Boletín

SERVICIO DE ESTUDIOS
REGISTRALES DE CATALUÑA

Nº 233

MARZO-ABRIL **2025**

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. 233
MARZO-ABRIL 2025

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

LUZ SUNYER DE LA PUENTE

I.1. **RESOLUCIÓN JUS/790/2024, de 5 de diciembre, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por J. P. O. contra la calificación de la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de El Vendrell núm. 2. (DOGC 14/03/2025) 2**

I.1. **RESOLUCIÓ JUS/790/2024, de 5 de desembre, dictada en el recurs governatiu interposat per J. P. O. contra la qualificació de la registradora de la propietat titular del Registre de la Propietat del Vendrell núm. 2. (DOGC 14/03/2025) 3**

I.2. **RESOLUCIÓN JUS/791/2025, de 20 de enero, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por J. J. H. F. contra la calificación de la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Badalona núm. 1 que suspende la inscripción de la escritura pública de enmienda de otra escritura anterior de división de propiedad horizontal y extinción de comunidad en relación con el plazo del derecho de vuelo o sobreedificación. (DOGC 14/03/2025) 4**

I.2. **RESOLUCIÓ JUS/791/2025, de 20 de gener, dictada en el recurs governatiu interposat per J. J. H. F. contra la qualificació de la registradora de la propietat titular del Registre de la Propietat de Badalona núm. 1 que suspèn la inscripció de l'escriptura pública d'esmena d'una altra escriptura anterior de divisió de propietat horitzontal i extinció de comunitat en relació amb el termini del dret de vol o sobreedificació. (DOGC 14/03/2025) 5**

I.3. **RESOLUCIÓN JUS/792/2025, de 24 de enero, relativa al recurso interpuesto por J. G. V., procurador de los tribunales, que actúa en nombre y representación de E. C. N., contra la nota de calificación negativa de la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Tortosa núm. 2 de una sentencia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de Tortosa núm. 1 que declara prescrito un derecho de vuelo y la nulidad de la escritura de declaración de obra nueva, modificación de propiedad horizontal y constitución de derecho de vuelo. (DOGC 14/03/2025). 6**

I.3. **RESOLUCIÓ JUS/792/2025, de 24 de gener, relativa al recurs interposat per J. G. V., procurador dels tribunals, que actua en nom i representació d'E. C. N., contra la nota de qualificació negativa de la registradora de la propietat titular del Registre de la Propietat de Tortosa núm. 2 d'una sentència del Jutjat de Primera Instància i Instrucció de Tortosa núm. 1 que declara prescrit un dret de vol i la nul·litat de l'escriptura de declaració d'obra nova, modificació de propietat horitzontal i constitució de dret de vol. (DOGC 14/03/2025). 7**

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

II.1. **STSJCAT 30.05.2024. SUCESIONES: INEFICACIA SOBREVENIDA INSTITUCIÓN HEREDERO. 9**

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

A. **BASILIO AGUIRRE FERNÁNDEZ**

III.A.1. **RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE FEBRERO DE 2025. (BOE DE 03 DE MARZO DE 2025). 11**

Registro de Getafe nº 2.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD.

III.A.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE FEBRERO DE 2025. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2025). 12

Registro de Ortigueira.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN. PUBLICIDAD FORMAL: INTERÉS LEGÍTIMO

III.A.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE FEBRERO DE 2025. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2025). 14

Registro de Coria.

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

III.A.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE FEBRERO DE 2025. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2025). 15

Registro de Valverde.

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

III.A.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE FEBRERO DE 2025. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2025). 16

Registro de Ciudad Rodrigo.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.

III.A.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE FEBRERO DE 2025. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2025). 18

Registro de Valladolid nº 1.

MEDIOS DE PAGO: EXTENSIÓN DE A CALIFICACIÓN REGISTRAL.

III.A.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE FEBRERO DE 2025. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2025). 19

Registro de La Palma del Condado.

FINCAS REGISTRALES RADICANTES EN DOS TÉRMINOS: PROCEDIMIENTO.

III.A.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE FEBRERO DE 2025. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2025). 21

Registro de Móstoles nº 2.

REPRESENTACIÓN: EFECTOS DE LA RATIFICACIÓN.

III.A.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE FEBRERO DE 2025. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2025). 23

Registro de Madrid nº 4.

PERSONAS EN SITUACIÓN DE DISCAPACIDAD: REPRESENTACIÓN.

III.A.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE FEBRERO DE 2025. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2025). 23

Registro de Pozuelo de Alarcón nº 1.

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

III.A.11. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE FEBRERO DE 2025. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2025). 25

Registro de Torrevieja nº 3.

CALIFICACIÓN REGISTRAL: DOCUMENTOS APORTADOS CON POSTERIORIDAD AL CALIFICADO.

III.A.12. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE FEBRERO DE 2025. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2025). 27

Registro de Alcorcón nº 2.

CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN O DIVORCIO: PACTOS SIN TRASCENDENCIAL REAL.

III.A.13. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE FEBRERO DE 2025. (BOE DE 22 DE MARZO

DE 2025). 28

Registro de Icod de los Vinos.

COMUNIDAD DE BIENES: EXTINCIÓN.

III.A.14. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE FEBRERO DE 2025. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2025). 30

Registro de Amorebieta-Etxano.

PROCEDIMIENTO ART. 201 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

III.A.15. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE FEBRERO DE 2025. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2025). 33

Registro de Pinto nº 2.

HERENCIA: RESERVA LINEAL.

III.A.16. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE FEBRERO DE 2025. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2025). 34

Registro de Sevilla nº 5.

HERENCIA: DESHEREDACIÓN.

III.A.17. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE FEBRERO DE 2025. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2025). 36

Registro de San Vicente de Raspeig.

REVOCADO: EFECTOS.

III.A.18. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE FEBRERO DE 2025. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2025). 38

Registro de Tomelloso.

CONDICIÓN RESOLUTORIA: REQUISITOS PARA SU EJERCICIO.

III.A.19. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 03 DE ABRIL DE 2025). 40

Registro de Valencia nº 3.

PUBLICIDAD FORMAL: REQUISITOS.

III.A.20. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2025). 41

Registro de Murcia nº 2.

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: ACUMULACIÓN DE PROCEDIMIENTOS.

III.A.21. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2025). 42

Registro de Fuente Obejuna.

RECTIFICACIÓN DE CABIDA: SUPUESTO DEL ART. 201.3.

III.A.22. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2025). 44

Registro de Mojácar.

HIPOTECA: CANCELACIÓN.

III.A.23. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2025). 46

Registro de Mijas nº 2.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD.

III.A.24. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2025). 47

Registro de Mijas nº 2.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD.

III.A.25. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2025). 48

Registro de Madrid nº 29.

COMPRAVENTA: DETERMINACIÓN DEL PRECIO.

III.A.26. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2025). 49

Registro de A Coruña nº 3.

PACTO COMISORIO: OPCIÓN DE COMPRA EN

FUNCIÓN DE GARANTÍA.

III.A.27. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 05 DE ABRIL DE 2025). 51

Registro de Valdemoro.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.

III.A.28. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 05 DE ABRIL DE 2025). 52

Registro de Madrid nº 29.

PRINCIPIO DE ROGACIÓN: SOLICITU DE CANCELACIÓN DE UNA PROHIBICIÓN DE ENAJENAR.

III.A.29. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 05 DE ABRIL DE 2025). 53

Registro de Cifuentes.

CALIFICACIÓN REGISTRAL: REQUISITOS PROCEDIMENTALES. CONCENTRACIÓN PARCELARIA: INSCRIPCIÓN DE BASES GRÁFICAS.

III.A.30. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 05 DE ABRIL DE 2025). 56

Registro de Alberic.

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

III.A.31. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 05 DE ABRIL DE 2025). 57

Registro de Paterna nº 1.

EXPEDIENTE ART. 201.1 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

III.A.32. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 05 DE ABRIL DE 2025). 58

Registro de A Coruña nº 5.

CAPITULACIONES MATRIMONIALES: REGISTRO CIVIL.

III.A.33. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 05 DE ABRIL DE 2025). 59

Registro de Madrid nº 23.

DOCUMENTOS JUDICIALES: REQUISITOS.

III.A.34. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 05 DE ABRIL DE 2025). 60

Registro de Falset.

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

III.A.35. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 05 DE ABRIL DE 2025). 61

Registro de Tarragona nº 3.

OPCIÓN DE COMPRA: EJERCICIO.

III.A.36. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 05 DE ABRIL DE 2025). 62

Registro de Estepona nº 2.

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

III.A.37. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 05 DE ABRIL DE 2025). 64

Registro de Logroño nº 1.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE.

III.A.38. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 05 DE ABRIL DE 2025). 65

Registro de Sanlúcar La Mayor nº 2.

PATRIA POTESTAD: CONFLICTO DE INTERESES EN LOS CASOS DE PARTICIÓN DE HERENCIA CON CAUTELA SOCINI.

III.A.39. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 05 DE ABRIL DE 2025). 67

Registro de Albacete nº 4.

BIENES PRIVATIVOS POR CONFESIÓN: ACTOS DISPOSITIVOS REALIZADOS TRAS LA MUERTE

DEL CONFESANTE.

III.A.40. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 05 DE ABRIL DE 2025). 68

Registro de Iznalloz.

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

III.A.41. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 08 DE ABRIL DE 2025). 69

Registro de Eivissa nº 4.

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: TÍTULOS CREADOS *AD HOC*.

III.A.42. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 08 DE ABRIL DE 2025). 71

Registro de Chiva nº 2.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: REQUISITOS.

III.A.43. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 08 DE ABRIL DE 2025). 73

Registro de Eivissa nº 4.

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: TÍTULOS CREADOS *AD HOC*.

III.A.44. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 08 DE ABRIL DE 2025). 75

Registro de Quintanar de la Orden.

REPRESENTACIÓN: ART. 98 LEY 24/2001. ARRENDAMIENTOS: NATURALEZA Y LEGITIMACIÓN CUANDO AFECTA A BIENES GANANCIALES. CONCURSO DE ACREEDORES: CALIFICACIÓN REGISTRAL.

III.A.45. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 08 DE ABRIL DE 2025). 78

Registro de Rota.

CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y

EL DIVORCIO: ÁMBITO.

