (16), se confirma la nota de calificación, pues se pretende rectificar una georreferenciación ya inscrita en el momento de la compra, ahora con mayor superficie e incluyendo una porción de terreno adicional; pues no es admisible «que el comprador de una finca rectifique unilateralmente, sin concurrencia de la parte vendedora, un error importante en el objeto del negocio de compraventa, y que, además, con ello invada la georreferenciación de una finca colindante».

–En la (22), se revoca, porque no puede estimarse «una oposición de colindante que no está debidamente fundamentada, pues como tiene declarado esta Dirección General, en R. 15.02.2019, R. 20.03.2019, R. 18.02.2020, R. 19.06.2020 y R. 01.12.2021, entre otras, no es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando prueba escrita del derecho de quien formula oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa, pues se desvirtuaría la propia esencia del expediente, según se ha concebido en el marco de la reforma de la jurisdicción voluntaria».

–En la (23), se confirma, porque las dudas de identidad de la finca expuestas por la registradora no se basan únicamente en la existencia del solape advertido; también tiene en consideración la extensión del lindero común consignado en la descripción literaria de la finca, así como la configuración física del muro existente y apreciable en la ortofotografía, que delimita aparentemente las fincas colindantes.

–En la (24), se confirma, porque, aunque no se han formulado alegaciones por los colindantes, «el registrador suspende la inscripción solicitada por entender que no existe correspondencia entre la finca objeto del expediente y la representación gráfica propuesta, basándose en la entidad del exceso de cabida declarado y en la supresión de un lindero fijo por el este, pudiéndose encubrir con ello negocios no formalizados debidamente u operaciones de modificación de entidades hipotecarias».

–En la (25), se confirma: «La registradora deniega inscribir la georreferenciación pretendida para una finca, por entender que la nueva representación gráfica que se pretende inscribir pudiera invadir el dominio público' a la vista del informe recibido de la jefa de Sección de Patrimonio del Concello de Santiago de Compostela oponiéndose porque estaría invadiéndose un espacio de dominio público, que se detalla en los planos que adjunta a su informe».

–En la (28), «la registradora suspende el inicio del procedimiento regulado en el art. 199 LH por haberse tramitado con anterioridad otro expediente que tenía por objeto la misma representación gráfica catastral cuya constancia registral se pretende»; y se confirma esta calificación porque «puede el registrador titular actual negarse a tramitar un nuevo expediente si la documentación ahora aportada es la misma que se aportó en su día» (cita las R. 10.11.2022 y R. 03.07.2023; confrontar también con R. 30.05.2024, más adelante, en (27).

–En la (30), se revoca la calificación registral porque el opositor «acompaña para justificar sus argumentos representación gráfica georreferenciada de su propia finca, coherente con la descripción registral de la misma», pero «en la nota de calificación recurrida no consta, ni de modo directo, ni por remisión a ningún otro documento, cuál sea esa georreferenciación que invoca la opositora, ni cuál sea la descripción registral de la finca de la opositora que el registrador estima coherente con dicha georreferenciación, [...] causando por tanto indefensión al promotor a la hora de recurrir contra dicha calificación, y haciendo imposible que este Centro Directivo se pueda pronunciar sobre el fondo del asunto con suficiente conocimiento de causa».

R. 14.05.2024 (Weinmar-97, SL, contra Registro de la Propiedad de Callosa d'en Sarrià)

R. 14.05.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Benabarre)

R. 29.05.2024 (Lepus Business PGF, S.L., contra Registro de la Propiedad de Marbella-3)

R. 29.05.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife-4)

R. 29.05.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Estepa)

R. 29.05.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Santiago de Compostela-1)

R. 30.05.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Iznalloz)

R. 30.05.2024 (Construcciones Juan Guerrero, SLU, contra Registro de la Propiedad de Archidona)

II.B.35. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 05 DE JULIO DE 2024).

HERENCIA: LA ADJUDICACIÓN DEL HEREDERO ÚNICO POR INSTANCIA REQUIERE QUE NO HAYA MÁS INTERESADOS

SUELOS CONTAMINADOS: LA OBLIGACIÓN DE DECLARARLOS EN LAS TRANSMISIONES INCLUYE LAS HERENCIAS

HERENCIA: LA OBLIGACIÓN DE DECLARAR SOBRE SUELOS CONTAMINADOS EN LAS TRANSMISIONES INCLUYE LAS HERENCIAS

La inscripción mediante instancia privada (sin escritura pública) solo es posible, según el art. 79 RH, si la única persona interesada en la herencia fuera la que suscribe la instancia; por tanto, no en este caso, en el que «hay contador partidor albacea designado y se ordenan varios legados de bienes muebles e inmuebles, con sustituciones vulgares, y, además, el cargo de contador partidor es remunerado.

Sobre suelos contaminados, reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 24.01.2023): «No se debe caer en un rigorismo excesivamente formalista en este asunto, pero sí que se exige al menos que se manifieste que no consta al titular la realización de dichas actividades».

R. 28.05.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Baza)

II.B.36. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 05 DE JULIO DE 2024).

PUBLICIDAD REGISTRAL: NECESIDAD DE INTERÉS PATRIMONIAL PRECISO EN EL SOLICITANTE

PUBLICIDAD REGISTRAL: SOLICITUD DE INFORMACIÓN PARA INTERPONER ACCIONES

Se trata del mismo caso resuelto en R. 09.01.2024: se solicita una certificación literal del historial de una finca alegando como interés legítimo la posible contratación e interposición de acciones. Ahora la Dirección considera razonablemente justificada la colindancia en la que se basarán las acciones, por lo que «podrán certificarse datos fácticos de la finca sobre la que se pretende información, pero no deberán certificarse datos personales protegidos de anteriores titulares, salvo que se justifique motivadamente que la demanda se interpondrá también contra ellos».

R. 28.05.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Santa María de Guía de Gran Canaria)

II.B.37. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 05 DE JULIO DE 2024).

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: EL CORREO ELECTRÓNICO NO ES MEDIO HÁBIL DE PRESENTACIÓN

Confirma que «el correo electrónico tiene un papel muy residual en el procedimiento registral, limitándose a ser dirección hábil a efectos de notificaciones o comunicaciones en los casos tasados en los que la Ley Hipotecaria [art. 245 y ss. LH] admite dicha designación y no siendo en ningún caso medio hábil para la presentación de documentos [art. 252 LH]. [...] Habilitada la vía de presentación de documentos en forma telemática, puede ser usada en dos modalidades: de punto a punto, en el caso de los notarios a través del Sistema de Información central del Consejo General del Notariado debidamente conectado con el Sistema de Información corporativo del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España; o en el de determinadas administraciones, como por ejemplo la Agencia Estatal de Administración Tributaria o la Tesorería General de la Seguridad Social, que han efectuado una serie de desarrollos informáticos para presentar documentos en los Registros desde sus propios sistemas sin necesidad de entrar en la sede a efectos de presentación telemática; o bien, tratándose de particulares u organismos que no han efectuado dichos desarrollos, a través de la Sede https://sede.registradores.org/sede/sede-corpme-web/home, a través del apartado específicamente habilitado para

la actuación solicitada».

R. 28.05.2024 (Notario Francisco Cantos Viñals contra Registro de la Propiedad de Carlet)

II.B.38. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 05 DE JULIO DE 2024).

HERENCIA: LA ADJUDICACIÓN DE BIENES REQUIERE CONSENTIMIENTO DE TODOS LOS HEREDEROS

En el caso concreto, una herencia a la que son llamados varios herederos se tiene por aceptada por uno de ellos en virtud de demanda para que acepte o repudie (ver arts. 348 Código del Derecho Foral de Aragón y 1005 C.c.); los otros herederos otorgan escritura en la que se adjudican los bienes hereditarios por partes indivisas, para ellos y para el demandado. Pero la Dirección confirma que «la aceptación y la partición con adjudicación son negocios jurídicos distintos, integrados en el proceso sucesorio, exigiendo esta última la voluntad de todos los herederos que aceptaron la herencia para, previa liquidación y valoración, adjudicarse los bienes concretos o partes indivisas de los mismos» (arts. 14 LH y 80 RH); sí cabría solicitar la designación de contador partidor dativo (arts. 1057 C.c. y 66, 67 y 68 LN) o acudir a la vía judicial (arts. 782 y ss. LEC).

R. 28.05.2024 (Notario Francisco-Javier Hernaiz Corrales contra Registro de la Propiedad de Zaragoza-11)

II.B.39. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 05 DE JULIO DE 2024).

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

Se trata del mismo caso que dio lugar a la R. 18.04.2023 (declaración de obra nueva consistente en una bodega-cueva en el subsuelo de una finca registral; la bodega-cueva está dividida en dos partes con el vecino colindante); se vuelve a presentar la declaración de obra nueva acompañada ahora de diversas actas e informes técnicos que no pueden subsanar el defecto de falta de consentimiento del colindante.

R. 29.05.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Tomelloso)

II.B.40. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 05 DE JULIO DE 2024).

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: NO PUEDE VOLVERSE A PRESENTAR UN TÍTULO DENEGADO Y CONFIRMADA SU DENEGACIÓN

Se confirma la denegación de presentación (e inicio del procedimiento registral) respecto de un título que ya fue objeto de una calificación negativa, confirmada

íntegramente por las R. 09.05.2017 y R. (de la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques) 15.05.2017. La facultad que concede el art. 108 RH de reiterar la presentación y la petición de calificación, «ya por sí excepcional, no puede mantenerse cuando la cuestión ha sido objeto de un recurso contra la calificación cuestionada, ya se trate de un recurso potestativo ante esta Dirección General, o de una impugnación directa ante los tribunales a través del juicio verbal (cfr. art. 324 LH), pues en tales casos la resolución que recaiga será definitiva, sin posibilidad de reproducir la misma pretensión. [...] La cuestión de fondo habrá de plantearse ante los Tribunales de Justicia», y en ese caso podrá pedirse anotación preventiva de demanda (arts. 727.5 LEC, 42.1 LH y 165 RH).

R. 30.05.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Badalona-1)

II.B.41. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 05 DE JULIO DE 2024).

ARRENDAMIENTOS: EL SUPERIOR A SEIS AÑOS SE CONSIDERA ACTO DE DISPOSICIÓN

BIENES GANANCIALES: EL ARRENDAMIENTO SUPERIOR A SEIS AÑOS SE CONSIDERA ACTO DE DISPOSICIÓN

El arrendamiento por plazo superior a seis años (en el caso concreto era por veinte) «debe calificarse como acto de disposición y no de mera administración (cfr. las R. 26.01.2015, R. 09.01.2020, R. 15.07.2021 y R. 27.09.2023). Y, estando inscrita la finca arrendada a nombre de ambos cónyuges con carácter ganancial, es necesario para inscribir el arrendamiento que se haya realizado conjuntamente por ambos cónyuges o por uno cualquiera de ellos con el consentimiento del otro o con la autorización judicial supletoria (vid. arts. 1377 C.c. y 93, aps. 1 y 2, RH)».

R. 30.05.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Albacete-1)

II.B.42. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 05 DE JULIO DE 2024).

DOCUMENTO JUDICIAL: ES ANOTABLE, NO INSCRIBIBLE, LA SENTENCIA DICTADA EN REBELDÍA

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (art. 524.4 LEC), en el caso de un testimonio de sentencia recaída en procedimiento ordinario de resolución de compraventa, dictada en rebeldía procesal de los demandados, sin que conste en el mismo testimonio el transcurso de los plazos indicados por la Ley de Enjuiciamiento Civil para el ejercicio de la acción de rescisión, pese a constar la firmeza de la sentencia.

R. 06.06.2024 (Denrol, SL, contra Registro de la Propiedad de Barcelona-7)

II.B.43. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 12 DE JULIO DE 2024).

GEORREFERENCIACIÓN: LA OPOSICIÓN AL EXPEDIENTE NOTARIAL DEL ART. 201 LH NO PUEDE FORMULARSE ANTE EL REGISTRADOR

Tramitado el expediente notarial del art. 201 LH para la inscripción de georreferenciación alternativa de una finca y rectificación de su descripción, su inscripción es denegada por el registrador porque, «tras consultas y averiguaciones practicadas por el propio Registro» y especialmente del «informe en defensa de la nota de calificación» emitido por el Ayuntamiento (que no había formulado oposición en el momento procedimental oportuno), «se observa que el exceso de cabida que se pretende inscribir se corresponde con un área de una parcela de titularidad municipal». Pero dice la Dirección que en el expediente notarial «tales diligencias y averiguaciones corresponde efectuarlas al propio notario autorizante y a los interesados»; la realización por el registrador no está amparada por ningún precepto legal y supone una duplicidad de actuaciones contraria a la economía procedimental y a la seguridad jurídica.

R. 11.06.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de La Línea de la Concepción)

II.B.44. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 12 DE JULIO 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 (arts 324 y 326 LH); por ejemplo, R. 22.10.2020: «El recurso no es el medio adecuado para enjuiciar asientos ya practicados, al encontrarse amparados por el principio de salvaguardia judicial consagrado en el art. 1.3 LH». En este caso, se habían inscrito unos estatutos de la comunidad de propietarios prohibiendo el alquiler para explotación o destino turístico, que se habían adoptado sin unanimidad. La recurrente alega que el mero alquiler vacacional no puede considerarse alquiler o explotación turística de una vivienda y, por tanto, su prohibición requiere la unanimidad.