B. PEDRO ÁVILA NAVARRO

III.B.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE FEBRERO DE 2025. (BOE DE 03 DE MARZO DE 2025). 79

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

III.B.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE FEBRERO DE 2025. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2025). 80

PUBLICIDAD REGISTRAL: NECESIDAD DE ACREDITAR EL INTERÉS LEGÍTIMO

III.B.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE FEBRERO DE 2025. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2025). 81

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

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NECESIDAD DE CLARIDAD EN CUANTO A LA PARTICIPACIÓN OBJETO DE LA VENTA

III.B.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE FEBRERO DE 2025. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2025). 81

GEORREFERENCIACIÓN: NO PROCEDE EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH CUANDO YA HAY UNA GEORREFERENCIACIÓN INSCRITA

GEORREFERENCIACIÓN: PROCEDE SU DENEGACIÓN SI EXISTE CONTROVERSIA JUDICIAL

III.B.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE FEBRERO DE 2025. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2025). 82

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: PROCEDE NUEVO

ASIENTO DEL MISMO TÍTULO QUE YA HA SIDO INSCRITO

III.B.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE FEBRERO DE 2025. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2025). 83

COMPRAVENTA: LA ACREDITACIÓN DE LOS MEDIOS DE PAGO NO EXIGE JUSTIFICANTE DE PAGOS FUTUROS

III.B.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE FEBRERO DE 2025. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2025). 83

DOBLE INMATRICULACIÓN: INSCRIPCIÓN DE COMPRAVENTA DURANTE LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 209 LH

III.B.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE FEBRERO DE 2025. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2025). 84

REPRESENTACIÓN: NECESIDAD DE ACREDITAR EL PODER DEL REPRESENTANTE

III.B.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE FEBRERO DE 2025. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2025). 84

MENORES E INCAPACITADOS: NO PUEDEN OTORGAR POR SÍ ESCRITURA DE SEGREGACIÓN

III.B.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE FEBRERO DE 2025. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2025). 85

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

III.B.11. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE FEBRERO DE 2025. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2025). 85

PRINCIPIO DE PRIORIDAD: NO JUEGA EN EL CASO DE MANDAMIENTO JUDICIAL EN CAUSA

CRIMINAL DEL ART. 432.1 RH.

DOCUMENTO JUDICIAL: MANDAMIENTO DE SUSPENSIÓN EN CAUSA CRIMINAL DE ART. 432.1 RH

III.B.12. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE FEBRERO DE 2025. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2025). 86

ACTOS INSCRIBIBLES: NO LO SON LAS MERAS OBLIGACIONES SIN TRASCENDENCIA REAL

III.B.13. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE FEBRERO DE 2025. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2025). 87

DISOLUCIÓN DE COMUNIDAD: DUDAS SOBRE LA OPERACIÓN QUE SE PACTA

III.B.14. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE FEBRERO DE 2025. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2025). 87

GEORREFERENCIACIÓN: SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN EN EL ACTA DEL ART. 201 LH

GEORREFERENCIACIÓN: NECESARIA NOTIFICACIÓN A TITULARES DE DERECHOS REALES EN EL EXPEDIENTE DEL ART. 201 LH

III.B.15. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE FEBRERO DE 2025. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2025). 88

CANCELACIÓN: DIRECTA POR TRANSCURSO DE 5 AÑOS DEL ART. 210.1.8 LH

HERENCIA: RESERVAS: CANCELACIÓN DE LA MENCIÓN DE LA DEL ART. 811 C.C. POR TRANSCURSO DE 5 AÑOS DEL ART. 210.1.8 LH

III.B.16. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE FEBRERO DE 2025. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2025). 89

HERENCIA: DESHEREDACIÓN: LOS HEREDEROS

DEBEN MANIFESTAR SI TIENE DESCENDIENTES EL LEGITIMARIO DESHEREDADO

III.B.17. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE FEBRERO DE 2025. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2025). 89

IMPUESTOS: EL CIERRE DEL REGISTRO POR REVOCACIÓN DEL NIF NO PERMITE LA INSCRIPCIÓN DE UNA APORTACIÓN SOCIETARIA

III.B.18. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE FEBRERO DE 2025. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2025). 90

CONDICIÓN RESOLUTORIA: PARA LA RESOLUCIÓN ES NECESARIA LA CONSIGNACIÓN DEL ART. 175.6 RH

III.B.19. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 03 DE ABRIL DE 2025). 90

PUBLICIDAD REGISTRAL: EL INTERÉS PARA LA CONSULTA DEL REGISTRO HA DE SER REFERIDO A UNA RELACIÓN PATRIMONIAL

PUBLICIDAD REGISTRAL: DEBE PRESUMIRSE EL INTERÉS DEL TITULAR REGISTRAL EN SU PROPIA FINCA

PUBLICIDAD REGISTRAL: EN LA PEDIDA POR EL TITULAR REGISTRAL DEBEN SALVAGUARDARSE LOS DATOS PERSONALES DE OTRAS PERSONAS

III.B.20. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2025). 91

HIPOTECA: EJECUCIÓN: ACUMULACIÓN DE EJECUCIÓN DE DOS HIPOTECAS SOBRE LA MISMA FINCA

III.B.21. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2025). 92

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: INVIABILIDAD DE LA PRETENDIDA SEGÚN EL ART. 201.3.1 LH

III.B.22. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2025). 92

TÍTULO INSCRIBIBLE: NO PUEDE INSCRIBIRSE EL ACUERDO TRANSACCIONAL SIN ESCRITURA PÚBLICA

TRANSACCIÓN: NO PUEDE INSCRIBIRSE EL ACUERDO TRANSACCIONAL SIN ESCRITURA PÚBLICA

HIPOTECA: CANCELACIÓN: SI ES POR CONFUSIÓN REQUIERE INSCRIPCIÓN DE LA HIPOTECA EN FAVOR DEL TITULAR REGISTRAL

III.B.23. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 11 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2025).. 93

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

III.B.24. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2025). 94

COMPRAVENTA: PRECIO DETERMINABLE POR SUCESOS FUTUROS O POR ÁRBITROS

III.B.25. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2025). 94

DERECHO DE OPCIÓN: NO PUEDE CONSTITUIRSE EN GARANTÍA DE UNA OBLIGACIÓN

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

III.B.26. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 05 DE ABRIL DE 2025). 95

TÍTULO INSCRIBIBLE: ES NECESARIO DOCUMENTO AUTÉNTICO, NO BASTA FOTOCOPIA

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: NO PUEDEN PRESENTARSE FOTOCOPIAS QUE NO SERÍAN INSCRIBIBLES

CALIFICACIÓN REGISTRAL: EL REGISTRADOR NO PUEDE TENER EN CUENTA DOCUMENTOS PRESENTADOS PARA CONDICIONAR LA CALIFICACIÓN

III.B.27. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 05 DE ABRIL DE 2025). 95

PROHIBICIÓN DE DISPONER: INEFICACIA DE LA CADUCADA AUNQUE NO SE HAYA CANCELADO

III.B.28. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 05 DE ABRIL DE 2025). 96

GEORREFERENCIACIÓN: COLISIÓN DE LA RESULTANTE DE CONCENTRACIÓN PARCELARIA Y OTRAS ANTERIORES

III.B.29. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 05 DE ABRIL DE 2025). 97

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

III.B.30. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 05 DE ABRIL DE 2025). 97

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

III.B.31. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 05 DE ABRIL DE 2025). 98

RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL: LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD REQUIERE LA PREVIA EN EL REGISTRO CIVIL

III.B.32. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 05 DE ABRIL DE 2025). 98

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

TÍTULO INSCRIBIBLE: DEBE CONTENER LA DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y LAS CIRCUNSTANCIAS PERSONALES DE LOS INTERESADOS

TITULAR REGISTRAL: JUSTIFICACIÓN DE SU FALLECIMIENTO A EFECTOS DE SUSTITUCIÓN PROCESAL POR HEREDEROS

III.B.33. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE MARZO

DE 2025. (BOE DE 05 DE ABRIL DE 2025). 99

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

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

III.B.34. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 05 DE ABRIL DE 2025). 100

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

III.B.35. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 05 DE ABRIL DE 2025). 100

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

III.B.36. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 05 DE ABRIL DE 2025). 101

DOCUMENTO JUDICIAL: NUEVA DOCTRINA SOBRE DEMANDA A HERENCIA YACENTE

III.B.37. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 05 DE ABRIL DE 2025). 101

HERENCIA: CONFLICTO DE INTERESES EN LA REPRESENTACIÓN DE MENORES EN UNA HERENCIA CON CAUTELA SOCINI

MENORES E INCAPACITADOS: CONFLICTO DE INTERESES EN UNA HERENCIA CON CAUTELA SOCINI

III.B.38. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 05 DE ABRIL DE 2025). 102

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

HERENCIA: NECESARIA INTERVENCIÓN DE

LEGITIMARIOS EN EL INVENTARIO COMO PRIVATIVOS DE GANANCIALES POR CONFESIÓN

III.B.39. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 05 DE ABRIL DE 2025). 102

INMATRICULACIÓN DUDAS NO JUSTIFICADAS SOBRE PREVIA INSCRIPCIÓN DE LA FINCA

INMATRICULACIÓN: LAS DUDAS SOBRE SI LA FINCA ESTÁ INSCRITA PUEDEN RESOLVERSE POR EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH

III.B.40. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 18 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 08 DE ABRIL DE 2025). 103

INMATRICULACIÓN: LAS DUDAS SOBRE SI LA FINCA ESTÁ INSCRITA PUEDEN RESOLVERSE POR EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH

III.B.41. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 08 DE ABRIL DE 2025). 104

BIENES GANANCIALES: EL EMBARGO DE BIEN GANANCIAL EXIGE LA NOTIFICACIÓN AL CÓNYUGE DEL DEMANDADO

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: NO CABE RECURSO CONTRA EL DECRETO JUDICIAL QUE ACUERDA EL EMBARGO

III.B.42. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 08 DE ABRIL DE 2025). 104

RECURSO GUBERNATIVO: EL PLAZO DE UN MES SE CUENTA DESDE LA PRESENTACIÓN AUNQUE SEA EN REGISTRO DISTINTO

REPRESENTACIÓN: REQUISITOS DEL JUICIO NOTARIAL DE SUFICIENCIA

BIENES GANANCIALES: EL ARRENDAMIENTO DE FINCA INSCRITA A NOMBRE DE LOS DOS CÓNYUGES REQUIERE CONSENTIMIENTO DE LOS DOS

III.B.43. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 08 DE ABRIL DE 2025). 106

BIENES GANANCIALES: NO ES INSCRIBIBLE LA LIQUIDACIÓN EN CONVENIO REGULADOR NO APROBADO POR EL JUZGADO

III.B.44. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 09 DE ABRIL DE 2025). 106

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

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

III.B.45. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 09 DE ABRIL DE 2025). 107

DOCUMENTO JUDICIAL: NO PUEDE INSCRIBIRSE UNA SENTENCIA EN PROCEDIMIENTO NO SEGUIDO CONTRA EL TITULAR REGISTRAL

DOCUMENTO JUDICIAL: MATIZACIÓN DE LA DOCTRINA DE S.TS (3.ª) 16.04.2013 EN PROCEDIMIENTO CIVIL

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE INSCRIBIRSE UNA SENTENCIA EN PROCEDIMIENTO NO SEGUIDO CONTRA EL TITULAR REGISTRAL