R. 11.06.2024 (Opción Costa Brava, SL, contra Registro de la Propiedad de Girona-2)

II.B.45. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 12 DE JULIO DE 2024).

OPCIÓN DE COMPRA: CASO EN QUE EQUIVALE A UN PRÉSTAMO CON PACTO COMISORIO

Se confirma que la «opción» pactada se asemeja a una venta en garantía (carta de gracia, retroventa, opción comisoria), prohibida por los arts. 1859 y 1884 C.c.: se anticipa el precio de la opción y el 96% del precio de la eventual compraventa, y su devolución condiciona la cancelación registral de la opción; con lo que, llegado el caso del ejercicio de la opción por impago, no existiría obligación de consignación en beneficio de los titulares de cargas posteriores y los posibles acreedores,

de existir, se verían perjudicados, toda vez que no operaría la subrogación del precio en lugar del bien.

R. 11.06.2024 (Diversión Huelva, SLU, contra Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor-2)

II.B.46. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 12 DE JULIO DE 2024).

HERENCIA: NORMAS SOBRE ADJUDICACIÓN DE LA HERENCIA QUE NO PUEDEN CONSIDERARSE PARTICIÓN

Por muerte de la causante bajo testamento en que hace determinados legados e instituye a determinados herederos, algunos de estos se adjudican determinados bienes de la herencia sin concurso de los demás, por entender que el testamento contenía ya la partición. El registrador considera necesaria la intervención de los restantes herederos, «pues la testadora no hace por sí misma la partición (no declara hacerla en ejercicio de las facultades que el art. 1056 C.c. concede al causante ni se alude a dicha norma legal en ningún momento); y lo que hace es establecer unas reglas, u órdenes, que deben ser seguidas para satisfacer las distintas cuotas hereditarias». La Dirección confirma esta calificación y considera «determinante el hecho de que, además de los términos generales en que se expresó la testadora, no manifieste que esté realizando ya la adjudicación de bienes concretos con efectos desde la apertura de la sucesión»; además del contraste con lo que se dispone para los legatarios, a los que se faculta para tomar posesión por sí mismos.

R. 11.06.2024 (Notario Luis Maiz Cal contra Registro de la Propiedad de Madrid-4)

II.B.47. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 12 DE JULIO DE 2024).

PROPIEDAD HORIZONTAL: NO PUEDE HACERSE CAMBIO DE USO DE LOCAL CUANDO HAY UN EXPEDIENTE DE INFRACCIÓN URBANÍSTICA

CALIFICACIÓN REGISTRAL: PUEDE SER NEGATIVA CUANDO LA NULIDAD DE UN TÍTULO RESULTA DE OTRO PRESENTADO DESPUÉS

PROPIEDAD HORIZONTAL: NO PUEDE PRESCRIBIR LA SANCIÓN POR EL CAMBIO DE USO

PROPIEDAD HORIZONTAL: IDONEIDAD DEL TÉCNICO CERTIFICANTE DE CAMBIO DE USO

La propietaria de un local comercial expone que se transformó en vivienda hace más de cuatro años, lo que acredita con certificado de antigüedad de la vivienda, expedido por el arquitecto. La registradora aprecia tres defectos:

–La Dirección confirma el primero: «Existe incoado expediente de infracción urbanística para restablecimiento de la legalidad urbanística respecto del cambio de

local a vivienda», por falta de la preceptiva licencia de obra y de declaración responsable sobre cambio de uso, y porque el plan parcial del Ayuntamiento no permite la vivienda en planta baja, sótano o semisótano. Aunque la certificación municipal se haya presentado después que la solicitud de cambio de uso, «siendo la calificación registral global y unitaria –art. 258 LH–, el principio de prioridad registral y orden de presentación de documentos no debe obstar a calificar negativamente un título cuando la presunta validez del mismo resulta contradicha por otro presentado posteriormente».

–También el segundo: «No es susceptible de prescribir el cambio del uso, por tratarse de una actividad continuada en el tiempo, pues el plazo de prescripción de la acción sancionadora comienza cuando se cesa en el uso ilegal, lo que impide la aplicación del art. 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana».

–Pero revoca el tercero: «El arquitecto certificante es también el administrador solidario de la sociedad propietaria de la finca, por lo que puede considerarse que existe un conflicto de interés». Dice la Dirección que «lo que se aprecia es la existencia de una concurrencia de interés propio o compartido, por lo que sólo en el supuesto de que la certificación sea emitida en su condición de técnico municipal, lo que no ocurre en este caso, se encontraría sujeto a un régimen de incompatibilidad»; y que los arts. 50 y 52 RD. 1093/1997 no establecen ninguna limitación por la relación que pueda tener el técnico certificante con la obra en cuestión.

R. 11.06.2024 (Aralia Soluciona, S.L., contra Registro de la Propiedad de Fuenlabrada-3)

II.B.48. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 12 DE JULIO DE 2024).

PROPIEDAD HORIZONTAL: PUEDEN INMATRICULARSE SOLO UNO O VARIOS ELEMENTOS PRIVATIVOS

INMATRICULACIÓN: PUEDEN INMATRICULARSE SOLO UNO O VARIOS ELEMENTOS PRIVATIVOS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Se pretende en virtud de expediente de dominio la inmatriculación de una cuota indivisa de finca con expresión del elemento privativo que lleva aparejada, vivienda en planta primera, con atribución unilateral de cuota y sin que se describa la totalidad del edificio. La Dirección reitera la doctrina de otras resoluciones (ver, como más reciente, la R. 22.05.2024), tanto en la posibilidad de inmatriculación de uno o varios elementos integrantes de una propiedad horizontal, como en la necesidad de que se hayan descrito todas las circunstancias del art. 8 LH; o sea, descripción de la finca en su totalidad, certificación catastral descriptiva y gráfica coincidente con el solar y declaración de la obra nueva del edificio.

En cambio, no considera necesaria la intervención de los demás propietarios para consentir la fijación de la cuota, «siempre que en el expediente se hayan tomado garantías suficientes para la audiencia de los otros copropietarios», como ocurre en este caso, en que el otro propietario fue citado y no se opuso.

R. 11.06.2024 (Notario Luis Gasch Cabot contra Registro de la Propiedad de Terrassa-1)

II.B.49. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 12 DE JULIO DE 2024).

PROPIEDAD HORIZONTAL: NECESIDAD DE AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA Y SUPUESTO DE EXCEPCIÓN

Para la inscripción de la constitución en régimen de propiedad horizontal de un edificio situado en la Comunidad de Madrid «es preciso acreditar la licencia urbanística o el acto expreso de conformidad administrativa con la actuación declarada, a menos que mediante certificado de técnico competente se acredite que el número y características de los elementos resultantes sean los que resulten de la licencia de obras que autorizó la construcción de la edificación, por tratarse de un supuesto legal de excepción» (arts. 10.3 LPH y 26.6 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana).

R. 11.06.2024 (Ricote Inversiones, SLU, contra Registro de la Propiedad de Madrid-38)

II.B.50. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 12 DE JULIO DE 2024).

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: NO PROCEDE EL DE UN DOCUMENTO PRIVADO QUE NO PUEDE CAUSAR ASIENTO REGISTRAL

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN PARA DOCUMENTO JUDICIAL QUE NO ES SUSCEPTIBLE DE INSCRIPCIÓN

La Dirección confirma que no puede presentarse en el diario un documento privado de compraventa (art. 3 LH), ni el testimonio de una sentencia de cuyo fallo no resulta ni se declara quién es el titular del dominio de la finca objeto del contrato de compraventa, ni se exime de la obligación posterior de elevar a publico dicho documento privado, ni se ordena que se inscriba el pleno dominio a favor de uno solo de los compradores, [...] exclusivamente se absuelve a ambos codemandados en esta demanda primera de todos los pronunciamientos de condena; [...] no existe una determinación de los actos o derechos cuya inscripción haya de practicarse, en contra de los principios de especialidad y rogación (arts. 6 y 9 LH, y 51.6 y 420.1 RH).

R. 12.06.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Badalona-2)

II.B.51. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 12 DE JULIO DE 2024).

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: DERECHO TRANSITORIO SOBRE LA ANOTACIÓN PRORROGADA

Reitera el contenido de otras muchas resoluciones (por ejemplo, R.

30.11.2005, R. 16.02.2006, R. 11.05.2010, R. 04.06.2010, R. 10.06.2014 y R. 22.11.2019), y de la Instr. DGRN 12.12.2000, en el sentido de que la anotación preventiva de embargo prorrogada con anterioridad a la entrada en vigor de la L. 1/07.01.2000, de Enjuiciamiento Civil, no puede cancelarse por caducidad hasta que recaiga resolución definitiva en el procedimiento (art. 199.2 RH). Y, aunque se entendiera que la anotación es cancelable conforme al art. 210.1.8 LH, resulta la expedición de una certificación en el seno del procedimiento judicial en fecha 2008, siendo éste el «dies a quo» para el cómputo del plazo previsto en ese precepto, de 20 años «al tratarse, de manera indubitada, del último asiento practicado en relación con el procedimiento en que se reclama la deuda, pues en contra de lo que afirma recurrente, la nota marginal es indubitadamente un asiento registral, sin que la norma distinga respecto del carácter principal o accesorio que debiera revestir el mismo».

R. 12.06.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Málaga-13)

II.B.52. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 12 DE JULIO DE 2024).

EXPROPIACIÓN FORZOSA: DENEGACIÓN DE CANCELACIÓN DE LA NOTA DEL ART. 32 RH POR NO HABER CADUCADO

La Dirección confirma la denegación de la cancelación de la nota marginal extendida al amparo del art. 32 RH (nota de haberse expedido la certificación de dominio y cargas a efectos de la expropiación), por no haber pasado el plazo de caducidad de la nota marginal, que, según el mismo artículo, se cuenta de tres años desde su fecha.

R. 12.06.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Orihuela-1)

Nota curiosa.– Según el recurrente, la Generalitat y el registrador entienden que la caducidad de la nota «se produce cuando a ellos les plazca, o bien les venga en gana»; no se explica que hayan llegado a la extraña conclusión de que cuando el art. 32 RH dice «desde su fecha» quiere decir «desde su fecha».

II.B.53. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 12 DE JULIO DE 2024).

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

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 18.11.2014 y R. 10.04.2017). En este caso, se solicita la inscripción de un derecho de reversión por expropiación forzosa, en virtud de una serie de transmisiones y títulos que no arranca de la persona que lo tiene inscrito.

R. 12.06.2024 (Josiemoni Properti, SL, contra Registro de la Propiedad de Madrid-15)

II.B.54. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 12 DE JULIO

DE 2024).

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: UN CASO DE IMPROCEDENCIA DE TANTEO ARRENDATICIO POR EXTINCIÓN DEL ARRENDAMIENTO

Se publica la S.JPI Girona-4 27.11.2023, que revoca la R. 15.11.2022. No constan las razones.

R. 14.06.2024 (Publicación de sentencia dictada en juicio de impugnación de resolución; Registro de la Propiedad de Puigcerdá)

II.B.55. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 12 DE JULIO DE 2024).

HIPOTECA: CONSTITUCIÓN: LA SOLICITUD GENÉRICA DE INSCRIPCIÓN PARCIAL NO PERMITE PRESCINDIR DE PACTOS DE EJECUCIÓN

Se publica la S.JPI Santander-3 21.03.2024, que revoca la R. 08.02.2023. No constan las razones.

R. 14.06.2024 (Publicación de sentencia dictada en juicio de impugnación de resolución; Registro de la Propiedad de Santander-1)

II.B.56. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 15 DE JULIO DE 2024).

TÍTULO INSCRIBIBLE: DEBEN RESULTAR LAS CIRCUNSTANCIAS PERSONALES Y LAS DEL DERECHO DE CADA ADQUIRENTE

«Es evidente que del contenido de la sentencia cuya inscripción se pretende no resultan con la claridad exigible los datos necesarios para determinar las circunstancias personales de los adquirentes, ni la participación indivisa que corresponde a cada uno de ellos, ni el carácter (privativo o sujeto a algún régimen económico matrimonial de comunidad) de dicha adquisición para cada uno de los adquirentes» (arts. 9 LH y 51.9 y 54 RH).

R. 17.06.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Burjassot)

II.B.57. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 15 DE JULIO DE 2024).

COMUNIDAD: DISOLUCIÓN QUE NO PUEDE AFECTAR AL EMBARGO SOBRE UNA CUOTA

Presentados en el Registro un decreto de adjudicación y un mandamiento de cancelación librados en un procedimiento de ejecución de títulos judiciales derivado de un proceso de división de comunidad, sin previa anotación de demanda y, por tanto, sin nota de expedición de certificación de dominio y cargas, no cabe la cancelación de una anotación de embargo en favor de la Hacienda pública que afecta a una de las cuotas del condominio.

R. 17.06.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Murcia-6)

II.B.58. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 15 DE JULIO DE 2024).