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: MATIZACIÓN DE LA DOCTRINA DE S.TS (3.ª) 16.04.2013 EN PROCEDIMIENTO CIVIL

TITULAR REGISTRAL: LA DOCTRINA DEL LEVANTAMIENTO DEL VELO SOBRE EL TITULAR REQUIERE UN PRONUNCIAMIENTO JUDICIAL

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: NO PUEDE TOMARSE SIN MANDAMIENTO JUDICIAL

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE SUSPENSIÓN: NO PROCEDE ESTANDO PENDIENTE EL RECURSO

GUBERNATIVO

RECURSO GUBERNATIVO: DURANTE SU PENDENCIA NO PROCEDE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA DE SUSPENSIÓN POR DEFECTO SUBSANABLE

III.B.46. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 09 DE ABRIL DE 2025). 108

REANUDACIÓN DEL TRACTO: EL TÍTULO ALEGADO EN EL EXPEDIENTE NO PUEDE SER EL QUE HA SIDO DENEGADO POR FALTA DE PREVIA INSCRIPCIÓN

IV. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP EN MATERIA MERCANTIL

PEDRO ÁVILA NAVARRO

IV.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE FEBRERO DE 2025. (BOE DE 26 DE MARZO DE 2025). 110

SOCIEDAD LIMITADA: OBJETO SOCIAL: EN SU MODIFICACIÓN DEBE CONSTAR EL CNAE

IV.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2025). 110

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

REGISTRO MERCANTIL: PRINCIPIO DE PRIORIDAD

REGISTRO MERCANTIL: NECESARIA PREVIA INSCRIPCIÓN DE ADMINISTRADORES PARA INCRIBIR LOS ACTOS QUE OTORGUEN

IV.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2025). 111

SOCIEDAD LIMITADA: CONSTITUCIÓN: LA CERTIFICACIÓN DE DENOMINACIÓN DEBE ESTAR EXPEDIDA A NOMBRE DE FUNDADOR O PROMOTOR

IV.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2025). 111

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

IV.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2025). 112

SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: NO PUEDEN DEPOSITARSE SI NO ESTÁN DEPOSITADAS LAS DE EJERCICIOS ANTERIORES

IV.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 05 DE ABRIL DE 2025). 112

SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: NO SE EXIGE INFORME DE UN PRESTADOR INDEPENDIENTE DE SERVICIOS DE VERIFICACIÓN

IV.7. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 20 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 08 DE ABRIL DE 2025). 113

CALIFICACIÓN REGISTRAL: EL REGISTRADOR NO PUEDE TENER EN CUENTA DOCUMENTOS PRESENTADOS PARA CONDICIONAR LA CALIFICACIÓN

IV.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 08 DE ABRIL DE 2025). 114

REGISTRO MERCANTIL: EL CIERRE POR BAJA FISCAL NO PERMITE INSCRIBIR EL CESE Y NOMBRAMIENTO DE ADMINISTRADORES

REGISTRO MERCANTIL: EL CIERRE POR REVOCACIÓN DEL NIF NO PERMITE INSCRIBIR EL CESE Y NOMBRAMIENTO DE ADMINISTRADORES

REGISTRO MERCANTIL: EL CIERRE POR FALTA DE DEPÓSITO DE CUENTAS IMPIDE INSCRIBIR EL NOMBRAMIENTO DE ADMINISTRADORES

V. SEMINARIOS DE CATALUÑA

V.1. SEMINARIO DE 12 DE MARZO DE 2025. POR

JOSÉ LUIS VALLE MUÑOZ. 116

A) CUESTIONES SUCESORIAS
B) CUESTIONES MATRIMONIALES.
C) CUESTIONES REGISTRALES RELATIVAS
AL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE.

V.2. CUESTIONES PLANTEADAS PARA EL SEMINARIO DE 8 DE ABRIL DE 2025 161

1.- PROPIEDAD HORIZONTAL: CLÁUSULA ESTATUTARIA
2.- MEDIOS DE PAGO: PAGOS FUTUROS Y ACREDITACIÓN
3.- HIPOTECA: CANCELACIÓN BAJO CONDICIÓN.
4.- URBANISMO: REPARCELACIÓN: TITULARIDAD DUDOSA.
5.- REAL DECRETO 1312/2024, DE 23 DE DICIEMBRE: ASIGNACIÓN DE CÓDIGO DE ARRENDAMIENTOS

V.1. SEMINARI DE 12 DE MARÇ DE 2025. PER JOSÉ LUIS VALLE MUÑOZ 166

A) QÜESTIONS SUCCESSÒRIES.
B) QÜESTIONS MATRIMONIALS.
C) QÜESTIONS REGISTRALS RELATIVES
AL DOMINI PÚBLIC MARITIMOTERRESTRE.

V.2. QÜESTIONS PLANTEJADES PER AL SEMINARI DE 8 D'ABRIL DE 2025 209

1.- PROPIETAT HORITZONTAL: CLÀUSULA ESTATUTÀRIA
2.- MITJANS DE PAGAMENT: PAGAMENTS FUTURS I ACREDITACIÓ
3.- HIPOTECA: CANCEL·LACIÓ SOTA CONDICIÓ
4.- URBANISME: REPARCEL·LACIÓ: TITULARITAT DUBTOSA.
5.- REIAL DECRET 1312/2024, DE 23 DE DESEMBRE: ASSIGNACIÓ DE CODI D'ARRENDAMENTS

VI. NOVEDADES LEGISLATIVAS

VI.1. RESOLUCIÓN DE 6 DE MARZO DE 2025, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE SEGURIDAD JURÍDICA Y FE PÚBLICA, POR LA QUE SE RESUELVE EL CONCURSO ORDINARIO N.º

320 PARA LA PROVISIÓN DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES VACANTES, CONVOCADO POR RESOLUCIÓN DE 27 DE ENERO DE 2025, Y SE DISPONE SU COMUNICACIÓN A LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA QUE SE PROCEDA A LOS NOMBRAMIENTOS. (BOE 14/03/2025) 215

VI.2. RESOLUCIÓN DE 6 DE MARZO DE 2025, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE DERECHO, ENTIDADES JURÍDICAS Y MEDIACIÓN, DEL DEPARTAMENTO DE JUSTICIA Y CALIDAD DEMOCRÁTICA, POR LA QUE SE RESUELVE EL CONCURSO PARA LA PROVISIÓN DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES N.º 320, CONVOCADO POR RESOLUCIÓN DE 27 DE ENERO DE 2025. (BOE 14/03/2025) 215

VI.3. RESOLUCIÓN JUS/859/2025, DE 6 DE MARZO, POR LA QUE SE RESUELVE EL CONCURSO PARA LA PROVISIÓN DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES NÚMERO 320, CONVOCADO POR LA RESOLUCIÓN JUS/233/2025, DE 27 DE ENERO, MODIFICADA POR UNA CORRECCIÓN DE ERRATAS (DOGC NÚM. 9349, DE 12.2.2025). (DOGC 14/03/2025) 215

VI.3. RESOLUCIÓ JUS/859/2025, DE 6 DE MARÇ, PER LA QUAL ES RESOL EL CONCURS PER A LA PROVISIÓ DE REGISTRES DE LA PROPIETAT, MERCANTILS I DE BÉNS MOBLES NÚMERO 320, CONVOCAT PER LA RESOLUCIÓ JUS/233/2025, DE 27 DE GENER, MODIFICADA PER UNA CORRECCIÓ D'ERRADES (DOGC NÚM. 9349, DE 12.2.2025). (DOGC 14/03/2025) 215

VI.4. RESOLUCIÓN JUS/1063/2025, DE 24 DE MARZO, DE NOMBRAMIENTO DE

REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES. (DOGC 28/03/2025) 215

VI.4. RESOLUCIÓ JUS/1063/2025, DE 24 DE MARÇ, DE NOMENAMENT DE REGISTRADORS DE LA PROPIETAT, MERCANTILS I DE BÉNS MOBLES. (DOGC 28/03/2025) 215

VI.5. RESOLUCIÓN 169/XV DEL PARLAMENTO DE CATALUÑA, DE CONVALIDACIÓN DEL DECRETO LEY 2/2025, POR EL QUE SE ADOPTAN MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA Y URBANISMO (DOGC 15/04/2025) 216

VI.5. RESOLUCIÓ 169/XV DEL PARLAMENT DE CATALUNYA, DE VALIDACIÓ DEL DECRET LLEI 2/2025, PEL QUAL S'ADOPTEN MESURES URGENTS EN MATÈRIA D'HABITATGE I URBANISME (DOGC 15/04/2025) 216

VI.6. CORRECCIÓN DE ERRATAS EN EL DECRETO LEY 2/2025, DE 25 DE FEBRERO, POR EL QUE SE ADOPTAN MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA Y URBANISMO (DOGC NÚM. 9359, DE 26.2.2025). (DOGC 22/04/2025) 216

VI.6. CORRECCIÓ D'ERRADES AL DECRET LLEI 2/2025, DE 25 DE FEBRER, PEL QUAL S'ADOPTEN MESURES URGENTS EN MATÈRIA D'HABITATGE I URBANISME (DOGC NÚM. 9359, DE 26.2.2025). (DOGC 22/04/2025) 216

VI.7. DECRETO-LEY 2/2025, DE 25 DE FEBRERO, POR EL QUE SE ADOPTAN MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA Y URBANISMO. (BOE 29/04/2025) 216

VII. ACTIVIDAD DEL DECANATO

NEWSLETTER. ENERO - ABRIL 2025 218

I.

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

Luz Sunyer de la Puente

I.1. RESOLUCIÓN JUS/790/2024, de 5 de diciembre, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por J. P. O. contra la calificación de la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de El Vendrell núm. 2. (DOGC 14/03/2025)

En esta resolución la DG analiza la revocación unilateral de un pacto sucesorio.

Después de otorgado el pacto sucesorio y, tomada en el Registro de la Propiedad la correspondiente nota marginal, uno de los otorgantes del pacto revoca el mismo alegando causa de indignidad. Esta revocación se documenta en escritura pública y es notificada fehacientemente a los otros otorgantes el cual, podrá por medio de su abogado y en el plazo de un mes se opone a la misma. Posteriormente habiendo fallecido el otorgante del pacto el favorecido otorga escritura de consumación del pacto sucesorio.

Presentado todo a inscripción se suspende la misma por considerar la registradora que esta controversia se tiene que dirimir judicialmente.

El Centro Directivo analiza en primer término los pactos sucesorios señalando que difieren del testamento en primer lugar por su carácter bilateral y por el hecho que salvo excepciones produce efecto en vida de los otorgantes (limita la libertad de testar; del derecho a disponer a título gratuito y, en los casos de atribución particular, le impide disponer sin el consentimiento del beneficiario).

No obstante, en el CCC se recogen supuestos de revocación unilateral con carácter absolutamente excepcional en los arts 431-12, 431-13,431-14 y 431-15. La DG analiza particularmente éste último señalando dos supuestos comprendidos en el artículo:

El primero, hecha y notificada la revocación el otro NO se opone en cuyo caso el pacto queda sin efecto.

El segundo, que o bien se opone, se ignora su paradero o no es posible la notificación. En este caso la revocación debe ejercitarse judicialmente en el plazo de un año a contar desde la

oposición o desde el otorgamiento de la escritura de revocación. Así, mientras no haya sentencia judicial firme el pacto continúa vigente. Esta última situación es la que plantea la DG ocurre en el caso recurrido.

I.1. RESOLUCIÓ JUS/790/2024, de 5 de desembre, dictada en el recurs governatiu interposat per J. P. O. contra la qualificació de la registradora de la propietat titular del Registre de la Propietat del Vendrell núm. 2. (DOGC 14/03/2025)

En aquesta resolució la DG analitza la revocació unilateral d'un pacte successori.

Després d'atorgat el pacte successori i, presa en el Registre de la Propietat la corresponent nota marginal, un dels atorgants del pacte revoca aquest al·legant causa d'indignitat. Aquesta revocació es documenta en escriptura pública i és notificada fefaentment als altres atorgants el qual, podrà per mitjà del seu advocat i en el termini d'un mes s'oposa a aquesta. Posteriorment havent mort l'atorgant del pacte l'afavorit atorga escriptura de consumació del pacte successori.

Presentat tot a inscripció aquesta se suspèn per considerar la registradora que aquesta controvèrsia s'ha de dirimir judicialment.

El Centre Directiu analitza en primer terme els pactes successoris assenyalant que difereixen del testament en primer lloc pel seu caràcter bilateral i pel fet que llevat d'excepcions produeix efecte en vida dels atorgants (limita la llibertat de testar; del dret a disposar a títol gratuït i, en els casos d'atribució particular, li impedeix disposar sense el consentiment del beneficiari).

No obstant això, en el CCC es recullen supòsits de revocació unilateral amb caràcter absolutament excepcional en els arts. 431-12, 431-13, 431-14 i 431-15. La DG analitza particularment aquest últim assenyalant dos supòsits compresos en l'article:

El primer, feta i notificada la revocació l'altre NO s'oposa i en aquest cas el pacte queda sense efecte.

El segon, que o bé s'hi oposa, s'ignora el seu parador o no és possible la notificació. En aquest cas la revocació ha d'exercitar-se judicialment en el termini d'un any a comptar des de l'oposició o des de l'atorgament de l'escriptura de revocació. Així, mentre no hi hagi sentència judicial ferma el pacte continua vigent. Aquesta última situació és la que planteja la DG es produeix en el cas recorregut.

I.2. RESOLUCIÓN JUS/791/2025, de 20 de enero, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por J. J. H. F. contra la calificación de la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Badalona núm. 1 que suspende la inscripción de la escritura pública de enmienda de otra escritura anterior de división de propiedad horizontal y extinción de comunidad en relación con el plazo del derecho de vuelo o sobreedificación. (DOGC 14/03/2025)

Esta resolución se centra en definir la duración del derecho de vuelo.

Aclara en primer término que derecho de vuelo y derecho de sobreedificación son distintas denominaciones para una misma institución que se define como el derecho real sobre un edificio o solar edificable que atribuye a alguien la facultad de construir una o más plantas sobre el inmueble gravado y hacer suya la propiedad de las construcciones.

Por otro lado, nos recuerda que los contratos son lo que son y no lo que las partes dicen que son parafraseando sentencia del Tribunal Supremo de 18 de diciembre 2019.

El centro del recurso se plantea en la modificación del plazo de duración de un derecho de vuelo ya inscrito, pasando del inicial de treinta años a uno indefinido.

El derecho fue constituido en escritura de fecha 17 julio

2003 y por consiguiente anterior a la entrada en vigor del CCC (1 julio 2006). Por consiguiente, de acuerdo con la DT17 los derechos de vuelo existentes a la entrada en vigor de la L5/2006 10 mayo se rigen por la legislación anterior salvo las causas de extinción que se recogen ene el art 567-6.

En la DT17.2 de la L 5/2006 establece que el derecho de vuelo constituidos por plazo indefinido o superior a treinta años se extinguen transcurridos treinta años desde la entrada en vigor, esto es, 1 julio 2036 sin que se admitan gravámenes perpetuos ni derecho real con duración superior a 30 años.

I.2. RESOLUCIÓ JUS/791/2025, de 20 de gener, dictada en el recurs governatiu interposat per J. J. H. F. contra la qualificació de la registradora de la propietat titular del Registre de la Propietat de Badalona núm. 1 que suspèn la inscripció de l'escriptura pública d'esmena d'una altra escriptura anterior de divisió de propietat horitzontal i extinció de comunitat en relació amb el termini del dret de vol o sobreedificació. (DOGC 14/03/2025)

Aquesta resolució se centra en definir la durada del dret de vol.

Aclareix en primer terme que dret de vol i dret de subedificació són diferents denominacions per a una mateixa institució que es defineix com el dret real sobre un edifici o solar edificable que atribueix a algú la facultat de construir una o més plantes sobre l'immoble gravat i fer seva la propietat de les construccions.

D'altra banda ens recorda que els contractes són el que són i no el que les parts diuen que són parafrasejant sentència del Tribunal Suprem de 18 de desembre 2019.

El centre del recurs es planteja en la modificació del termini de durada d'un dret de vol ja inscrit, passant de l'inicial de trenta anys a un d'indefinit.

El dret va ser constituït en escriptura de data 17 juliol 2003 i consegüentment anterior a l'entrada en vigor del CCC (1

juliol 2006). Per tant, d'acord amb la DT17 els drets de vol existents a l'entrada en vigor de la L5/2006 10 maig es regeixen per la legislació anterior excepte les causes d'extinció que es recullen en l'art. 567-6.

En la DT17.2 de la L 5/2006 estableix que el dret de vol constituïts per termini indefinit o superior a trenta anys s'extingeixen transcorreguts trenta anys des de l'entrada en vigor, això és, 1 juliol 2036 sense que s'admetin gravàmens perpetus ni dret real amb durada superior a 30 anys.

I.3. RESOLUCIÓN JUS/792/2025, de 24 de enero, relativa al recurso interpuesto por J. G. V., procurador de los tribunales, que actúa en nombre y representación de E. C. N., contra la nota de calificación negativa de la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Tortosa núm. 2 de una sentencia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de Tortosa núm. 1 que declara prescrito un derecho de vuelo y la nulidad de la escritura de declaración de obra nueva, modificación de propiedad horizontal y constitución de derecho de vuelo. (DOGC 14/03/2025).

De nuevo se plantea un caso sobre un derecho de vuelo. En este caso el ejercicio del mismo fue objeto de juicio ordinario que acaba con sentencia firme en la que se declara la nulidad de la obra nueva, de la modificación de la propiedad horizontal y constitución de derecho de vuelo constituidos en escritura de fecha 20 agosto 2020 y la cancelación de la inscripción registral, pero declara que el terrado o la cubierta del edificio tienen el carácter de elemento común.

La calificación registral se basa en dos argumentos:

Uno, incongruencia del fallo con su fundamentación jurídica; la DG considera que eso es precisamente entrar en el fondo de la resolución lo cual queda fuera del ámbito de la competencia de los registradores en la calificación de los documentos judiciales de acuerdo con el art 100 RH.

El segundo y principal los obstáculos que surgen del registro. Este punto es reconocido por la Dirección General porque es materialmente imposible mantener la inscripción de la terraza y al mismo tiempo ordenar la cancelación de la inscripción de la obra nueva de donde surge la terraza.

I.3. RESOLUCIÓ JUS/792/2025, de 24 de gener, relativa al recurs interposat per J. G. V., procurador dels tribunals, que actua en nom i representació d'E. C. N., contra la nota de qualificació negativa de la registradora de la propietat titular del Registre de la Propietat de Tortosa núm. 2 d'una sentència del Jutjat de Primera Instància i Instrucció de Tortosa núm. 1 que declara prescrit un dret de vol i la nul·litat de l'escriptura de declaració d'obra nova, modificació de propietat horitzontal i constitució de dret de vol. (DOGC 14/03/2025).

De nou es planteja un cas sobre un dret de vol.

En aquest cas l'exercici d'aquest va ser objecte de judici ordinari que acaba amb sentència ferma en la qual es declara la nul·litat de l'obra nova, de la modificació de la propietat horitzontal i constitució de dret de vol constituïts en escriptura de data 20 agost 2020 i la cancel·lació de la inscripció registral però declara que el terrat o la coberta de l'edifici tenen el caràcter d'element comú.

La qualificació registral es basa en dos arguments:

Un, incongruència de la decisió amb la seva fonamentació jurídica; la DG considera que això és precisament entrar en el fons de la resolució la qual cosa queda fora de l'àmbit de la competència dels registradors en la qualificació dels documents judicials d'acord amb l'art. 100 RH.

El segon i principal els obstacles que sorgeixen del registre. Aquest punt és reconegut per la Direcció General perquè és materialment impossible mantenir la inscripció de la terrassa i alhora ordenar la cancel·lació de la inscripció de l'obra nova d'on sorgeix la terrassa.

II.

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

María Tenza Llorente

II.1. STSJCAT 30.05.2024. SUCESIONES: INEFICACIA SOBREVENIDA INSTITUCIÓN HEREDERO.

La STSJCAT de fecha 30.05.2024 considera que el artículo 422-13 del libro IV del CCC configura la crisis matrimonial *de un modo objetivo como un supuesto de ineficacia sobrevenida de las disposiciones testamentarias afectadas, lo cual no supone que no parta de la voluntad presunta del testador.* Indica que esta disposición es acorde con la tradición jurídica catalana pues debían tenerse presentes las circunstancias que concurrían a la muerte del testador y que este no pudo prever o no preveyó en el momento de ser otorgado el testamento, siempre que se trate de circunstancias sobrevenidas, haciendo alusión a las disposiciones de Derecho Romano. Se trata de una suerte de cláusula *rebús sic stantibus.*

III.

RESOLUCIONES DE LA DGSJFP EN MATERIA CIVIL E HIPOTECARIA

Basilio Javier Aguirre Fernández
Pedro Ávila Navarro

III.A. BASILIO AGUIRRE FERNÁNDEZ

III.A.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE FEBRERO DE 2025. (BOE DE 03 DE MARZO DE 2025).