CONCURSO DE ACREEDORES: EL PRIVILEGIO DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN HA DE SER RECONOCIDO POR EL JUEZ DEL CONCURSO

URBANISMO: EL PRIVILEGIO DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN HA DE SER RECONOCIDO POR EL JUEZ DEL CONCURSO

Se plantea si «si unos créditos derivados de los gastos de urbanización de una junta de compensación contra una sociedad en concurso, unos de fecha anterior y otros posterior a la de la declaración del concurso, gozan del derecho a solicitar hipoteca legal tácita en garantía a través de una instancia suscrita por el presidente de la junta de compensación». La Dirección confirma que la vis atractiva del art. 52 RDLeg. 1/05.05.2020, Ley Concursal, hace que sea «el juez del concurso, y no el registrador o la acreedora, quien determine si el crédito es privilegiado o no y si debe integrarse en la masa de acreedores o tiene alguna preferencia», e incluso su reconocimiento como tales no precisaría inscripción registral, expresamente excluida por el art. 271.1 RDLeg. 1/2020; aunque no fuera así, la hipoteca que se pretende inscribir carece de título para la inscripción, «ya que las hipotecas legales únicamente dan derecho a 'exigir la constitución' (art. 158 LH), pero han de constituirse voluntariamente (escritura pública, art. 138 LH) o judicialmente (art. 165 LH)».

R. 17.06.2024 (Junta de compensación contra Registro de la Propiedad de Cambados)

II.B.59. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 15 DE JULIO DE 2024).

ARAGÓN: DERECHO EXPECTANTE DE VIUDEDAD E HIPOTECA QUE FINANCIA ADQUISICIÓN

VIVIENDA FAMILIAR: NO ES NECESARIO CONSENTIMIENTO DEL CÓNYUGE PARA ACTOS COMPLEJOS EN QUE SE ADQUIERE CON HIPOTECA

La Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 26.09.2022), de que «no son aplicables las restricciones a las facultades dispositivas sobre la vivienda habitual de la familia en caso de hipoteca en garantía del préstamo que financia la adquisición de aquélla»; y en ese sentido estima ahora que no es necesaria la renuncia o posposición del derecho de viudedad del cónyuge cuando el otro adquiere en régimen de separación una vivienda y constituye a la vez la hipoteca que financia su adquisición.

R. 20.06.2024 (Notario Simón-Alfonso Pobes Layunta contra Registro de la Propiedad de Algeciras-2)

II.B.60. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 15 DE JULIO

DE 2024).

REPRESENTACIÓN: EL JUICIO NOTARIAL DE SUFICIENCIA DEBE INCLUIR LAS FACULTADES DE LOS OTORGANTES DEL PODER

Se trata de una escritura otorgada por los representantes de varias entidades religiosas. La Dirección confirma la negativa registral, ya que la jurisprudencia (cita las S. 20.11.2018, S. 22.11.2018 y S. 01.06.2021) «exige que se haga constar la identificación y circunstancias personales del representante que acude a otorgar la escritura, la entidad representada y los datos del poder del que resulta la representación, lo que se cumple completamente en el juicio de suficiencia hecho, pero además exige también que 'el documento autorizado por el notario deba indicar qué persona y órgano dentro de la entidad otorgó la representación, si su cargo era válido y estaba vigente, y si tenía facultades suficientes para otorgar representación en nombre de la sociedad', lo que no se ha hecho constar en la escritura».

R. 20.06.2024 (Notario Matías Ruiz Echeverría contra Registro de la Propiedad de Pamplona-4)

II.B.61. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2024).

EXTRANJEROS: DOCUMENTACIÓN PARA LA INSCRIPCIÓN DE HERENCIA DE CAUSANTE NEERLANDESA

HERENCIA: DOCUMENTACIÓN PARA LA INSCRIPCIÓN DE HERENCIA DE CAUSANTE NEERLANDESA½

Se trata de una escritura de herencia otorgada ente notario español, referida a «una sucesión internacional en la que la causante, que tenía bienes en España, fallece en los Países Bajos (Estado del que era nacional y residente), con posterioridad a la entrada en aplicación del Rto. UE 650/04.07.2012, Reglamento Europeo de Sucesiones (el causante falleció después del 17 de agosto de 2015)», y basada en certificado sucesorio nacional neerlandés (Verklaring van Erfrecht). La Dirección confirma varios defectos: 1. El certificado sucesorio neerlandés «carece de la legitimación y efecto probatorio de un certificado sucesorio europeo, por lo que su eficacia queda sujeta a la prueba formal y material, que, mediante juicio de ley, basado en los instrumentos establecidos por el art. 36 RH, o por su propio conocimiento del Derecho de los Países Bajos, realice el notario autorizante y posteriormente califique el registrador», juicio que deberá abarcar el carácter internacional de la sucesión; la aplicación de la ley de la residencia habitual o en su defecto de la Ley nacional (arts. 21 y 22 Rto. 650/2012), y «el contenido de la ley aplicable, especialmente con relación a las limitaciones dispositivas del declarado heredero y a la concurrencia del heredero con los ejecutores testamentarios designados». 2. No consta toda la documentación exigida en el 14 LH: certificado de defunción; certificado de últimas voluntades neerlandés (vid. http: /www.arert.eu), ya que el testamento que resulta del certificado español ha de considerarse derogado por el posterior neerlandés; y testamento.

R. 25.06.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Murcia-6)

II.B.62. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2024).

SOCIEDAD LIMITADA: DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN: LA PERSONALIDAD JURÍDICA SUBSISTE MIENTRAS QUEDEN RELACIONES PENDIENTES

Se trata de una escritura relativa a una disolución de comunidad otorgada por una sociedad y cuya inscripción deniega el registrador porque la tal sociedad «no sólo está extinguida, sino también liquidada, habiéndose extinguido su personalidad jurídica. En la inscripción de liquidación se hizo constar que no existían acreedores ni deudores». Pero dice la Dirección que «incluso después de la cancelación de la hoja registral de la sociedad liquidada, persiste todavía la personalidad jurídica de ésta como centro residual de imputación en tanto no se agoten totalmente las relaciones jurídicas de que es titular»; y, como dijeron las S. 04.06.2000, S. 27.12.2011 y S. 20.03.2013, «al no haberse concluido el proceso liquidatorio en sentido sustancial, aunque sí formal, los liquidadores continuarán como tales y deberán seguir representando a la sociedad mientras surjan obligaciones pendientes o sobrevenidas, máxime cuando la inscripción de cancelación en el Registro Mercantil no tiene efecto constitutivo, sino meramente declarativo».

R. 25.06.2024 (Notario Ildefonso Sánchez Prat contra Registro de la Propiedad de Calafell)

II.B.63. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2024).

RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL: PARA LA INSCRIPCIÓN DE LA LIQUIDACIÓN ES NECESARIA LA PREVIA EN EL REGISTRO CIVIL

EXTRANJEROS: LA INSCRIPCIÓN DE LIQUIDACIÓN DE SU RÉGIMEN MATRIMONIAL NECESITA LA PREVIA EN EL REGISTRO CIVIL CENTRAL

La Dirección reitera que es necesario acreditar la previa inscripción en el Registro Civil de una sentencia de separación para inscribir en el Registro de la Propiedad una escritura de liquidación de gananciales (arts. 89 y 1333 C.c., 60.3 LRC y 266 RRC; ver también R. 14.05.2024). En este caso, en el Registro Civil Central, al tratarse de un matrimonio rumano; y a pesar de que la sentencia (española) de separación ya ordena remitir exhorto al Registro Civil, puesto que las circunstancias de la inscripción en este se han de reflejar en el Registro de la Propiedad.

R. 25.06.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-16)

II.B.64. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2024).

IMPUESTOS: EN LAS HERENCIAS DEBE ACREDITARSE LA PRESENTA-

CIÓN EN LA OFICINA LIQUIDADORA COMPETENTE

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

Se trata de una sentencia que reconoce al demandante su título hereditario sobre el 50% de una vivienda. La registradora señala varios defectos que se confirman por la Dirección: 1. No se acredita el pago, exención, prescripción o no sujeción de los impuestos devengados por la herencia (art. 254 LH). 2. No consta descripción identificadora de la finca ni algunas circunstancias personales (arts. 9 LH y 51 RH). 3. El procedimiento no se ha seguido contra el titular registral de la finca, quien no ha tenido ninguna intervención en el mismo y cuyo consentimiento no consta (art. 20 LH). 4. La sentencia en cuestión no ordena la práctica de ninguna inscripción ni la rectificación de ningún asiento. 5. Además de la sentencia reconociendo la condición de heredero y su cuota en la herencia a favor del demandante, sería necesario llevar a cabo la partición de la herencia; no puede afirmarse de manera concluyente que la partición tenga lugar con la referida sentencia.

R. 25.06.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Aranjuez)

II.B.65. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2024).

INMATRICULACIÓN: EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 203 LH SOLO SE PUEDE INICIAR POR EL ACTA PREVISTA

Ante una instancia suscrita por notario acompañada de escritura de partición de herencia donde se solicita la expedición de certificación para iniciar procedimiento de inmatriculación de una finca no inscrita, la Dirección confirma que la solicitud de esa certificación solo puede hacerse enviando al registrador copia del acta, que deberá incoar el notario en virtud de la solicitud que, en este caso, se ha hecho en la escritura de herencia.

R. 25.06.2024 (Notario José-Antonio Pellicer Ballester contra Registro de la Propiedad de Murcia-6)

II.B.66. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2024).

CONCURSO DE ACREEDORES: LA VENTA POR PRECIO INFERIOR AL PACTADO EN LA HIPOTECA REQUIERE ACEPTACIÓN DEL ACREEDOR

La Dirección confirma que «es necesario que se acredite o se exprese en el mandamiento de cancelación de cargas dictado en un procedimiento concursal en el que se ha autorizado la venta directa de determinada finca afecta a un crédito con privilegio especial a un precio inferior al pactado al constituir la garantía, la aceptación expresa del acreedor con privilegio especial»; así resulta del art. 210 RDLeg. 1/05.05.2020, Ley Concursal, (o 155.4 L. 22/2003 en la anterior redacción entonces vigente; ver también S. 23.07.2013). Distinto sería que en el procedimiento judicial

se hubiese considerado que se han cumplido los requisitos que la Ley Concursal establece para que se pueda llevar a cabo la venta, afirmando que los acreedores con privilegio especial afectados han tenido la intervención adecuada en el proceso concursal, pues entonces el registrador no podría discrepar de esta valoración judicial (arts. 18 LH y 100 RH).

R. 25.06.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Málaga-3)

II.B.67. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2024).

DONACIÓN: LA REVOCACIÓN REQUIERE CONSENTIMIENTO DEL DONATARIO O RESOLUCIÓN JUDICIAL

Se trata de una escritura de revocación de donación por ingratitud de los donatarios. La Dirección confirma que su inscripción requiere consentimiento de los donatarios o resolución judicial en procedimiento dirigido contra ellos, según las reglas generales sobre ineficacia del negocio inscrito (cfr. arts. 647, 1113 y ss. C.c. y 1, 23, 37, 38 y 40 LH). Además de que el donante se refiere a la ingratitud en general, sin precisar de cuál de las causas del art. 648 C.c. se trata (ver también S. 20.07.2015 y art. 531-15 C.c.Cat.); y «la escritura de donación no incluye ninguna condición cuyo incumplimiento tenga como efecto la resolución automática del negocio». En realidad, el recurrente solo pedía que «de forma preventiva, deberá anotarse la revocación de la donación hasta que finalice el correspondiente procedimiento judicial al efecto»; lo que supone utilizar el recurso «para un fin que no le es propio, como es obtener la práctica de un asiento que no había sido solicitado previamente y respecto del cual no existe calificación» (art. 326 LH).

R. 26.06.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife-3)

Huelga añadir que la pretensión del recurrente de obtener la anotación de la revocación es la anotación preventiva de demanda ordenada por el Juzgado.

II.B.68. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2024).

PROPIEDAD HORIZONTAL: PUEDEN INMATRICULARSE SOLO UNO O VARIOS ELEMENTOS PRIVATIVOS

INMATRICULACIÓN: PUEDEN INMATRICULARSE SOLO UNO O VARIOS ELEMENTOS PRIVATIVOS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 11.06.2024), tanto en cuanto a la posibilidad de inmatricular separadamente elementos privativos de una propiedad horizontal, como a la necesidad de que para ello se hayan descrito todas las circunstancias del art. 8 LH; o sea, descripción de la finca en su totalidad, certificación catastral descriptiva y gráfica coincidente con el solar y declaración de la obra nueva del edificio. También considera innecesaria la

intervención de los demás propietarios para consentir la fijación de la cuota, «siempre que en el expediente se hayan tomado garantías suficientes para la audiencia de los otros copropietarios, bien a través de un expediente previo de dominio, bien a través del procedimiento de los arts. 199 y 205 LH».

R. 26.06.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Navahermosa)

II.B.69. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 17 DE JULIO 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 otras resoluciones. En este caso, mediante instancia privada se solicita la anulación de la inscripción de la rectificación de la descripción y georreferenciación de una finca, «porque dicha rectificación supone una disminución de la superficie de su finca». La Dirección repite que el asiento practicado está bajo la salvaguardia de los Tribunales (art. 1.3 LH) y su posible impugnación ha de hacerse judicialmente.

R. 26.06.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Altea)

II.B.70. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2024).

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

Tramitado el expediente del art. 199 LH para la inscripción de georreferenciación alternativa de una finca y rectificación de su descripción, el registrador la suspende, y la Dirección confirma, al apreciar la oposición de colindantes de la que resulta «invasión de los límites físicos aparentes en el territorio consistentes en los muretes de separación que se aprecian tanto en la ortofotografía oficial disponible en el geoportal registral como en las fotografías desde el suelo aportadas por los opositores»; la oposición es «detallada y suficientemente fundamentada», y «el juicio de identidad de la finca por parte del registrador está debidamente motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que haya utilizado expresiones genéricas».

R. 26.06.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Manacor-1)

II.B.71. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2024).

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

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 18.11.2014 y R. 10.04.2017). En este caso, se trataba de un acta en la que quien se decía propietario de cuatro fincas autorizaba para el futuro «el

adosamiento de construcciones a lindero común». En este caso, dice el registrador que «el recurrente no tiene titularidad registral de todas las parcelas que se adosan» (art. 20 LH). Además, dice la Dirección que, «aunque se podría haber constituido un derecho real de servidumbre, lo cierto es que lo que se ha formalizado son meras autorizaciones para un adosamiento que no tienen acceso al Registro» por falta de trascendencia real.

R. 27.06.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-12)

II.B.72. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2024).

IMPUESTOS: NECESIDAD DE JUSTIFICARLOS EN LA ADQUISICIÓN POR USUCAPIÓN

TITULAR REGISTRAL: SON NECESARIAS SUS CIRCUNSTANCIAS PERSONALES

DOCUMENTO JUDICIAL: ES ANOTABLE, NO INSCRIBIBLE, LA SENTENCIA DICTADA EN REBELDÍA

Ante una sentencia declarativa de adquisición dominio por usucapión dictada en rebeldía procesal de los demandados, la Dirección confirma los tres defectos señalados por el registrador: 1. Falta de liquidación del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (art. 254.1 LH). 2. Falta de circunstancias personales de los adjudicatarios que permitan su debida identificación (arts. 9 LH y 51 RH). 3. Falta de firmeza de la resolución judicial (art. 524.4 LEC).

R. 27.06.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-1)

II.B.73. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2024).

REANUDACIÓN DEL TRACTO: EL EXPEDIENTE DEL ART. 208 LH REQUIERE ACREDITAR EL TÍTULO DE ADQUISICIÓN DEL PROMOTOR

Se trata del expediente notarial para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido regulado en el art. 208 LH, suspendido por la notaria ante la objeción del registrador de que no se acredita el título por el que cada uno de los propietarios de las 7/10 partes indivisas que se pretenden reanudar, transmitieron al causante del que dice heredar el promotor. La Dirección reconoce que, como dice el recurrente, «puede existir una extraordinaria dificultad de aportar títulos formales, pero el problema que se plantea en el presente expediente es que el título material o causa de la adquisición no ha quedado expresado ya que se hacen meras menciones a 'pactos de los promotores' y que 'de facto' se disfrutaba de la vivienda».

R. 27.06.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de La Unión-2)

II.B.74. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 17 DE JULIO

DE 2024).

INMATRICULACIÓN: DUDAS NO FUNDADAS SOBRE PREVIA INSCRIPCIÓN DE LA FINCA

Se revoca la denegación de una inmatriculación de una finca en virtud del acta de conclusión de un expediente de dominio tramitado conforme a lo previsto en el art. 203 LH. Estima la Dirección que la denegación registral «se fundamenta en una simple conjetura», y que «al indicarse la colindancia de la finca a inmatricular con aquélla con la que se ha apreciado una posible correspondencia, la notificación edictal a los herederos del titular registral de esta, unida a su falta de oposición, determinan la falta de fundamento de las dudas expuestas por el registrador».

R. 27.06.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Telde)

II.B.75. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2024).

REANUDACIÓN DEL TRACTO: NO PROCEDE EL EXPEDIENTE CUANDO NO HAY RUPTURA DEL TRACTO Y SE TRAE CAUSA DEL TITULAR REGISTRAL

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 29.06.2022). En este caso, «presentada un acta para la reanudación de tracto interrumpido, la registradora no practica la inscripción por no existir realmente interrupción del tracto sucesivo, al «tratarse de una adquisición directa del titular registral y de su causahabiente».

R. 27.06.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Cullera)

II.B.76. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2024).

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

Tramitado el expediente del art. 199 LH para la inscripción de georreferenciación alternativa de una finca y rectificación de su descripción, el registrador la suspende, y la Dirección confirma la suspensión, por la oposición de un colindante, que alega invasión de su finca, que es conforme a la realidad geográfica del terreno, y que ya se ha realizado el deslinde y el amojonamiento, que tiene realizado un estudio topográfico en el cual se describen cuáles son sus delimitaciones, deslindes y amojonamientos, y que además existe un «suco» en el terreno que sirve para delimitar a las dos fincas colindantes; además, aporta la documentación técnica en la que basa su alegación; y esa situación es ratificada por el informe del Ayuntamiento y puede comprobarse fácilmente si se consulta la cartografía catastral en la sede electrónica de la Dirección General de Catastro.

R. 27.06.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Avilés-1)

II.B.77. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2024).

DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: NECESIDAD DE LICENCIA MUNICIPAL

Se trata de una escritura de segregación sobre una finca registral en la que ya constaba otra edificación, que queda en la finca resto, y declaración otra obra nueva sobre la finca segregada; se dice no ser necesaria la licencia «al estar ambos edificios perfectamente delimitados catastralmente y satisfacer impuestos de bienes inmuebles distintos». Pero el registrador y la Dirección consideran necesaria la licencia de segregación, «sin que pueda considerarse suficiente a estos efectos el contar con la licencia de obras» (art. 26 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y 352 y ss. D. 143/2016 Rto. de la Ley del Suelo de Galicia), «siendo competencia municipal el valorar la procedencia de la segregación o el reconocimiento de su existencia», y precisamente consta incorporado a la escritura un informe del Concello da Coruña, según el cual «no concurre ninguno de los supuestos legalmente previstos para declarar la innecesariedad de la licencia y que para dividir la parcela original en dos con el edificio construido en ella, se debe obtener la preceptiva licencia».

R. 28.06.2024 (Pernasflorez, SL, contra Registro de la Propiedad de A Coruña-2)

II.B.78. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2024).

OPCIÓN DE COMPRA: PARA LA CANCELACIÓN DE CARGAS POSTERIORES ES NECESARIA LA CONSIGNACIÓN DEL PRECIO

Se trata de una escritura de cancelación de cargas (concretamente, de una anotación de embargo) posteriores a la opción que se había ejercitado. La Dirección confirma que para ello es necesaria la consignación o depósito del precio a disposición de los titulares de las cargas posteriores que se pretende cancelar (art. 175.6 RH). En un principio la Dirección entendió que la consignación debía ser del precio íntegro sin admitir ninguna deducción (cfr. R. 11.06.2002); pero en resoluciones posteriores (cfr. R. 10.12.2019) se admitió la posibilidad de cancelación sin consignación «cuando no proceda pago alguno en el momento de la compraventa según lo convenido en la escritura de concesión del derecho de opción y reflejado en el asiento registral», excepción que no se da en el caso debatido, en que sí se efectuó un pago a la parte vendedora en el momento de la compraventa; tampoco resulta admisible la retención del precio por quien ejercita la opción.

R. 28.06.2024 (GC4 2019, SLU, contra Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor-1)

II.B.79. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2024).

COMPRAVENTA: NO PUEDE INSCRIBIRSE HERENCIA DE PROPIEDAD PLENA DE FINCA SUJETA A RESERVA DE DOMINIO

HERENCIA: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA PROPIEDAD PLENA DE FINCA SUJETA A RESERVA DE DOMINIO

Se trata de una escritura de herencia en la que las herederas se adjudican una finca que consta inscrita a nombre de la causante por título de compraventa, pero con pacto expreso de reserva del dominio a favor de la vendedora hasta el total pago del precio, que actúa como condición suspensiva de la adquisición. La Dirección confirma la denegación registral por falta de cumplimiento de la condición suspensiva; ciertamente «ningún obstáculo existe para inscribir la adjudicación hereditaria del derecho tal como consta inscrito en el Registro y, por ende, con la reserva de dominio; lo que ocurre es que para ello es necesaria la solicitud expresa por los interesados».

R. 28.06.2024 (Notario Gerardo Mármol Llombart contra Registro de la Propiedad de Lleida-1)

II.B.80. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2024).

CONCURSO DE ACREEDORES: LA VENTA DE UNA FINCA REQUIERE CANCELACIÓN DE LA HIPOTECA QUE LA GRAVA

La Dirección confirma la denegación de inscripción de una escritura de venta de determinada finca otorgada por la administradora concursal de la sociedad titular registral, declarada en concurso de acreedores, en fase de liquidación; denegación basada en que no se cancela simultáneamente una hipoteca que grava la finca, con pago del crédito privilegiado. En efecto, «constituyendo el concurso de acreedores una ejecución, aunque universal, e implicando un acto de liquidación del patrimonio del concursado, es imprescindible, para poder inscribir la transmisión de cada finca a favor del adquirente o adjudicatario, la cancelación simultánea y expresa de todas las cargas de contenido económico que las gravaran y, singularmente de las hipotecas que recayeran sobre las mismas (arts. 225 RDLeg. 1/05.05.2020, Ley Concursal, 674 LEC y 132 LH), no siendo suficiente para ello la mera manifestación, del acreedor o de la autoridad judicial, de que ha sido reembolsado»; esa cancelación será posible «si el acreedor hipotecario consiente expresamente» o por «mandamiento de cancelación de cargas del Juzgado Mercantil, donde se inserte la resolución del juez del concurso, que deberá ser firme (art. 524.4 LEC), en la que acuerde la cancelación y donde se exprese, en relación con los acreedores privilegiados cuya garantía se cancele, la intervención que hayan tenido en el procedimiento y el destino dado al precio obtenido en la transmisión» (que se ha pagado o consignado el precio del bien a su favor).

R. 28.06.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-7)

II.B.81. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 28 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2024).

PROPIEDAD HORIZONTAL: NECESIDAD DE AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA Y SUPUESTO DE EXCEPCIÓN

Reitera el contenido de la R. 11.06.2024, del mismo Registro, y la primera, del mismo recurrente, sobre la constitución en régimen de propiedad horizontal de un edificio situado en la Comunidad de Madrid.

R. 28.06.2024 (Roales Investments, SLU, contra Registro de la Propiedad de Madrid-38)

R. 28.06.2024 (Ricote Inversiones, SLU, contra Registro de la Propiedad de Madrid-38)

II.B.82. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE JULIO DE 2024. (BOE DE 23 DE JULIO DE 2024).

HERENCIA: PARTICIÓN POR EL CONTADOR PARTIDOR TESTAMENTARIO CON INTERESADOS SUJETOS A TUTELA

Se trata de una escritura de partición de su herencia otorgada por la albacea contadora partidora testamentaria designada por la causante; se da la circunstancia de que dos de los hijos legatarios han sido declarados incapaces y sujetos a tutela; la otorgante hace constar que en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 1057.3 C.c. ha citado a los respectivos tutores. El registrador considera necesarias las resoluciones judiciales de declaración de discapacidad, su inscripción en el Registro Civil y la aprobación judicial de la partición conforme a los arts. 289 y 1057 C.c. Pero la Dirección no admite la calificación negativa «en los términos en que se ha formulado»: dice que, «aunque estén interesadas en la sucesión personas sujetas a tutela, no surgen en el curso de la partición conducida por el contador supuestos de actuaciones sujetas a control o refrendo judicial, hipótesis que se limitan a los casos de actuación de un representante legal como parte otorgante de un acto particional en nombre de su representado (cfr. R. 18.06.2013 y R. 26.06.2019, entre otras)»; por otra parte, «la formación del inventario no es uno de los actos enumerados en el art. 271 C.c. (en su redacción anterior a la Ley 8/2021), para los cuales el tutor debía recabar autorización judicial previa. Además, aun cuando el apartado cuarto del citado artículo exigía la autorización judicial para la aceptación de la herencia sin beneficio de inventario, en el presente caso no se formaliza dicha aceptación y, según la doctrina de este Centro Directivo (cfr. R. 19.09.2002, R. 13.10.2005, R. 20.07.2007 y R. 13.12.2010), la falta de aceptación del heredero o del legatario no impide la inscripción correspondiente, que puede hacerse sometida a la condición suspensiva de dicha aceptación, la cual habrá de entenderse cumplida cuando el expresado heredero o legatario realice cualquier acto inscribible».

R. 02.07.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de San Javier-2)

II.B.83. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE JULIO DE 2024. (BOE DE 23 DE JULIO DE 2024).

INMATRICULACIÓN: DENEGACIÓN DE UNA ADJUDICACIÓN DE HERENCIA COMO TÍTULO HÁBIL PARA INICIAR EL EXPEDIENTE

HERENCIA: DENEGACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN A RESERVA DE PAGAR

LEGÍTIMAS EN DINERO

El heredero único con facultad de pagar las legítimas en metálico se adjudica los bienes hereditarios con obligación de pagar en metálico la legítima de sus hermanos; inicia el expediente notarial para la inmatriculación del art. 203 LH y se toma la correspondiente anotación preventiva; en escritura posterior se notificaba y se citaba a los otros legitimarios la intención de pago, lo que estos rechazaron por no estar conformes con la cantidad resultante de las valoraciones de los bienes; la notaria cerraba el expediente considerando inscribibles las adjudicaciones. La registradora deniega la inmatriculación por considerar que el título de propiedad aportado no es título material hábil para transmitir el dominio al promotor del expediente, por defectos que confirma la Dirección: En cuanto a la facultad de pago de la legítima en metálico, no se cumplen estrictamente los requisitos legales como protección de los derechos de los legitimarios: el primero es el cumplimiento de plazos de notificación de la decisión del pago de la legítima en esa forma, plazo de un año, cuya superación implica caducidad (art. 844 C.c.); el segundo, la aprobación por el letrado de administración de justicia o notario, salvo confirmación de los legitimarios (art. 843 C.c. y 80.2 RH). Nada de esto se ha cumplido, por lo que, caducada la facultad, debe volverse a las reglas generales, a la consideración de la legítima como «pars bonorum», que atribuye al legitimario el derecho a una porción del haber hereditario que debe ser pagada en bienes de la herencia, y, por tanto, a la necesidad de su intervención en la partición; sin que pueda alegarse, como hace el recurrente, que se trataba de una partición hecha por el testador y, por ende, debe pasarse por ella (arts. 1056 y 1068 C.c.), porque en realidad el testador no partía, sino que daba unas «normas para la partición o normas particionales».