Registro de Getafe nº 2.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD.

La caducidad de las anotaciones produce efectos ipso iure y determina que las cargas posteriores mejoren en rango.

Es criterio hermenéutico incontrovertido que las normas no pueden ser interpretadas de manera aislada, sino siempre según el contexto y el sistema en el que se integran, tal y como resulta del artículo 3.1 de nuestro fundamental Código Civil; así, la interpretación de los preceptos positivos debe ser obtenida no sólo de la dicción estricta de su redacción, sino teniendo en cuenta su sentido lógico y su ponderación sistemática, que obliga a considerar el ordenamiento jurídico como un todo orgánico y, en este ámbito de caducidades y cancelaciones, no es el artículo 86 de la Ley Hipotecaria el único precepto que debe tenerse en cuenta, sino que éste se complementa con los artículos 177 y 353 del Reglamento Hipotecario y 210 de la Ley Hipotecaria.

Las anotaciones preventivas tienen una vigencia determinada y su caducidad opera «*ipso iure*» una vez agotado el plazo de cuatro años, hayan sido canceladas o no, si no han sido prorrogadas previamente, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, entre ellos la posición de prioridad que las mismas conceden a su titular, y que permite la inscripción de un bien con cancelación de cargas posteriores a favor del adjudicatario que ha adquirido en el procedimiento del que deriva la anotación. De este modo, los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba aquel asiento, y no podrán ser cancelados en virtud del mandamiento prevenido en el artículo 175.2.ª del Reglamento Hipotecario si, al tiempo de presentarse aquél en el Registro, había operado ya la caducidad y ello porque, como consecuencia de ésta, han avanzado de rango y pasado a ser registralmente preferentes. Por tanto, sólo si mientras la anotación de embargo está vigente se presenta

en el Registro de la Propiedad el testimonio del decreto de adjudicación o la certificación administrativa de adjudicación, y el mandamiento de cancelación de cargas, resultará procedente la inscripción y la cancelación de cargas correlativas.

III.A.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE FEBRERO DE 2025. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2025).

Registro de Ortigueira.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN. PUBLICIDAD FORMAL: INTERÉS LEGÍTIMO

Se reitera la doctrina relativa a la apreciación del interés legítimo del solicitante de publicidad formal, especialmente cuando se pide información sobre asientos no vigentes.

Con la Ley 11/2023, de 8 de mayo, se da nueva redacción al artículo 246 de la Ley Hipotecaria, que en su apartado 3. introduce un recurso especial, «exprés», contra la denegación de la práctica del asiento de presentación, habida cuenta de la importancia de éste, con unos plazos reducidos para su interposición y resolución, corriendo esta última a cargo exclusivamente de la Dirección General, sin que haya posibilidad de calificación sustitutoria ni recurso judicial directo. No contiene el citado artículo regulación alguna sobre cómo debe tramitarse este recurso exprés, pero es indudable que la aplicación de los articulo 325 y siguientes de la Ley Hipotecaria, relativos al recurso ordinario, solo serán de aplicación en cuanto no impidan la tramitación de este nuevo recurso en los plazos fijados, pues de otro modo quedaría estéril la finalidad perseguida con la introducción de este nuevo recurso que no es otra que procurar que la prioridad registral. La consecuencia lógica de lo anterior es que, interpuesto el recurso, el registrador deberá remitir la documentación pertinente el mismo día o el siguiente hábil a aquel en que haya tenido su entrada en el Registro, ya que solo así podrá garantizarse su resolución en los cinco días hábiles siguientes.

En el presente expediente, la notificación de denegación del asiento del asiento de presentación se practicó el día 23 de diciembre de 2024 y el recurso tuvo entrada el día 11 de febrero

de 2025. Conforme a los plazos señalados, el recurso debería ser objeto de inadmisión por extemporáneo, pero en este expediente se da la circunstancia de que la registradora, en su nota de calificación, no ha hecho mención alguna a la posibilidad de interposición de recurso, el órgano ante el cual debe interponerse, ni los plazos para su interposición, por lo que la nota de calificación no reúne los requisitos exigidos en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria. Consecuentemente, procede admitir el recurso y entrar a resolverlo.

Debe tenerse en cuenta que el párrafo tercero del artículo 416 del Reglamento Hipotecario dispone que «de igual forma, se presentarán en el diario los documentos judiciales y administrativos para la expedición de certificaciones, y las solicitudes de los particulares con la misma finalidad cuando la certificación expedida provoque algún asiento registral. En los demás casos, dichas solicitudes particulares podrán presentarse si los interesados lo solicitan o el Registrador lo estimare procedente». Consecuentemente, la solicitud de los particulares de expedición de certificaciones únicamente procede que sea objeto de asiento de presentación, cuando así lo soliciten los interesados, circunstancia que no se ha producido, o si el registrador lo estimare procedente, circunstancia que el registrador ha calificado negativamente por razón de no ser el solicitante titular de la finca cuya certificación «literal» solicita, ni acredita en modo alguno un interés legítimo. Es decir, la negativa a la práctica del asiento de presentación no ha obedecido a los motivos recogidos en los artículos 246.3 de la Ley Hipotecaria y 420 de su Reglamento, sino en base a lo expuesto en el artículo 227 de la Ley Hipotecaria, adelantando así su calificación registral.

La posibilidad de expedir certificaciones relativas a derechos o asientos extinguidos o caducados a solicitud expresa del interesado se recoge en el artículo 234 de la Ley Hipotecaria pero también en estos casos es preciso que se justifique un interés legítimo en los asientos solicitados, con más cautela incluso, que respecto de los asientos vigentes. En este sentido la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo ContenciosoAdministrativo, de 7 de junio de 2001 recuerda la necesidad de expresar la causa y finalidad de la consulta para que el registrador pueda, no sólo calificar

la concurrencia de interés legítimo, sino también para que pueda velar por el cumplimiento de las normas sobre protección de datos de carácter personal. Y para ello resulta fundamental, como hemos visto, ajustar la publicidad registral a la finalidad para la que está institucionalmente prevista.

En el presente recurso, en la solicitud inicial de publicidad únicamente se indica que la certificación se solicita «certificación literal de todas las inscripciones del historial de la finca registral número 12.599 de Cedeira, CRU 15015000097914». Es en el escrito de recurso donde el recurrente manifiesta que la solicitud de información busca averiguar si la masa hereditaria a la que ha sido llamado el solicitante se ha visto mermada en fraude de sus derechos. Como se ha indicado anteriormente el recurso sólo puede tener en cuenta los datos que obren en poder del registrador cuando emite la calificación, no pudiendo apoyarse en otros documentos ajenos a dicha presentación y que se incorporen en el trámite de alegaciones. Ahora bien, si acreditara ante el registrador la condición de heredero de anteriores titulares registrales, podría ser objeto de una nueva calificación registral.

III.A.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE FEBRERO DE 2025. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2025).

Registro de Coria.

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

No es objeto del recurso la discusión sobre la validez de asientos ya practicados.

La documentación aportada por el recurrente con su escrito de interposición, y que no fue objeto de calificación por el registrador, no puede ser tenida en cuenta en la resolución del presente recurso, sin perjuicio de que, presentada nuevamente en el Registro pueda ser objeto de una nueva calificación registral. En consecuencia, solo a la documentación presentada en el Registro para la calificación en su día, se ha de remitir la resolución. En cuanto a las alegaciones relativas a asientos practicados en el Registro, en tal sentido se ha manifestado de manera uniforme este Centro Directivo al entender que el recurso tan sólo puede

referirse a materias que hayan sido objeto de calificación negativa sin poder referirse a asientos ya practicados pues, encontrándose tales asientos registrales bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria), precisa su rectificación bien el consentimiento del titular registral, bien la oportuna sentencia dictada en el juicio declarativo correspondiente [artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria]. Como dispone el artículo 1 de la Ley Hipotecaria, los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales y su rectificación debe realizarse de conformidad con el artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

III.A.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE FEBRERO DE 2025. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2025).

Registro de Valverde.

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

Concurriendo dudas fundadas acreditadas en el expediente, no cabe inscribir la representación gráfica de la finca.

Antes de entrar en el análisis del fondo del asunto, debe recordarse la doctrina de las Resoluciones de esta Dirección General de 5 de octubre de 2021 y 21 de febrero de 2022 por la cual, si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada otra finca ya inscrita o el dominio público, lo procedente es denegar, no suspender, la inscripción. 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 registradora funda sus dudas en la documentación judicial aportada, que ha tenido a la vista para su calificación y a la que se ha hecho referencia en los «Hechos» de esta resolución. Ello determina un indicio de posible existencia de una controversia latente respecto de la fracción de terreno entre dos colindantes, que por pequeña que sea, provoca la oposición del colindante, sin que puede calificarse de temeraria la calificación registral negativa que se apoya en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria: notificación a colindantes y valoración de la oposición planteada por uno de estos, como declaró la Resolución de 3 de julio de 2023.

III.A.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE FEBRERO DE 2025. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2025).

Registro de Ciudad Rodrigo.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.

Estando vigente el asiento de presentación de un título respecto de una finca registral, no procede practicar un nuevo asiento de presentación respecto de ese mismo título y respecto de la misma finca, salvo que el título vuelva a presentarse después de haberse ya practicado la inscripción o anotación correspondiente en los libros de inscripciones.

Con la Ley 11/2023, de 8 de mayo, se da nueva redacción al artículo 246 de la Ley Hipotecaria, que en su apartado 3. introduce un recurso especial, «exprés», contra la denegación de la práctica del asiento de presentación, habida cuenta de la importancia de éste, con unos plazos reducidos para su interposición y resolución, corriendo esta última a cargo exclusivamente de la Dirección General, sin que haya posibilidad de calificación sustitutoria ni recurso judicial directo. No contiene el citado artículo regulación alguna sobre cómo debe tramitarse este recurso exprés, pero es indudable que la aplicación de los articulo 325 y siguientes de la Ley Hipotecaria, relativos al recurso ordinario, solo serán de aplicación en cuanto no impidan la tramitación de este nuevo recurso en los plazos fijados, pues de otro modo quedaría estéril la

finalidad perseguida con la introducción de este nuevo recurso que no es otra que procurar que la prioridad registral. La consecuencia lógica de lo anterior es que, interpuesto el recurso, el registrador deberá remitir la documentación pertinente el mismo día o el siguiente hábil a aquel en que haya tenido su entrada en el Registro, ya que solo así podrá garantizarse su resolución en los cinco días hábiles siguientes.