R. 08.07.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Castropol)

II.B.84. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE JULIO DE 2024. (BOE DE 23 DE JULIO DE 2024).

BIENES GANANCIALES: PUEDEN INSCRIBIRSE COMO PRIVATIVOS LOS BIENES DECLARADOS COMO TALES POR LOS CÓNYUGES

Reitera en el sentido indicado la doctrina de varias resoluciones (ver, por ejemplo, R. 12.06.2020, R. 15.01.2021, R. 08.09.2021, 09.09.2021, R. 04.07.2022 y R. 30.11.2022). En este caso comparecen unos cónyuges casados en gananciales y la esposa compra una finca; manifiestan que lo hace con dinero privativo «y solicitan expresamente que se inscriba a su nombre con tal carácter, y no por confesión»

R. 08.07.2024 (Notario Alberto-Manuel Gutiérrez Moreno contra Registro de la Propiedad de Aguilar de la Frontera)

II.B.85. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE JULIO DE 2024. (BOE DE 23 DE JULIO DE 2024).

HERENCIA: LEGADOS: DUDAS FUNDADAS DE QUE LA FINCA QUE SE ADJUDICA LA LEGATARIA SEA REALMENTE LA LEGADA

La testadora prelegaba a su hermana, con facultad de tomar posesión por sí misma, una «finca sita (...), con salidas (…) y la calle (…); según la escritura de herencia, esa finca se corresponde con las registrales 191 y 112; al hacer ahora la prelegataria una escritura de adición y adjudicarse la finca 157, dice la Dirección que «existen, al menos, dudas razonables de que deba incluirse en el objeto del prelegado; dudas cuyo esclarecimiento no puede desarrollarse en el procedimiento registral sin intervención de todos los herederos de la referida titular registral o quienes por ley tengan facultades de interpretación del testamento, sin perjuicio de acudir a la vía judicial en caso de falta de acuerdo».

R. 08.07.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Terrassa-5)

II.B.86. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE JULIO DE 2024. (BOE DE 23 DE JULIO DE 2024).

PUBLICIDAD REGISTRAL: NECESIDAD DE INTERÉS PATRIMONIAL PRECISO EN EL SOLICITANTE

PUBLICIDAD REGISTRAL: SOLICITUD DE INFORMACIÓN PARA INTERPONER ACCIONES

Se trata de solicitud de certificación literal de varias fincas incluidas en un proyecto de reparcelación, para «acudir a la Justicia ordinaria en defensa de los intereses del Ayuntamiento», ante supuestas irregularidades registrales. La Dirección confirma que «no concurre en el peticionario interés legítimo suficientemente acreditado, al no ser titular de ningún derecho sobre las fincas que se solicita, y no presentar ningún principio de prueba de permita a la registradora valorar la verosimilitud de la posible interposición de acciones, más cuando la información que solicita ha sido objeto de la publicidad prevista para los proyectos de reparcelación».

R. 08.07.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de A Coruña-2)

II.B.87. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE JULIO DE 2024. (BOE DE 23 DE JULIO DE 2024).

IMPUESTOS: ERROR INTRASCENDENTE EN LA LIQUIDACIÓN DE IMPUESTO DE UNA ESCRITURA DE HIPOTECA

El registrador deniega el asiento de presentación de una escritura por falta de justificación del pago del impuesto, ya que el que se presenta se refiere a una escritura con distinto número de protocolo. La Dirección revoca esa calificación, porque, fuera de los casos del art. 420 RH, «el registrador ha de presentar aun cuando ya al tiempo de la presentación compruebe o intuya la existencia de algún defecto que, una vez practicada la oportuna calificación, impedirá la práctica del asiento registral solicitado», y el mismo art. 255 LH, que veta el acceso al Registro de títulos no liquidados, permite el asiento de presentación. Además, puede observarse que la escritura calificada se presentó a autoliquidación con ejemplar de la carta de pago y se ingresó la cantidad resultante, sin más que un error en el número de protocolo, y consta que la Administración Tributaria ha tenido conocimiento del error material.

R. 08.07.2024 (Caja Rural de Villamalea, Sdad. Coop., contra Registro de la Propiedad de Valencia-2)

II.B.88. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE JULIO DE 2024. (BOE DE 23 DE JULIO DE 2024).

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

PROPIEDAD HORIZONTAL: LA SERVIDUMBRE INSCRITA A FAVOR DE CADA PROPIETARIO NO PUEDE CANCELARSE POR ACUERDO COMUNITARIO

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 18.11.2014 y R. 10.04.2017). En este caso, se trata de una escritura de elevación a público de un acuerdo de la comunidad de propietarios por la que se renuncia a una servidumbre y se solicita la cancelación de la misma; pero la servidumbre no está inscrita a favor de la comunidad, sino a favor de la finca solar y «de todas y cada una de las fincas que de la misma puedan resultar cuando fuera objeto de declaración de obra nueva y división horizontal».

R. 09.07.2024 (Comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial-2)

II.B.89. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE JULIO DE 2024. (BOE DE 23 DE JULIO DE 2024).

URBANISMO: MODIFICACIÓN DEL CAMBIO DE USO EN AUTONOMÍA QUE NO ADMITE LA PRESCRIPCIÓN

Se trata de una escritura en la que se formaliza el cambio de uso de un local descrito como «garaje almacén» para destinarlo a vivienda en un edificio en régimen de propiedad horizontal. La Dirección reitera (ver R. 21.07.2021 R. 09.04.2024 y R. 11.06.2024) «la exigencia, de cara a la inscripción en el Registro de la Propiedad (donde sólo cabe que accedan actos y derechos plenamente válidos) de los cambios de uso por antigüedad ex art. 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, de un acto de aprobación de la Administración, sea expreso o mediante la conformidad de ésta con la declaración responsable presentada al efecto.

R. 09.07.2024 (Mannachcapital, SL, contra Registro de la Propiedad de Madrid-2)

II.B.90. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE JULIO DE 2024. (BOE DE 23 DE JULIO DE 2024).

EXTRANJEROS: INADMISIÓN DE UN CERTIFICADO SUCESORIO EUROPEO

El recurso se refiere a una sucesión internacional en que la causante, resi-

dente en Austria y de nacionalidad austríaca, fallece con posterioridad a la entrada en aplicación del Rto. UE 650/04.07.2012, Reglamento Europeo de Sucesiones, y basada la sucesión en un certificado sucesorio europeo. La Dirección confirma la negativa registral a la inscripción: El certificado es ineficaz por transcurso del plazo previsto, puesto que la validez de la copia –el certificado circula siempre en copia– conforme al art. 70 Rto. UE 650/2012, es de seis meses, habiéndose expedido indebidamente por el plazo de un año. Aunque esto bastaría para la negativa, la Dirección señala varias razones más: expedición por un comisario o notario que no indica la delegación preceptiva de un tribunal; certificados de defunción que no cumplen con el Rto. UE 1191/06.07.2016; no acompañamiento de certificado de defunción; no se indica si ha existido o no una liquidación de patrimonio conyugal; hay una menor cuyos intereses no se han salvaguardado debidamente; referencia a un acuerdo de donación notarial ajena al proceso sucesorio; falta de determinación de la finca de que se trata. Y es que el certificado sucesorio europeo «ni permite alterar las normas establecidas en el propio Reglamento, ni en otros instrumentos en materia de Derecho de familia, ni puede afectar a la legislación de origen que en su caso deberá ser probada».

R. 09.07.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-2)

II.B.91. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE JULIO DE 2024. (BOE DE 23 DE JULIO DE 2024).

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

Tramitado el expediente del art. 199 LH para la inscripción de georreferenciación alternativa de una finca y rectificación de su descripción, el registrador la deniega, y la Dirección confirma la denegación, por la oposición de dos colindantes, titulares registrales; que alegan superposición de la representación gráfica que se pretende inscribir con aquélla que aportan los colindantes, aportando certificado técnico, fotografías del camino que las separa, ortofotografía y coordenadas georreferenciadas de la finca titularidad de los opositores; el otro colindante aporta además certificado técnico y medición a través del correspondiente informe de validación gráfica catastral con código seguro de verificación.

R. 09.07.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Oviedo-2)

II.B.92. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE JULIO DE 2024. (BOE DE 23 DE JULIO DE 2024).

COMPRAVENTA: NECESIDAD DEL SEGURO DECENAL EN LA VENTA DE VIVIENDA NO DESTINADA A USO PROPIO

«Inscrita una obra nueva terminada de una vivienda sin haberse constituido el seguro decenal del art. 19 L. 38/05.11.1999, de Ordenación de la Edificación, por tratarse de un supuesto de autopromoción de una única vivienda unifamiliar para uso propio, se presenta ahora una escritura de compraventa de la vivienda». La Dirección expone el régimen vigente, de necesidad del seguro decenal, la excepción de una única vivienda unifamiliar para uso propio, y la contraexcepción de transmi-

sión íntervivos dentro del plazo de diez años, salvo que el autopromotor, que deberá acreditar haber utilizado la vivienda, fuese expresamente exonerado. Y rechaza la afirmación del registrador de que la sociedad vendedora, cotitular registral, no reúna la condición de autopromotor individual; pues ese concepto puede comprender tanto a las personas físicas como jurídicas (ver R. 09.07.2003 y R. 05.04.2005) e incluso a la copropiedad a varias personas (R. 16.05.2014). En cambio, estima que no ha quedado acreditada la utilización de la vivienda para uso propio; pues, aunque el uso puede ser por temporada (R. 28.10.2004), debe extenderse al período que protege, es decir al comprendido desde la obra nueva hasta la enajenación (Res.-Circ. DGRN 03.12.2003); y en este caso, los propios recurrentes reconocen que la finca «está destinada a su uso por terceras personas a través de contratos de cesión temporal de uso».

R. 09.07.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca-2)

II.B.93. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE JULIO DE 2024. (BOE DE 23 DE JULIO DE 2024).

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

«Mediante escritura pública se solicita la inscripción de una declaración de obra nueva y la incorporación de la georreferenciación de la finca sobre la que se declara, con la consiguiente rectificación de la descripción». Tramitado por el registrador el expediente del art. 199.2 LH, deniega la inscripción por la oposición formulada por un colindante «porque se invade parcialmente la finca de su propiedad, alegando además la inexactitud catastral, aportando un informe topográfico con la correspondiente georreferenciación alternativa en apoyo del contenido de su alegación». Estima la Dirección que «la oposición del colindante se encuentra debidamente sustentada con documentación cartográfica y afirmaciones bastante precisas sobre las inexactitudes de la cartografía catastral vigente y de la posible invasión de la georreferenciación alternativa presentada respecto a parte de la parcela de su propiedad» (como en la R. 22.12.2021); y confirma la nota de calificación «respecto a la denegación de la inscripción de la georreferenciación aportada, por posible por invasión de una finca colindante, pero debe procederse a la inscripción de la declaración de obra nueva, pues ninguna objeción respecto de ella se ha formulado en la nota de calificación».

R. 09.07.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Monóvar)

II.B.94. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JULIO DE 2024. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2024).

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

Tramitado el expediente del art. 199 LH para la inscripción de georreferenciación alternativa de una finca (contenida en informe de validación gráfica catastral con código seguro de verificación) y rectificación de su descripción (con reducción

de su superficie y alteración de linderos), el registrador la deniega, y la Dirección confirma la denegación, por la oposición de un colindante registral, que denuncia invasión de su finca, basándose en informe técnico elaborado por ingeniero agrónomo. El oponente no tiene previamente inscrita su georreferenciación y, por tanto, no cabe aplicar la norma de denegación por coincidencia en todo o parte con otra base gráfica inscrita; pero sí que consta la correspondencia con determinadas parcelas catastrales; y, aunque eso no supone ni rectificación de la superficie inscrita ni inscripción de la georreferenciación catastral (dada la laxitud de los requisitos legales para ello y la limitación de sus efectos, conforme a los arts. 45 y 48 RDLeg. 1/05.03.2004, Ley del Catastro Inmobiliario), sí refleja una controversia entre titulares registrales de fincas colindantes acerca de su respectiva georreferenciación (ver R. 23.05.2022), que debe resolverse judicialmente o, si los interesados lo estiman conveniente, por la conciliación prevista en el art. 103 bis LH, por arbitraje o por el deslinde del art. 200 LH.

R. 10.07.2024 (Notario Miguel-Eduardo Almansa Moreno-Barreda contra Registro de la Propiedad de Almería-3)

II.B.95. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JULIO DE 2024. (BOE DE 24 DE JULIO 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 (arts 324 y 326 LH); por ejemplo, R. 22.10.2020 o R. 11.06.2024. En este caso, se solicitaba por la recurrente la declaración de nulidad de pleno derecho de una inscripción de segregación y simultánea inscripción de su representación gráfica georreferenciada. A la vez se deniega la expedición de certificación solicitada sobre «informe del topógrafo del Registro de la Propiedad», «pues no dispone la institución registral de sus propios técnicos topógrafos, ni está prevista legalmente tal posibilidad».