En el presente expediente, la notificación de denegación del asiento del asiento de presentación se practicó el día 7 de enero de 2025 y el recurso tuvo entrada el día 21 del mismo mes. Conforme a los plazos señalados, el recurso debería ser objeto de inadmisión por extemporáneo, pero en este expediente se da la circunstancia de que la registradora, en su nota de calificación, no ha hecho mención alguna a la posibilidad de interposición de recurso, el órgano ante el cual debe interponerse, ni los plazos para su interposición, por lo que la nota de calificación no reúne los requisitos exigidos en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria. Consecuentemente, procede admitir el recurso y entrar a resolverlo.

El objeto del recurso queda delimitado en el momento de su interposición y resulta constreñido tanto por la documentación presentada como por el contenido de la calificación negativa del registrador, sin que pueda el recurrente en el escrito de impugnación introducir nuevos elementos o presentar nuevos documentos que no se han hecho constar en el título presentado, y sin que pueda tampoco el registrador en el informe alegar nuevos defectos. El recurso queda centrado en la nota de calificación.

Entrando ya en el fondo del recurso, relativo a la imposibilidad de practicar un nuevo asiento de presentación estando vigente el anterior del mismo título ha de señalarse que, efectivamente, estando vigente el asiento de presentación de un título respecto de una finca registral, no procede practicar un nuevo asiento de presentación respecto de ese mismo título y respecto de la misma finca (cfr. artículo 421 del Reglamento Hipotecario). Sin embargo, practicado el asiento correspondiente (inscripción, anotación, cancelación o nota marginal) concluye el procedimiento registral, consolidándose en el asiento practicado la prioridad ganada por el asiento de presentación, por lo que, habiendo sido

retirado el título, la entrada de ese mismo documento, por ejemplo por advertir mediante la nota de despacho o la certificación extendida, un posible error en la redacción del asiento, debe motivar la práctica de un nuevo asiento de presentación (cfr. artículos 213, 214 y 220 de la Ley Hipotecaria).

III.A.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE FEBRERO DE 2025. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2025).

Registro de Valladolid nº 1.

MEDIOS DE PAGO: EXTENSIÓN DE A CALIFICACIÓN REGISTRAL.

El control de los medios de pago no se extiende a los pagos que para satisfacer la parte de la prestación dineraria pactada que haya sido aplazada se hayan de realizar en un momento ya posterior a aquel otorgamiento, con independencia de que en la inscripción se haga constar, conforme al artículo 10 de la Ley Hipotecaria, la forma en que las partes contratantes hayan convenido los pagos futuros.

En relación con la calificación registral y el cierre del Registro de la Propiedad, en los términos expresados en el artículo 254.3 de la Ley Hipotecaria, el artículo 177, párrafo quinto, del Reglamento Notarial, según redacción dada por el Real Decreto 1/2010, determina que «(…) se entenderán identificados los medios de pago si constan en la escritura, por soporte documental o manifestación, los elementos esenciales de los mismos. A estos efectos, si el medio de pago fuera cheque será suficiente que conste librador y librado, beneficiario, si es nominativo, fecha e importe; si se tratara de transferencia se entenderá suficientemente identificada, aunque no se aporten los códigos de las cuentas de cargo y abono, siempre que conste el ordenante, beneficiario, fecha, importe, entidad emisora y ordenante y receptora o beneficiaria». 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 Nota-

rial, y que no consta negativa alguna a aportar, en todo o en parte, los datos o documentos relativos a los medios de pago empleados.

No se refieren en ningún caso a los pagos que para satisfacer la parte de la prestación dineraria pactada que haya sido aplazada se hayan de realizar en un momento ya posterior a aquel otorgamiento, con independencia de que en la inscripción se haga constar, conforme al artículo 10 de la Ley Hipotecaria, la forma en que las partes contratantes hayan convenido los pagos futuros correspondientes a la parte del precio aplazado. Por todo ello, en vía de principios, para inscribir una escritura de compraventa como la que es objeto de este expediente no es necesario que en ella se incorporen los justificantes de las transferencias que se hayan de realizar después del momento del otorgamiento. En este caso concreto, en la misma escritura se expresa que se deja unido a ella un «cuadro informativo» sobre la transferencia que se ha de realizar el mismo día, pero en la copia autorizada de dicha escritura que consta en este expediente se ha omitido dicho documento unido.

III.A.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE FEBRERO DE 2025. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2025).

Registro de La Palma del Condado.

FINCAS REGISTRALES RADICANTES EN DOS TÉRMINOS: PROCEDIMIENTO.

En el historial unificado deberán constar, como se ha dicho, la procedencia de cada uno de los folios trasladados y se reseñará la titularidad y cargas que resulten de cada uno de ellos.

Planteada consulta por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España sobre la interpretación y aplicación práctica del artículo 2 del Reglamento Hipotecario en su nueva redacción, se dictó la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 7 de julio de 2017. En concreto, establece el apartado tercero de la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 7 de julio de 2017 que «cuando se practique cualquier asiento de presentación en virtud de título otorgado por el titular registral de cualquier derecho inscrito, relativo a dicha finca, el registrador, aun cuando no

se acompañe el título ya inscrito, llevará a cabo la unificación de los distintos folios reales abiertos a cada parte de finca en cada ayuntamiento o sección, que quedarán trasladados y pasarán a integrarse y quedar unificados en el folio real correspondiente al ayuntamiento o sección en el que se ubique la mayor parte de la finca, y por tanto, bajo un solo código registral único (…). Si siendo coincidentes las titularidades dominicales, fueran distintas las cargas inscritas o siendo coincidentes no guardasen idéntico orden en los distintos folios reales que han de unificarse, sí se procederá a la unificación de folios reales, y en el folio único de la finca total, además de su descripción unificada y completa, se expresará la procedencia de cada uno de los folios trasladados y se reseñará la titularidad y cargas que resulten de cada uno de ellos. Todo ello sin perjuicio de que, sin dilatar la unificación de folios reales por traslado, se proceda cuando sea posible a unificar los historiales registrales, bien mediante la inscripción de los títulos pertinentes para ello, o bien, si lo anterior no fuera posible, por aplicación de las normas previstas para la subsanación de la doble inmatriculación en la reglas quinta, sexta y séptima del artículo 209 de la Ley Hipotecaria».

Y para el caso específico de coincidencia en la titularidad dominical, como ocurre en el supuesto de hecho de este expediente, pero discordancia en cuanto a las cargas inscritas o anotadas, el criterio de este Centro Directivo, manifestado en la meritada Resolución es el que se procederá a la unificación, expresando la procedencia de cada uno de los folios trasladados y reseñando la titularidad y cargas que resulten de cada uno de ellos. Es más, se encarga de indicar expresamente que no debe dilatarse la unificación, aunque hubiera de resolver la situación creada por la falta de coincidencia de las cargas inscritas o anotadas a través del procedimiento regulado en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria.

La actuación del registrador según resulta de lo anterior se ha ajustado a lo dispuesto en el artículo 2 del Reglamento Hipotecario, la disposición adicional cuarta del Real Decreto 195/2017 y el apartado tercero de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, ya que al coincidir la titularidad dominical de los historiales de las fincas en cuestión, aunque no las cargas, no ha dilatado la unificación de los folios registrales ni

paralizado el tráfico jurídico al practicar la inscripción de la compraventa; también ha sido procedente el inicio del procedimiento previsto en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria para resolver la situación patológica de la diferente relación de cargas que pesaban en uno y otro historial, tal y como señala la mentada Resolución.

En el historial unificado deberán constar, como se ha dicho, la procedencia de cada uno de los folios trasladados y se reseñará la titularidad y cargas que resulten de cada uno de ellos, por lo que la claridad en el contenido de los asientos registrales se debe haber logrado, máxime cuando es trasunto de la situación tabular existente con anterioridad a la unificación. Por todo ello, la nota de calificación registral no puede sostenerse, por ser incluso contradictoria con la propia situación registral operada por el propio registrador, quien ya ha tramitado y culminado el procedimiento de unificación del folio real.

III.A.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE FEBRERO DE 2025. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2025).

Registro de Móstoles nº 2.

REPRESENTACIÓN: EFECTOS DE LA RATIFICACIÓN.

Procede la denegación de la inscripción solicitada en tanto no se acredite la ratificación por la copropietaria que no intervino en el otorgamiento (cfr. artículos 1259 y 1892 del Código Civil).

Como cuestión previa debe recordarse que, como tiene declarado esta Dirección General, 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.

Debe tenerse en cuenta que en el otorgamiento de la escritura calificada no interviene tutor alguno de dicha persona, por más que se exprese en aquélla que, dada la situación de discapacidad en que se encontraba ésta, se había iniciado el correspondiente proceso para modificación de su capacidad y designación

de su esposo como tutor, y que se iba a solicitar de la autoridad judicial competente la aprobación de la compraventa.

Tampoco puede acogerse la pretensión de la recurrente en cuanto afirma que la compraventa fue otorgada por el esposo de doña C. G. M. como guardador de hecho sin que sea necesaria la autorización judicial por tratarse de un acto de escasa relevancia económica que carece de especial significado personal o familiar, por aplicación del artículo 264 del Código Civil. Y es que no puede desconocerse que este precepto legal, redactado también por la Ley 8/2021, de 2 de junio, era inaplicable en el momento en que se confirió el apoderamiento y se otorgó la escritura de compraventa.

Del título calificado resulta, indudablemente, que se trata del otorgamiento de una compraventa en el que falta el consentimiento de uno de los copropietarios vendedores. Por ello es aplicable el artículo 1259 del Código Civil, conforme al cual «ninguno puede contratar a nombre de otro sin estar por este autorizado o sin que tenga por la ley su representación legal»; y «el contrato celebrado a nombre de otro por quien no tenga su autorización o representación legal será nulo, a no ser que lo ratifique la persona a cuyo nombre se otorgue antes de ser revocado por la otra parte contratante». Los efectos retroactivos del negocio jurídico bilateral ratificado han de entenderse sin perjuicio de los derechos legítimamente adquiridos en el ínterin por terceros, como reconoce la jurisprudencia y gran parte de los comentaristas.

Debe concluirse que procede la denegación de la inscripción solicitada en tanto no se acredite la ratificación por la copropietaria que no intervino en el otorgamiento (cfr. artículos 1259 y 1892 del Código Civil), ratificación que, de hallarse ésta sujeta a tutela u otra medida de apoyo conforme a lo establecido en dicho Código tras la reforma operada por la Ley 8/2021, de 2 de junio, habría de ser realizada por quien tuviera facultades representativas (con la correspondiente autorización judicial conforme al artículo 271.2.º de dicho Código antes de la citada reforma legal o el artículo 287.2.º vigente desde el 3 de septiembre de 2021); y, en caso de haber fallecido –circunstancia que según la recurrente concurre–, deberán efectuarla quienes acrediten ser sus herede-

ros, mediante el correspondiente título sucesorio, conforme al artículo 14 de la Ley Hipotecaria. Sólo en este sentido puede confirmarse parcialmente la calificación de la registradora.