R. 10.07.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Telde)

II.B.96. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JULIO DE 2024. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2024).

DOBLE INMATRICULACIÓN: DENEGACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 209 LH POR NO DARSE EL SUPUESTO DE HECHO

En el presente caso, mediante instancia privada se solicita el inicio de un expediente registral para subsanar la doble inmatriculación (art. 209 LH); la solicitante alega que se ha inscrito un exceso de cabida de finca colindante con la suya, que implica doble inmatriculación de la porción inscrita y de su propia finca colindante. Pero el recurso se desestima (o más bien queda sin asunto) porque la colindancia no resulta del Registro, y el exceso de cabida cuestionado no se inscribió porque no se cumplieron los requisitos legales para ello.

R. 10.07.2024 (Sociedad Agraria de Transformación Serreta contra Registro

de la Propiedad de Alberic)

II.B.97. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JULIO DE 2024. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2024).

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

Tramitado el expediente del art. 199 LH para la inscripción de georreferenciación alternativa de una finca y rectificación de su descripción, el registrador la deniega, y la Dirección confirma la denegación, por la oposición de un colindante, que acompaña «informe técnico descriptivo y gráfico suscrito por arquitecto, con la descripción, superficie, antigüedad, y coordenadas de los vértices georreferenciados de la finca de su propiedad, fotografías de las fincas, así como informe de validación gráfica alternativo con resultado de validación positivo, del que resultan las coordenadas georreferenciadas que le corresponderían a cada una de las fincas colindantes.

R. 10.07.2024 (Gómez Rodríguez Arquitectos, SLP, contra Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaíra-1)

II.B.98. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JULIO DE 2024. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2024).

DOCUMENTO JUDICIAL: EL MANDAMIENTO JUDICIAL COMO NECESARIO PARA LAS ACTUACIONES REGISTRALES

Dictado un auto judicial que declara nula por abusiva la cláusula de vencimiento anticipado y acordado «el sobreseimiento y archivo de los autos», para la cancelación de los asientos de adjudicación de la finca hipotecada y de cancelación de la hipoteca ejecutada no es suficiente la instancia privada que lo solicita acompañando testimonio del auto de sobreseimiento, sino que es necesaria la presentación de un mandamiento judicial (cuyo libramiento se prevé en el propio auto): «la figura del mandamiento judicial constituye un elemento formal indispensable para una gran parte de las actuaciones registrales (vid. arts. 133 y 134 LH y 674 LEC), sin perjuicio de la inscripción directa de sentencias firmes cuando así resulte de su propio contenido, al amparo de los arts. 521 LEC y 257 LH (cfr. R. 13.06.2014)»; en un caso como este (ver, por ejemplo, R. 09.01.2023), «el auto de sobreseimiento de la ejecución debía declarar, al menos, la nulidad de todo lo actuado en la ejecución hipotecaria, ordenando genéricamente la cancelación de todos los asientos a que la misma hubiera dado lugar».

R. 10.07.2024 (Deutsche Bank, SAEU, contra Registro de la Propiedad de Madrid-33)

II.B.99. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JULIO DE 2024. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2024).

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: EL CORREO ELECTRÓNICO NO ES MEDIO HÁBIL DE PRESENTACIÓN

Solicitada por el Ayuntamiento anotación preventiva de un expediente de protección de legalidad urbanística, se suspende por el registrador por no constar la notificación del expediente al titular de la finca; el Ayuntamiento remite entonces algunos justificantes por correo electrónico. Pero dice la Dirección que «la presentación o remisión de documentos por correo electrónico a la cuenta de correo del Registro de la Propiedad destinatario no encaja en ninguno de los 'medios de presentación' contemplados en el art. 248 LH, pues aunque en sentido amplio se pueda considerar que es una modalidad de 'remisión telemática', esta concreta modalidad no es la que contempla el número 3 de dicho artículo, ya que no cumple los requisitos establecidos en dicho número y en el art. 112.5.2 L. 24/2001, ni respeta el principio de titulación pública (cfr. arts. 3 LH y 420 RH), por lo que no debe entenderse admisible» (ver en el mismo sentido la R. 28.05.2024).

R. 11.07.2024 (Ayuntamiento de Meco contra Registro de la Propiedad de Meco)

II.B.100. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JULIO DE 2024. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2024).

IMPUESTOS: NO ES NECESARIO ACREDITAR SU LIQUIDACIÓN EN «UN EVIDENTE SUPUESTO DE NO SUJECIÓN»

Se trata de convenio suscrito por el que el Instituto Canario de la Vivienda cede gratuitamente al Ayuntamiento de Ingenio dos parcelas con destino a la construcción de viviendas de promoción pública; se acredita en el expediente que se ha dado cuenta de la cesión al órgano competente de la Comunidad Autónoma de Canarias para su toma de razón (art. 6 D. 8/05.02.2015, para la agilización y modernización de la gestión del patrimonio de las Corporaciones Locales Canarias. De manera que queda como único defecto señalado por el registrador el que no se acredita la liquidación del impuesto de transmisiones patrimoniales y del de incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana (art. 254 LH). También se revoca por la Dirección, al tratarse de «un evidente supuesto de no sujeción».

R. 11.07.2024 (Instituto Canario de la Vivienda contra Registro de la Propiedad de Santa Lucía de Tirajana)

II.B.101. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JULIO DE 2024. (BOE DE 24 DE JULIO 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 (arts 324 y 326 LH); por ejemplo, R. 22.10.2020 o R. 11.06.2024. En este caso, la recurrente discute exclusivamente la valoración del título adquisitivo de una finca ya inscrita en favor del Ayuntamiento.

R. 11.07.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Santa Lucía de Tirajana)

II.B.102. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JULIO DE 2024. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2024).

INMATRICULACIÓN: RELAJACIÓN DE REQUISITOS PARA UNA PARTE INDIVISA DE FINCA YA INSCRITA

Se trata de una escritura en la que solicita la inmatriculación de 1/6 de una finca inmatriculada ya en cuanto a las 5/6 restantes. «El único defecto que alega la registradora es la falta de coincidencia de la descripción de la finca contenida en el título con la que resulta de la certificación catastral». Pero dice la Dirección que la certificación catastral es legalmente exigible en los casos de inmatriculación ordinaria, o incluso de inmatriculación de la primera parte indivisa, «supuesto diferente al del presente expediente, en el que la finca ya está inmatriculada».

R. 11.07.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Almazán)

II.B.103. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JULIO DE 2024. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2024).

HIPOTECA: EJECUCIÓN: DERECHO DE LOS ACREEDORES POSTERIORES AL SOBRANTE DEL PRECIO DEL REMATE

La Dirección confirma la suspensión de inscripción de una adjudicación y de las cancelaciones de cargas derivadas de una ejecución hipotecaria, por haberse entregado al acreedor ejecutante por intereses moratorios una cantidad superior a la cubierta por la responsabilidad hipotecaria, existiendo acreedores posteriores titulares de una hipoteca y varios embargos (art. 692 LEC); como dice la registradora, el exceso sobre la cobertura hipotecaria debe reclamarse por la vía ordinaria; «los titulares registrales de las hipotecas o embargos, si son terceros que ya constaban en el procedimiento, bien porque ya figuraban en la certificación de cargas expedida a efectos de la ejecución, bien porque, advertidos por la nota de su expedición, han comparecido por su propia iniciativa para hacer valer sus derechos sobre el eventual sobrante, tienen ese derecho a que el Juzgado les entregue el citado sobrante, en su condición de acreedores posteriores, sobrante que, en último término, ha de entregarse al tercer poseedor, si lo hubiere, antes que al ejecutante».

R. 11.07.2024 (Reigalsur Gespro, SL, contra Registro de la Propiedad de Almonte)

III.

RESOLUCIONES DE LA DGSJFP EN MATERIA MERCANTIL

Pedro Ávila Navarro

III.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 03 DE JULIO DE 2024).

SOCIEDAD LIMITADA: ESTATUTOS: ES ADMISIBLE EL OBJETO SOCIAL RELATIVO A NEGOCIACIÓN DE VALORES QUE NO SEA POR CUENTA AJENA

El Registro Mercantil inscribe parcialmente la constitución de una sociedad limitada, omitiendo en el objeto social (en resumen) la participación en el capital de otras entidades y la administración de las acciones, participaciones o cuotas correspondientes, por entender que sería necesario precisar que la participación será en sociedades filiales o controladas, para que no se incida en el ámbito reservado a las empresas de servicio de inversión (arts. 42 C. de c. y 123.b L. 6/17.03.2023, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión). Pero la Dirección dispone la inscripción de aquellas cláusulas por entender, como en la R. 10.11.2021, que la actividad controvertida «no consiste en la prestación de servicios a terceros, sino en la inversión del patrimonio de la propia compañía, resulta evidente que en tal caso no existe prestación alguna de servicios de inversión» (ver también la R. 29.01.2014).

R. 17.05.2024 (Renner Energies Holdco España, S.L.U., contra Registro Mercantil de Valencia)

III.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 03 DE JULIO DE 2024).

SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: NO PUEDEN DEPOSITARSE SIN INFORME DEL AUDITOR PEDIDO POR LA MINORÍA

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras muchas resoluciones (por ejemplo, R. 03.12.2020 o R. 22.06.2022), sin que pueda prescindirse del informe del auditor pedido por la minoría porque se haya nombrado posteriormente auditor voluntario por el órgano de administración; «solo podrá llevarse a cabo el depósito de las cuentas anuales de dicho ejercicio si están debidamente auditadas por el auditor designado al efecto por el Registro Mercantil».

R. 17.05.2024 (Fontanería Hermanos Monasor, S.L., contra Registro Mercantil de Alicante)

III.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 03 DE JULIO DE 2024).

SOCIEDAD LIMITADA: AUDITORÍA: NOMBRAMIENTO POR LOS ADMINISTRADORES EN SOCIEDAD NO OBLIGADA

Se trata del nombramiento de auditor, en sociedad no obligada a verificar sus cuentas, por el órgano de administración, antes del fin del ejercicio social. La Dirección reitera su doctrina (ver, por ejemplo, R. 16.04.2012 y R. 20.02.2018) de que «en sociedades no obligadas, la designación de auditor voluntario puede llevarse a cabo en cualquier momento, antes o después del cierre del ejercicio social, puede

llevarse a cabo por el periodo de tiempo determinado que resulte del contrato sin sujetarse a un periodo mínimo, y puede realizarse por la junta general o por el órgano de administración, al no existir atribución competencial exclusiva a favor de aquélla; [...] el derecho que a los socios reconoce el art. 265.2 LSC [a pedir al Registro Mercantil el nombramiento de auditor] no queda menoscabado por el hecho de que la sociedad no obligada a verificación contable haya designado, por medio de su órgano de administración, un auditor voluntario, siempre que dicho nombramiento sea debidamente inscrito en el Registro Mercantil». (Ver también sobre esta materia las R. 12.11.2000, R. 08.05.2013, R. 21.06.2013 y R. 20.06.2016).

R. 21.05.2024 (Elaldi, S.L., contra Registro Mercantil de Madrid)

III.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 03 DE JULIO DE 2024).

REGISTRO MERCANTIL CENTRAL: DENEGACIÓN Y RESERVA DE DENOMINACIONES SOCIALES

Se solicita al Registro Mercantil Central reserva de una denominación social: por orden de preferencia: «Jambops, S.L.», «Jambops Solutions, S.L.» y «Jambops Consulting, S.L.». El Registro deniega la primera por aparecer previamente registrada y emite certificación de reserva de denominación respecto de la segunda. Los interesados, más que recurrir, lo que hacen es pedir una explicación del sentido de la calificación a la Dirección General, en lugar de hacerlo al propio Registro. Y la Dirección explica que es correcta la denegación primera, aunque la sociedad ya registrada sea anónima, puesto que ha de prescindirse de las indicaciones relativas a la forma social (art. 408.1.3 RRM); que también lo es la reserva de la segunda, porque «cuando la denominación solicitada se componga de una palabra que constituya una denominación inscrita pero vaya acompañada de otra palabra que no constituya un término genérico o accesorio (art. 408.1.2 RRM), podrá ser objeto de certificación positiva y de reserva si el registrador considera que constituye una denominación nueva y suficientemente diferenciada (vid., por todas, R. 21.06.2019)»; y que, tras la reserva de la segunda, «no ha lugar a certificar sobre la tercera, solicitada para el caso de que alguna de las dos anteriores estuviese previamente inscrita o reservada (art. 412.1 RRM)».

R. 04.06.2024 (Particular contra Registro Mercantil Central)

III.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 05 DE JULIO DE 2024).

SOCIEDAD ANÓNIMA: SOCIEDAD ANÓNIMA DEPORTIVA: MODIFICACIÓN DE ESTATUTOS COMO CAUSA LEGAL DE SEPARACIÓN

Se trata de la modificación de estatutos de una sociedad anónima deportiva, que restringe las actividades del objeto social a una única modalidad deportiva (fútbol). La Dirección confirma que esa restricción «es causa legal de separación de los socios que no hayan votado a favor del acuerdo, por lo que es necesaria su publicación en el BORME o la comunicación escrita a cada uno de los socios que no

hayan votado a favor del acuerdo, y que se haga constar por los administradores que ningún socio ha ejercitado el derecho de separación dentro del plazo establecido o que la sociedad, previa autorización de la junta general, ha adquirido las acciones de los socios separados, o reducido el capital social» (arts. 348 y 349 LSC y 206 RRM).

R. 13.05.2024 (Real Club Celta de Vigo, SAD, contra Registro Mercantil de Pontevedra)

III.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 05 DE JULIO DE 2024).

SOCIEDAD LIMITADA: APORTACIONES: JUSTIFICACIÓN DE LA DINERARIA Y FECHA DE LA CERTIFICACIÓN BANCARIA

Se trata de una escritura de constitución de sociedad limitada con aportaciones dinerarias cuya realidad se acredita con certificación bancaria en la que figura una fecha de expedición anterior en más de dos meses, si bien está expedida con sello de la entidad de crédito en que consta como fecha otra dentro de los dos meses. Frente a las objeciones registrales, basadas en los arts. 6, 58 y 189 RRM, entiende la Dirección que en la fecha de aquel sello se ha renovado la certificación bancaria.

R. 14.05.2024 (Notario Gonzalo López-Fando Santafé contra Registro Mercantil de Madrid)

III.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE MAYO DE 2024. (BOE DE 05 DE JULIO DE 2024).

SOCIEDAD ANÓNIMA: JUNTA GENERAL: ES NULA LA CELEBRADA FUERA DEL DOMICILIO SOCIAL

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

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

Se trata de una escritura de elevación a público de acuerdo social de una sociedad anónima. La Dirección confirma los tres defectos señalados por el registrador:

–La junta convocada para su celebración en el domicilio social no fue realizada en este, lo que provoca su nulidad (art. 175 LSC e interpretación del mismo por el Tribunal Supremo y la Dirección General); es «insostenible» la afirmación del recurrente de que la celebración en un vehículo aparcado en la calle a la altura del domicilio equivale a celebración en este.

–«Existe tomada anotación preventiva de solicitud de presencia notarial en la junta general», por lo que la falta del acta convierte los acuerdos en ineficaces (art. 203 LSC; ver también R. 01.03.2023).

–«La hoja registral se encuentra cerrada por falta del depósito de cuentas anuales» (art. 282.2 LSC; en el mismo sentido múltiples resoluciones, por ejemplo, R. 31.10.2023).

R. 28.05.2024 (Compañía Urbanizadora de la Ribera del Mar Menor, SA, contra Registro Mercantil de Madrid)

III.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2024).

SOCIEDAD LIMITADA: JUNTA GENERAL: NO PUEDE CELEBRARSE EN SEGUNDA CONVOCATORIA

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (por ejemplo, R. 26.02.2013) (ver arts. 176, 177, 193, 194 y 198 LSC).

R. 25.06.2024 (Emiliano Fernández, SL, contra Registro Mercantil de Valladolid)

III.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2024).

REPRESENTACIÓN: LA FACULTAD DE SUSTITUIR EL PODER NO PUEDE SUSTITUIRSE SIN AUTORIZACIÓN EXPRESA

«La facultad de sustituir [el poder] no puede considerarse como susceptible a su vez de sustitución, ya que el poderdante inicial la ha concedido exclusivamente al apoderado en el que tiene depositada su confianza, por lo que para poder practicarla sucesivamente (sea o no con límites) ello ha de explicitarse con absoluta y meridiana claridad» (ver arts. 261 y 296 C. de c.).

R. 26.06.2024 (Leroy Merlín España, SLU, contra Registro Mercantil de Madrid)

III.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JUNIO DE 2024. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2024).

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

En el Registro Mercantil aparece inscrito un consejo de administración y presentado un documento privado de nombramiento de nuevo consejo; se presenta ahora escritura de renuncia del consejo que aparece inscrito. La Dirección confirma la calificación negativa de este último y reitera la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 10.04.2024), en el sentido de que, ante la presentación de dos títulos incompatibles, «el registrador [mercantil] debe suspender la inscripción de los títulos incompatibles (o de todos y sus conexos) y remitir la cuestión relativa a la determinación de cuál sea el auténtico a la decisión de juez competente, cuya función el registrador no puede suplir».

R. 27.06.2024 (Particular contra Registro Mercantil de Madrid)

III.11. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE JULIO DE 2024. (BOE DE 23 DE JULIO DE 2024).

SOCIEDAD LIMITADA: ESTATUTOS: CAMBIO DE DOMICILIO A OTRO TÉRMINO PROHIBIDO POR LOS ESTATUTOS

Se trata de una escritura en la que el administrador único de una sociedad limitada traslada el domicilio a otro término municipal, siendo así que los estatutos solo le permiten hacerlo dentro del mismo término. La Dirección reconoce que, según el art. 285 LSC, el órgano de administración puede trasladar el domicilio dentro del territorio nacional, salvo disposición contraria de los estatutos, y que se considera como tal la que establezca expresamente que el órgano de administración no ostenta esta competencia. Pero en este caso los estatutos están redactados en 2019, después de la entrada en vigor de la redacción del precepto que autorizaba el movimiento en todo el territorio nacional (RDL. 15 /2017); y «de una interpretación lógica del art. 285.2 LSC y atendiendo a la realidad social al tiempo de la constitución de la sociedad (vid. art. 3.1 C.c.)», debe concluirse que al establecer los estatutos sociales el posible cambio dentro del mismo término municipal, «se trata de una disposición contraria a la competencia de dicho órgano para cambiarlo dentro de todo el territorio nacional».

R. 08.07.2024 (Notario Rafael Bonardell Lenzano contra Registro Mercantil de Madrid)

III.12. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE JULIO DE 2024. (BOE DE 23 DE JULIO DE 2024).

SOCIEDAD LIMITADA: ESTATUTOS: REPRODUCCIÓN PARCIAL DE PRECEPTO LEGAL QUE NO CONSTITUYE DEFECTO

SOCIEDAD LIMITADA: ESTATUTOS: REQUISITOS DE LA INSCRIPCIÓN PARCIAL

La Dirección repasa su propia doctrina sobre previsiones estatutarias del lugar de celebración de la junta; en este caso, «lo que se hace es una reproducción parcial del art. 175 LSC, sólo de su inciso segundo, pero ello no implica un defecto que impida su inscripción» (el registrador interpretaba que la transcripción parcial en los estatutos, «si en la convocatoria no figurase el lugar de celebración...», con omisión de la regla general de celebración en el término municipal, implicaba autorización para convocar en cualquier lugar del territorio nacional).

Los demás defectos hacen referencia a la posibilidad de la inscripción parcial del art. 63 RRM; y la Dirección reitera la doctrina de la R. 03.04.2013: «No basta con que la inscripción parcial se solicite por la parte interesada sino que es preciso que la inscripción así practicada no desvirtúe el negocio celebrado entre las partes. [...] La solicitud genérica de inscripción parcial, en cuanto que cláusula de estilo contenida en el título, no puede ser aplicada sin una rogación específica que determine sobre qué parte concreta de la cláusula debatida se solicita la no inscripción. De lo

contrario se deja en manos del registrador mercantil la delimitación de la estructura social conformada en los estatutos lo que puede suponer una alteración sustancial de lo pactado».

R. 09.07.2024 (Notario José-Manuel Benéitez Bernabé contra Registro Mercantil de Madrid)

III.13. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE JULIO DE 2024. (BOE DE 23 DE JULIO DE 2024).

SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: NO PUEDEN DEPOSITARSE SIN INFORME DEL AUDITOR PEDIDO POR LA MINORÍA

Se presentan a depósito las cuentas anuales de una sociedad limitada, y son objeto de calificación negativa al no venir acompañadas de informe de verificación, ya que un socio solicitó del Registro Mercantil la designación de auditor (arts. 265.2 y 279.1 LSC); pero en el desarrollo del procedimiento ninguno de los designados aceptó el encargo, por lo que la registradora cerró el expediente, según disp. final 1 RD. 2/12.01.2021, Reglamento de Auditoría de Cuentas. La Dirección cita la S. 03.07.2008, según la cual, «la denegación, y entendemos que el impedimento, del informe de auditoría, que no se ha pedido abusivamente o de mala fe, supone lisa y llanamente un conculcación total del derecho de información, lo que debe ser causa ineludible de una nulidad radical y de pleno derecho a los acuerdos de la junta cuestionada (STS 18.07.2001)»; y concluye que «para poder depositar las cuentas del ejercicio 2021 de la sociedad rogante será necesario que las mismas se auditen por el auditor que designe la registradora, previa reapertura del expediente, o que el socio minoritario que instó el mismo, desista o renuncie a su derecho».

R. 09.07.2024 (Mariola de Alimentación, SL, contra Registro Mercantil de Alicante)

III.14. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JULIO DE 2024. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2024).

SOCIEDAD CIVIL: EN SU TRANSFORMACIÓN EN LIMITADA CONSTARÁ LA ANTERIOR FECHA DE INICIO DE OPERACIONES

«Inscrita parcialmente una escritura de transformación de sociedad civil en sociedad de responsabilidad limitada, la nota de calificación excluye de la inscripción la expresión estatutaria de la fecha de inicio de actividades, anterior a la escritura de transformación, por contravenir lo establecido en los arts. 24 LSC y 180 RRM». Pero la Dirección estima el recurso, y dice que, como la sociedad no ha estado inscrita con anterioridad en el Registro Mercantil, «la expresión de la fecha en que la sociedad inició sus operaciones debe especificarse con carácter obligatorio en los estatutos sociales», y esa fecha es la de inicio como sociedad civil, ya que esta existe como tal desde que se perfecciona el contrato (art. 1679 C.c.).

R. 10.07.2024 (Notaria Lorea Vázquez Romero contra Registro Mercantil de Córdoba)

III.15. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 11 DE JULIO DE 2024. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2024).

SOCIEDAD CIVIL: LA TRANSFORMACIÓN EN LIMITADA DEBE CUMPLIR LOS REQUISITOS DEL RDL 5/2023

Una sociedad civil se transforma en sociedad de responsabilidad limitada. La registradora rechaza la inscripción solicitada porque no se cumplen los requisitos que para ello exige el RDL 5/28.06.2023 (de trasposición de directivas de la Unión Europea en materia de modificaciones estructurales de sociedades mercantiles, etcétera), relativos fundamentalmente a la necesaria incorporación del proyecto de transformación, con el balance de transformación y certificaciones de encontrarse al corriente en las obligaciones tributarias y de la Seguridad Social; así como los requisitos de notificación a los trabajadores y de publicación del acuerdo de modificación; arts. 9.1, 5.6, 9.2 y 10 RDL 5/2023). El recurrente niega que sea de aplicación tal disposición, «al no tener la sociedad transformada objeto mercantil». Pero dice la Dirección que ese argumento contradice frontalmente esa norma, cuyo art. 1 ya se refiere a sociedades mercantiles, bien por el objeto, bien por la forma de su constitución.

R. 11.07.2024 (Gandeiría Casa Roxa, S.L., contra Registro Mercantil de Lugo)

R. 11.07.2024 (Finca Acebo 2020, SL, contra Registro Mercantil de Lugo)

IV.

NOVEDADES LEGISLATIVAS

IV.1. RESOLUCIÓN TER/2408/2024, DE 1 DE JULIO, POR LA QUE SE DECLARA UNA NUEVA ZONA DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO FORMADA POR 131 MUNICIPIOS DE CATALUÑA, DE ACUERDO CON LA LEY ESTATAL 12/2023, DE 24 DE MAYO, POR EL DERECHO A LA VIVIENDA. (DOGC 03/07/2024)

IV.1. RESOLUCIÓ TER/2408/2024, D'1 DE JULIOL, PER LA QUAL ES DECLARA UNA NOVA ZONA DE MERCAT RESIDENCIAL TENSIONAT FORMADA PER 131 MUNICIPIS DE CATALUNYA, D'ACORD AMB LA LLEI ESTATAL 12/2023, DE 24 DE MAIG, PEL DRET A L'HABITATGE. (DOGC 03/07/2024)

V.

ACTIVIDAD DEL DECANATO

Registradors
DE CATALUNYA

NEWSLETTER

SEGUNDO TRIMESTRE 2024. -EDICIÓN 10-

III JORNADAS DE ADR EN EL ÁMBITO REGISTRAL

19 DE JUNIO DEL 2024

El pasado 19 de junio, bajo el lema **"Requisitos de procedibilidad en el Proyecto de ley orgánica de medidas en materia de eficiencia del servicio público de justicia"**, los profesionales de la mediación tuvieron un encuentro en una jornada organizada por el **Decanato de los Registradores de Cataluña** en colaboración con el **Centre de Mediació de Catalunya**, el **Centre d'Estudis Jurídics i Formació Especialitzada**, y la **Acadèmia de Jurisprudència i Legislació de Catalunya**.

El objetivo de la jornada fue analizar desde diferentes perspectivas jurídicas la importancia del requisito de procedibilidad previo a la interposición, así como la función preventiva que los **ADR** puedan significar para evitar litigios, en asuntos Registrales, y de Derecho civil y mercantil en general, destinadas a la protección y defensa de los derechos e intereses de los consumidores y usuarios.

La clausura de la jornada fue a cargo de la consellera de Justicia, Drets i Memòria, **Gemma Ubasart**.