III.A.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE FEBRERO DE 2025. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2025).

Registro de Madrid nº 4.

PERSONAS EN SITUACIÓN DE DISCAPACIDAD: REPRESENTACIÓN.

Al constar registralmente la situación de incapacidad y no hacerse mención alguna de tal circunstancia, y mucho menos a su posible variación o modificación en la escritura que es objeto de calificación, sin duda alguna ha de aclararse su situación actual.

Por lo que se refiere a la situación de discapacidad que afecta a una de las otorgantes, al constar registralmente la situación de incapacidad de doña R. M. L. C. y no hacerse mención alguna de tal circunstancia, y mucho menos a su posible variación o modificación en la escritura que es objeto de calificación, sin duda alguna ha de aclararse su situación actual (a la vista de lo que prevé la disposición transitoria quinta, en su vigente redacción). Esto es, que a día de hoy se la haya repuesto en la facultad para administrar sus bienes; o en su caso, la medida de apoyo que se haya dictado en sustitución de la inicialmente acordada.

III.A.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE FEBRERO DE 2025. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2025).

Registro de Pozuelo de Alarcón nº 1.

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

No puede revisarse a través del recurso la validez de un asiento ya practicado.

Hay que recordar que son principios básicos de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionados, el de tracto sucesivo, el de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 20, 38, 40 y 82 de la Ley

Hipotecaria. Cuando dicha calificación, haya sido o no acertada, ha desembocado en la práctica del asiento, éste queda bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria) y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la propia ley, lo que conduce a su artículo 40, en el que se regulan los mecanismos para lograr la rectificación del contenido del Registro cuando es inexacto.

Sentado lo anterior, debe recordarse la doctrina de esta Dirección General, que desde la Resolución de 17 de noviembre de 2015 (con criterio reiterado en otras posteriores, como la de 4 de febrero de 2020) enumera los medios hábiles para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas y los sistematiza en tres grandes grupos:–Los que solo persiguen y solo permiten inscribir una rectificación de la superficie contenida en la descripción literaria, pero sin simultánea inscripción de la representación gráfica de la finca, como ocurre con los supuestos regulados en el artículo 201.3, letra a) y letra b) de la Ley Hipotecaria, que están limitados, cuantitativamente, a rectificaciones de superficie que no excedan del 10% o del 5%, respectivamente, de la cabida inscrita, y que no están dotados de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, sino solo de notificación registral tras la inscripción «a los titulares registrales de las fincas colindantes».–El supuesto que persigue y permite inscribir rectificaciones superficiales no superiores al 10% de la cabida inscrita, pero con simultánea inscripción de la representación geográfica de la finca. Este concreto supuesto está regulado, con carácter general, en el artículo 9, letra b), de la Ley Hipotecaria. –Y, finalmente, los que persiguen y potencialmente permiten inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como superiores al 10% de la superficie previamente inscrita) y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices –pues no en vano, como señala el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa–. Así ocurre con el procedimiento regulado en el artículo

199 y con el regulado en el artículo 201.1, que a su vez remite al artículo 203, de la Ley Hipotecaria.

En el caso de este expediente no resulta solicitud expresa relativa a la rectificación de descripción de la finca conforme a su representación gráfica georreferenciada, pero esta solicitud puede considerarse implícita en el documento, ya que según el criterio del apartado segundo, letra a), de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 se entiende solicitado el inicio del procedimiento cuando en el título presentado se rectifique la descripción literaria de la finca para adaptarla a la resultante de la representación geográfica georreferenciada que se incorpore, lo que sucede en el caso que nos ocupa, ya que la nueva superficie atribuida a la finca resulta de informe técnico al que se acompaña plano georreferenciado de la misma.

Como es doctrina reiterada de este Centro Directivo, para inscribir cualquier edificación, nueva o antigua, cuya declaración documental y solicitud de inscripción se presente en el Registro de la Propiedad a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la Ley 13/2015, será requisito, en todo caso que la porción de suelo ocupada habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica. Cuando la finca no tiene previamente inscrita su georreferenciación, tal análisis geométrico espacial resultará difícil en ocasiones o imposible en otras, y puede no llegar a disipar las dudas acerca de si la concreta edificación declarada está o no efectivamente ubicada en su totalidad dentro de la finca sobre la que se declara.

III.A.11. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE FEBRERO DE 2025. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2025).

Registro de Torrevieja nº 3.

CALIFICACIÓN REGISTRAL: DOCUMENTOS APORTADOS CON POSTERIORIDAD AL CALIFICADO.

En la calificación de un documento puede tenerse en cuenta una resolución judicial posteriormente aportada que pone en duda la validez de aquel.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo la que sólo pueden tener acceso al Registro títulos plenamente válidos (véase artículo 18 de la Ley Hipotecaria). Es cierto, como señalan los recurrentes, que la doctrina de la Dirección General, según la cual los registradores pueden y deben tener en cuenta documentos pendientes de despacho relativos a la misma finca o que afecten a su titular, aunque hayan sido presentados con posterioridad, a fin de evitar asientos inútiles, no puede llevarse al extremo de la desnaturalización del propio principio de partida –el de prioridad– obligando al registrador a una decisión de fondo sobre la prevalencia sustantiva y definitiva de obro título, que trasciende de la función que la Ley le encomienda. Pero la posibilidad de tener en cuenta los asientos presentados posteriormente alcanza su mayor relieve cuando se trata de procedimientos penales que ponen de manifiesto la posible irregularidad de los títulos presentados anteriormente, como es el caso del presente expediente, donde no sólo el juez de lo penal expresamente ordena la prohibición de disponer de los inmuebles afectados sino que, dada la naturaleza del procedimiento, pone en entredicho la propia validez de la documentación previa y, por ende, de la transmisión efectuada.

Precisando aún más es importante delimitar que el conflicto que el principio de prioridad pretende solventar es el que se produce entre dos derechos válidos compatibles o incompatibles entre sí. Si son compatibles, el orden de despacho vendrá determinado por el orden de presentación que determinará a su vez el rango hipotecario. Si incompatibles accederá al Registro el primeramente presentado con exclusión del segundo cualquiera que sea su fecha (artículo 17 de la Ley Hipotecaria). 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.

Tampoco la doctrina relativa a la eficacia preferente de las transmisiones anteriores a las prohibiciones de disponer es aplicable en este caso, pues no se trata de un procedimiento civil, sino penal, donde prevalece el componente de orden público de las medidas cautelares adoptadas. Esta doctrina debe compaginarse, adicionalmente, con el carácter específico del artículo 432.1.d) del Reglamento Hipotecario, precepto que obliga al registrador a sus-

pender la inscripción aunque el título cuya inscripción se pretende esté presentado con anterioridad.

Precisamente por este motivo, no puede compartirse el argumento alegado por el recurrente de que la adquirente (doña I. B.) habría de quedar amparada por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria. En primer lugar, por tratarse de una cuestión a dilucidar, en su caso, por los tribunales. En segundo lugar, porque, como señala la Sentencia del Tribunal Supremo de 8 de mayo de 2024, la protección al tercero requiere como requisito objetivo que su acto de adquisición, válido y a título oneroso, sea realizado con el titular registral como disponente y que a su vez el tercero inscriba su adquisición.

III.A.12. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE FEBRERO DE 2025. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2025).

Registro de Alcorcón nº 2.

CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN O DIVORCIO: PACTOS SIN TRASCEDENCIAL REAL.

No es inscribible el pacto de un convenio regulador que establece únicamente la obligación personal de realizar, en el futuro, la compra de determinado inmueble para que sea adquirido por los hijos con la constitución de un usufructo en favor de la esposa.

La calificación registral no entra en el fondo de la resolución judicial, ni en la validez del convenio regulador aprobado judicialmente, sino en si tal convenio constituye o no título inscribible para la práctica del asiento registral teniendo en cuenta los aspectos susceptibles de calificación registral conforme a los artículos 100 del Reglamento Hipotecario y 522 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que hacen referencia, entre otros extremos, a la calificación registral de la congruencia de la resolución con el procedimiento en que se ha dictado y de los obstáculos derivados de la legislación registral.

En el presente caso, la registradora no plantea en su calificación cuestión formal alguna, sino que su objeción para la

inscripción se concreta en la falta de trascendencia real del pacto contenido en el convenio aprobado judicialmente. Dicho pacto, tal y como se ha expresado, establece únicamente la obligación personal de realizar, en el futuro, la compra de determinado inmueble para que sea adquirido por los hijos con la constitución de un usufructo en favor de la esposa. Expresada de esta manera, la cláusula objeto de calificación no comprende transmisión de derecho alguno sobre dicha finca, sino que recoge una obligación para la posterior celebración del correspondiente negocio jurídico.

III.A.13. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE FEBRERO DE 2025. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2025).

Registro de Icod de los Vinos.

COMUNIDAD DE BIENES: EXTINCIÓN.

No hay lugar a duda de que se produce la extinción de la comunidad sobre el apartamento y de que la adjudicataria resulta dueña de la totalidad del mismo. En consecuencia, se puede concluir que la disolución de comunidad se refiere al pleno dominio de la totalidad de la finca.

El debate sobre la naturaleza jurídica de la extinción de la comunidad ha dado lugar a numerosas aportaciones jurisprudenciales y doctrinales. Hay comunidad cuando el derecho, o conjunto de derechos, está atribuido a los comuneros por cuotas (cfr. artículo 392 del Código Civil). Cualquiera que sea la teoría que sobre su naturaleza jurídica se pretenda acoger entre las varias formuladas, bien la de considerar que en la comunidad hay una concurrencia de varias propiedades separadas recayente cada una de las cuales sobre una cuota o porción ideal de la cosa -artículo 399 del Código Civil-, bien la de entender que hay una sola propiedad o derecho que manteniéndose único se atribuye por cuotas ideales a los distintos comuneros -artículos 392 y 395 del Código Civil-; bien, en fin, la de estimar que en la comunidad se produce la concurrencia de varias propiedades totales sobre toda la cosa, recíprocamente limitadas por su concurso -artículo 394 del Código Civil y Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de mayo de 1986-, es necesario que exista una situación de titularidad plural recayente sobre uno o varios bienes o derechos. En realidad, lo que sucede

es que la división de la cosa común presenta una naturaleza jurídica compleja, difícil de reducir a la dicotomía entre lo traslativo y lo declarativo. Pero, en todo caso, se trate o no la disolución de comunidad de un acto traslativo, se produce como consecuencia de la misma una mutación jurídico real de carácter esencial.