LOS REGISTRADORES Y LA CÀTEDRA DEL BOSC DE LA UNIVERSITAT DE GIRONA FIRMAN UN CONVENIO DE COLADORACIÓN

13 DE JUNIO DEL 2024

El pasado 12 de junio se materializó la firma del convenio **DegBosc entre la Cátedra del Bosc de la Universitat de Girona y el Decanato autonómico de los Registradores**, con el fin de desarrollar la constancia en el Registro de la Propiedad de la naturaleza, propiedades, usos, carácter y destino de los montes, poniéndolos en valor. Al acto institucional, que se llevó a cabo en la sede del Decanato, asistieron **Vicente J. Garcia-Hinojal, Marta Gomez y Esther Sais**, contando con la presencia del director científico de la Cátedra del Bosc, **Joan Nuguè**, así como el presidente de la Asociación Catalana, **Jaume Mitjaja**.

Passeig de la Zona Franca 109, PB
C.P. 08038, Barcelona
www.registradors.cat

"COORDENADAS JURÍDICAS DE LA DISCAPACIDAD. CONSTRUIR DESDE LA DIGNIDAD Y LA AUTONOMÍA"

15 DE ABRIL DEL 2024

El pasado 15 de abril, la directora de RSC y RRII, **Marta Gómez**, junto con **Jaume Tarabal**, vicedecano de la Facultad de Derecho de la UB y **Chantal Mull**, directora de la Cátedra de Derecho Registral UB, organizaron una jornada sobre "**Coordenadas jurídicas de la discapacidad. Construir desde la dignidad y la autonomía**". La jornada se convirtió en un espacio clave para abordar temas de vital importancia analizando y reflexionando sobre el tratamiento jurídico de las personas con discapacidad. El decanato aprovechó para presentar las guías sobre el Registro de la Propiedad y el Registro Mercantil en lectura fácil con pictogramas y también las guías traducidas del catalán al braille. La jornada contó con grandes expertos en la materia, entre ellos, **Andrés Labella**, oficial del Registro de la Propiedad de Martorell núm. 2.

ENCUENTRO DE LA INTERCOLEGIAL CON EL MINISTRO DE JUSTICIA

9 DE MAYO DEL 2024

El decano, **Vicente J. García-Hinojal**, participó en el encuentro institucional entre los Colegios Profesionales, la **Intercolegial**, con la presencia destacada del ministro de Justicia del Gobierno de España, **Félix Bolaños**. El encuentro tuvo lugar en la Sede del Ilustre Colegio de la Abogacía de Barcelona en el que pudieron conversar y compartir ideas en un ambiente distendido.

ENTREGA DE LAS MEDALLAS DE HONOR DEL COLEGIO DE REGISTRADORES

10 DE ABRIL DEL 2024

El decano, **Vicente J. García-Hinojal**, y el vicedecano, **Óscar Zorrilla**, asistieron a la entrega de las Medallas de Honor del *Colegio de Registradores de España*. Este evento tiene el objetivo de reconocer el trabajo de los registradores en labores corporativas y el de las personas e instituciones que trabajan por el fortalecimiento del Estado de derecho.

SEGUNDA SESIÓN DE L'ÀGORA PER AL DRET CIVIL CATALÀ

13 DE MAYO DEL 2024

El secretario de la Junta Autonómica de los Registradores de Cataluña, **Antonio Cumella de Caminde**, asistió el pasado 13 de mayo a la segunda sesión de l'Àgora per al Dret Civil Català, impulsada por el **Consell dels Il·lustres Col·legis d'Advocats de Catalunya**, que tuvo lugar en la sede del Consell de l'Advocacia Catalana.

En la reunión se planteó entre todos los asistentes una reflexión conjunta sobre la figura jurídica de la legítima en el Derecho Civil Catalán.

INTERNATIONAL RESEARCH FORUM ON MULTI-OWNED PROPERTIES

15-17 DE MAYO DEL 2024

Los pasados días 15 al 17 de mayo tuvo lugar en el Centre Tarraconense 'el Seminari' de Tarragona, por primera vez en Europa, la celebración de la 7ª edición del **Foro Internacional en Investigación en Inmuebles Plurifamiliares (IFMOP)**, organizado por el **City Futures Research Centre (UNSW. Australia)** y la **Cátedra UNESCO de Vivienda de la URV**, donde se reunieron investigadores de todo el mundo para poner en común trabajos sobre propiedades múltiples, incluidas propiedad horizontal, propiedades de estratos, desarrollos de interés común, cooperativas de vivienda y asociaciones de propietarios. Contó con la presencia de 36 ponentes de 11 países y de los cinco continentes.

Nuestro decano, **Vicente J. García-Hinojal**, invitado por el **Dr. Sergio Nasarre** de la URV, formó parte de la presentación del Foro, hablando de la transformación digital de la actividad registral en nuestro país, destacando que "Se trata de algo muy relevante en la medida en que la digitalización total coloca a España a la vanguardia internacional. La transformación digital de las actuaciones registrales es un paso más de la histórica aportación de los Registradores en términos de innovación. Un paso que da continuidad a iniciativas pioneras y punteras en Europa". Concluyendo que "El futuro es ahora, urge trabajar para que nuestro tierra siga siendo punta de lanza nacional e internacional. El verdadero progreso es el que pone la innovación al alcance de todos. Los Registradores seremos la herramienta que así lo garantizará."

A iniciativa de la **Vocalía de Territorio, Medio Ambiente y Vivienda**, el Decanato de los Registradores de Cataluña, ha sido partícipe de este foro con la interesante exposición de nuestra compañera **María Cinta Tallada López**, que formó parte de la mesa redonda celebrada en la primera jornada, tratando en su exposición las limitaciones en el régimen de la propiedad horizontal y su publicidad registral como un instrumento esencial para garantizar la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario.

FIESTA PATRONAL DE SAN JUAN EVANGELISTA 2024

28 DE JUNIO DEL 2024

Un año más, **Notarios y Registradores** celebran la **Fiesta Patronal de San Juan Evangelista**. Nuestro decano, **Vicente J. García-Hinojal** junto con el decano del ilustre Colegio de Notarios de Cataluña dieron la bienvenida a todos los invitados. Al finalizar la cena, dieron paso al baile con un breve discurso en el que Vicente J. dio las gracias a todos los invitados por asistir a la cita anual, especialmente a la **directora general de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Ester Dérez**, y a **Immaculada Barral, directora general de Dret, Entitats Jurídiques i Mediació.**

FIESTA PATRONAL DE SANT RAIMON DE PENYAFORT ORGANIZADA POR EL ICAB

15 DE JUNIO DEL 2024

Antonio Cumella de Gaminde, en representación del Decanato de los Registradores de Cataluña, asistió el pasado 15 de junio a la cena de gala organizada por el **Il·lustre Col·legi de l'Advocacia de Barcelona** con motivo de la **Festividad Patronal de Sant Raimon de Penyafort**, donde se reunieron los representantes de la Associació Intercol·legial de Col·legis Professionals de Catalunya.

LA CÁTEDRA DE DERECHO REGISTRAL UB ORGANIZA UNA JORNADA SOBRE GRANDES TENEDORES

25 DE ABRIL DEL 2024

El 25 de abril se celebró en el Aula Magna de la Facultad de Derecho de la Universidad de Barcelona una jornada sobre "El gran tenedor: concepto y consecuencias en el contrato de arrendamiento y el desahucio", organizada por la Cátedra de Derecho Registral UB, el Decanato de los Registradores y el Colegio de la Abogacía de Barcelona. Fue una jornada de debate y reflexión donde grandes expertos en la materia, entre ellos nuestras compañeras **Asuncion de la Duena** y **Luz Sunyer**, analizaron el concepto de gran tenedor desde distintas perspectivas y las consecuencias de ser gran tenedor, un aspecto esencial para comprender el contexto y las implicaciones de esta realidad en el ámbito de los arrendamientos.

ENCUENTROS INSTITUCIONALES ENTRE EL ALCALDE COLLBONI Y LOS SECTORES PROFESIONALES DE BARCELONA

27 DE MAYO DEL 2024

El alcalde de Barcelona, **Jaume Collboni**, inició el pasado mes de mayo un ciclo de encuentros institucionales con los sectores profesionales de Barcelona. La primera reunión tuvo lugar en el Palauet Casades, sede del ilustre Colegio de la Abogacía de Barcelona (ICAB) con los decanos, presidentes y representantes de la Sectorial Jurídica, de la Asociación Intercolegial de los Colegios Profesionales de Cataluña.

En representación del Decanato asistió nuestro secretario de la Junta Autonómica, **Antonio Cumella de Gaminde**.

REUNIÓN ENTRE EL VICEDECANO Y REPRESENTANTES DE LA ATC PARA EL SEGUIMIENTO Y FUTURA COLABORACIÓN

3 DE ABRIL DEL 2024

En el marco del convenio firmado sobre el acceso a los servicios interactivos y de publicidad, el vicedecano, **Óscar Zorrilla**, se reunió con el director de la **Agència Tributària de Catalunya** (ATC), **Eduard Vilà**, y con **Lola Sau**, cap de l' Àrea de Aplicació dels Tributs i Valoracions. El encuentro tuvo lugar en la sede de la ATC y se centró en el seguimiento de la implementación de dicho convenio, así como en explorar futuras colaboraciones entre ambas instituciones.

Ambas partes coincidieron en la necesidad de seguir fomentando estas reuniones de seguimiento y planificar nuevas iniciativas que fortalezcan su colaboración.

Registradors DE CATALUNYA

OTRAS NOTICIAS DE INTERÉS

SEGUNDO TRIMESTRE DEL 2024

15 de abril. **Salvador Illa**, primer secretario del Partido de los Socialistas de Cataluña (PSC-PSOE) y líder de la oposición en el Parlament de Catalunya, protagonizó un coloquio el pasado 15 de abril en el Círculo Ecuestre. El decano, **Vicente J. García-Hinojal**, y el secretario de la Junta Autonómica, **Antonio Cumella**, asistieron en representación del Decanato.

16 de abril. El decano, **Vicente J. García-Hinojal**, junto con la directora de RSC y Relaciones Institucionales, **Marta Gómez**, mantuvieron una reunión en el Parlament con **Gloria Freixa** del grupo parlamentario Junts para presentarle el Portal Registral de Emergencias.
Ese mismo día visitaron también a **Alejandro Fernández**, presidente del Partido Popular en Cataluña, con la misma finalidad, presentar el Portal Registral de Emergencias.

8 de mayo. La directora del SERC, **María Tenza**, participó en la Jornada sobre "Cooperativas, crédito y prestamistas vulnerables en la Directiva de créditos inmobiliarios", celebrada en la Facultad de Derecho de la UB.

9 de mayo. La vocalía de **Territorio, Medio Ambiente y Vivienda** junto con el **Servicio de Estudios Registrales** celebraron un seminario monográfico sobre el DECRETO LEY 6/2024, de 24 de abril, de medidas urgentes en materia de vivienda, con un enfoque especial en la modificación del artículo 2 "Derecho de tanteo y retracto, 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.

22 de mayo. La vocal de Territorio, Medio Ambiente y Vivienda, **Esther Sais**, y la vocal de Bases Gráficas y Sistemas de Información, **Cláudia Manchini Vidal**, se han reunido telemáticamente con el director de **l'Àrea de Gestió Territorial**, **Diego Moxó**, y con la cap del **Departament de Coordinació i Gestió**, **Elena Pignatelli**, del **Departamento de Domini Públic Hidràulic de l'Agència Catalana de l'Aigua** para poner en común cuestiones planteadas sobre la inscripción del Dominio Público Hidráulico.

29 de mayo. La vocal de Territorio, Medio Ambiente y Vivienda, **Esther Sais** y la vocal de Bases Gráficas y Sistemas de Información, **Cláudia Manchini Vidal** se han reunido telemáticamente con el director de la División de Recursos, **Manel Vilanova**, para iniciar una prueba piloto de inscripción de bienes patrimoniales.

12 de junio. El decano, **Vicente J. García-Hinojal**, la directora de Responsabilidad Social Corporativa y Relaciones Institucionales, **Marta Gómez**, la vocal de Territorio, Medio Ambiente y Vivienda, **Esther Sais**, y la vocal de Bases Gráficas y Sistemas de Información, **Cláudia Manchini Vidal**, se han reunido con el secretario del **Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural**, **Oriol Anson**, y el subdirector general de Infraestructuras Rurales, **Antoni Enjuanes**, para poner en común diversas propuestas.

12 de junio. El decano, **Vicente J. García-Hinojal**, la directora de Responsabilidad Social Corporativa y Relaciones Institucionales, **Marta Gómez**, y la vocal de Territorio, Medio Ambiente y Vivienda, **Esther Sais**, se han reunido con el director general, el subdirector y la cap de l'Àrea d'Inventari de la Direcció General de Patrimoni de la Generalitat, **Jonatan Ferreras**, **Lucas Castaño**, y **Núria Ferrer**, respectivamente, así como con el responsable de l'Oficina d'Anàlisi i Estratègia del Departament de Salut, la directora de Serveis, la historiadora, responsable de Gestió Documental i Arxiu, responsable de Patrimoni del Catsalut i la responsable de Patrimoni, **Francesc Saia**, **Marta Álvarez**, **Neus Moran**, **Patricia Lloveras**, **Pilar Ruiz**, y **Isabel Illa**, respectivamente para poner en común diversas propuestas para consultar los datos registrales de los inmuebles asignados al Departament de Salut.

Registradors DE CATALUNYA

REVISTA DE PRENSA

SEGUNDO TRIMESTRE DEL 2024

11 de abril. Cataluña vuelve a creer en la creación de empresas por Vicente García Hinojal

27 de junio. Cataluña recupera su horizonte empresarial por Vicente García Hinojal

Registradores
DE CATALUÑA

Núm. 229 · Julio - Agosto 2024 **–** ***Boletín SERC***