El pretendido negocio de «extinción parcial» de comunidad, no aparece tipificado legalmente y no presenta ninguna semejanza que genere identidad de razón con el de extinción total, por lo que no puede pretenderse la aplicación analógica a aquella del régimen jurídico de ésta. En puridad, sólo se podría invocar una especialidad legal para los supuestos de reducción del número de comuneros en el supuesto de que uno de ellos no quiera contribuir a los gastos de conservación de la cosa común, renunciando a la participación que le corresponde (cfr. artículo 395 del Código Civil), especialidad que sin embargo no autoriza a hablar con propiedad de extinción parcial de la comunidad. La afirmación según la cual la extinción de la comunidad o es total o no es tal ha sido matizada, o aclarada en cuanto a su alcance, posteriormente por este Centro Directivo en sus Resoluciones de 4 de abril de 2016 y 2 de noviembre de 2018 (con criterio reiterado en otras posteriores, como las más recientes de 21 de febrero y 25 de septiembre de 2023).

En el presente supuesto, se cumplen todas las premisas expresadas para aceptar la extinción de la comunidad, pero se debate si la adjudicación se refiere a la totalidad del dominio sobre la finca, y se adjudica el pleno dominio a uno de los comuneros, o solamente al 50% del pleno dominio, continuando la indivisión en cuanto al resto. El registrador entiende que hay dudas ya que solo se adjudica una mitad; el notario recurrente alega que de los términos en que está redactada la escritura resulta que dejan al adjudicatario dueño de la totalidad de la propiedad del apartamento. Así, del tenor literal, no hay lugar a duda de que se produce la extinción de la comunidad sobre el apartamento y de que la adjudicataria resulta dueña de la totalidad del mismo. En consecuencia, se puede concluir que la disolución de comunidad se refiere al pleno dominio de la totalidad de la finca.

III.A.14. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE FEBRERO DE 2025. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2025).

Registro de Amorebieta-Etxano.

PROCEDIMIENTO ART. 201 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

Las dudas han de ponerse de manifiesto al expedir la certificación, con carácter general y habrá de notificarse al usufructuario de la finca.

En el caso de este expediente, la nota de defectos emitida carece de fecha y firma. Por ello, la ausencia de fecha en la nota de defectos debe conllevar a la aplicación del art. 19 bis, de tal manera que incluso emitida fuera del plazo de calificación y despacho, será admisible la interposición del recurso, determinando la ausencia de la fecha de emisión la imposibilidad de apreciar la extemporaneidad del escrito de recurso.

Cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, conforme a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación. Por ello, debe señalarse que, en principio, la calificación resultaría totalmente insuficiente en los términos en que se ha emitido por lo que debería revocarse, sin que ello implique la inmediata inscripción de la rectificación, (cfr. Resoluciones de 1 de marzo, 9 de octubre de 2019 y 3 de julio de 2023).

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. Centrándonos en 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 negativa de la registradora se fundamenta exclusivamente en la existencia de una alteración catastral sobrevenida que modifica la superficie atribuida a la parcela, siendo esta discordante con la contenida en la representación gráfica georreferenciada alternativa de la que resulta la superficie atribuida a la finca en el acta notarial tramitada en el seno del procedimiento regulado en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria. Las alteraciones catastrales producidas como consecuencia de la resolución de los procedimientos de subsanación de discrepancias del artículo 18 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, no pueden tener ninguna repercusión registral si no se incorporan esas alteraciones al asiento, por alguno de los medios previstos en el título VI de la legislación hipotecaria.

Procede recordar también que la Dirección General de los Registros y del Notariado ha afirmado reiteradamente (cfr. Resoluciones 6 de abril de 2017 y 22 de febrero de 2018) que «aunque no cabe duda que lo deseable es lograr el objetivo de la coordinación gráfica con el Catastro, de la dicción de los artículos 9, 10, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria resulta claramente que puede acceder al Registro una rectificación de descripción de la finca por cualquiera de los procedimientos regulados en tales preceptos aun cuando no se disponga de una representación gráfica catastral. Cuestión distinta, y no advertida en la nota de defectos, es la de cuáles son los requisitos técnicos que debe reunir la representación gráfica alternativa que pretende inscribirse.

En cuanto al momento en el que deben ponerse de manifiesto las dudas, como ha reiterado este Centro Directivo desde la Resolución de 20 de diciembre de 2016, de los artículos 201 y 203 de la Ley Hipotecaria resulta que 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 En cuanto al momento en el que deben ponerse de manifiesto las dudas, como ha reiterado este Centro Directivo desde la Resolución de 20 de diciembre de 2016, de los artículos 201 y 203 de la Ley Hipotecaria resulta que 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. En este sentido, aunque es doctrina reiterada de esta Dirección General, conforme a lo expuesto, que el momento procedimental oportuno para advertir las dudas de identidad es en el momento de expedir la certificación, no puede sustraerse a la registradora la posibilidad de calificar negativamente el documento si el mismo ha sido presentado obviando los trámites contenidos en la regulación del expediente, cual es la previa presentación del acta de requerimiento en el que conste la rectificación descriptiva y la base gráfica cuya constancia registral se pretende. Además, la certificación fue expedida por una registradora distinta de aquélla que ha calificado el documento.

En cuanto a la necesidad de ser notificados los titulares de los derechos de usufructo con los que se halla gravada la finca, caso de no acreditarse su fallecimiento y solicitarse la cancelación registral de los mismos, conforme al artículo 192 del Reglamento Hipotecario, debe señalarse que en el expediente regulado en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria debe expresar el promotor los datos de que disponga sobre la identidad y domicilio de los titulares del dominio y demás derechos reales sobre la finca y en el artículo 203.1, al que se remite el artículo 201 de Ley Hipotecaria, en su regla quinta, dispone en cuanto a la forma en la que han de hacerse las notificaciones que el notario «notificará la solicitud, con expresión literal de los extremos recogidos en las letras a) y b) y en la forma prevenida en esta Ley, a los propietarios de las fincas registrales y catastrales colindantes y a los titulares de derechos reales constituidos sobre ellas en los domicilios que consten en el Registro y, caso de ser distintos, en cualesquiera otros que resulten del expediente». Por tanto, del precepto transcrito resulta que la notificación ha de efectuarse «en la forma prevenida en esta Ley» y «en los domicilios que consten en el Registro y, caso de ser distintos, en cualesquiera otros que resulten del expediente».

III.A.15. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE FEBRERO DE 2025. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2025).

Registro de Pinto nº 2.

HERENCIA: RESERVA LINEAL.

Cumplido sobradamente, pues el «*dies a quo*» para impugnar los actos realizados por la reservista nació al consumarse la reserva (esto es, al fallecer la reservista y sobrevivirla los reservatarios), procede cancelar la nota marginal que refleja el carácter de bien reservable, ex artículo 811 del Código Civil.

El recurso se interpone contra la calificación inicial, confirmada por la sustitutoria –no contra ésta–, y respecto de los defectos confirmados, que en este caso lo han sido en su totalidad. Todo ello, resulta tanto de la propia dicción del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria en su apartado quinto, como de la referencia a los posibles recursos que derivan de ambas calificaciones. En segundo lugar, cabe recordar que, tal y como ha reiterado este Centro Directivo, el registrador, al ejercer su función calificadora, no está vinculado por las calificaciones realizadas por otros registradores; ni por las propias –anteriores– resultantes de la presentación de la misma documentación, o de la anterior presentación de otros títulos.

Y entrando a conocer el fondo del recurso, hay que comenzar poniendo de relieve, respecto de la reserva lineal, también llamada troncal o familiar, que, dada la escasa regulación que el Código Civil la dedica, se ha considerado que le son aplicables los artículos que regulan la reserva vidual (artículos 968 y siguientes del Código Civil) a pesar de la distinta naturaleza, origen y finalidad entre ambas reservas (entre otras, sentencia del Tribunal Supremo de 6 de julio de 1906). De lo anterior, se desprende que la persona obligada a reservar (reservista) puede enajenar los bienes sujetos a reserva si bien, como establece el artículo 975 del Código Civil, tal enajenación «subsistirá únicamente si a su muerte no quedan hijos ni descendientes del primero, sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley Hipotecaria»; debiendo entenderse, en el caso de la reserva troncal, que tal enajenación subsistirá si a su muerte no quedan parientes que estén dentro del tercer grado y

pertenezcan a la línea de donde los bienes proceden, sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley Hipotecaria. Todo ello, en razón de una interpretación y examen conjunto de dichos artículos 975 y 811.

En este caso –recordemos–, la reservista falleció en el año 2008, y las operaciones particionales fueron aprobadas por los herederos mediante escritura autorizada en el año 2010, sin que conste en el Registro haberse iniciado ni interpuesto acción alguna por parte de los reservatarios; que eran conocedores de que la finca 5.972 (ahora la finca 38.901) no fue incluida entre los bienes de la causante, por haber sido vendida en vida, al no haber sido relacionada en el cuaderno particional aceptado por ellos. Los reservatarios –y a la vez herederos–, que aceptaron la herencia pura y simplemente, son continuadores de la personalidad jurídica de su madre reservista, por lo que, en aplicación de la doctrina de los actos propios, que se extiende ineludiblemente a los herederos de quien las realizó, no podrían impugnar tales enajenaciones, dada la caducidad antes predicada.

Por lo anterior y en aplicación de la teoría de los actos propios (y no se antoja aventurado defender, incluso, una confirmación tácita ex artículo 1311 del Código Civil); unida al hecho de que ha transcurrido sobradamente el plazo de cuatro años que el Código Civil establece para la impugnación de los actos anulables o rescindibles; y a lo que se suma el plazo adicional de cinco años que recoge el artículo 210.1.Octava de la Ley Hipotecaria; cumplido sobradamente, pues el «*dies a quo*» para impugnar los actos realizados por la reservista nació al consumarse la reserva (esto es, al fallecer la reservista y sobrevivirla los reservatarios), procede cancelar la nota marginal que refleja el carácter de bien reservable, ex artículo 811 del Código Civil, de la finca 38.901 de Pinto.

III.A.16. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE FEBRERO DE 2025. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2025).

Registro de Sevilla nº 5.

HERENCIA: DESHEREDACIÓN.

En los casos en que la causa de desheredación haya sido

«contradicha» –en este caso desconectada por una manifestación sobre la constancia de la reconciliación– sin utilizar la vía judicial, los hijos o descendientes de los desheredados deben ser considerados como «afectados» a los efectos de prestar la conformidad que evite la resolución judicial.

La Resolución de 2 de agosto de 2018, ha decidido si en una partición es o no necesaria, a efectos registrales, la declaración judicial previa de nulidad del testamento, o de la institución de herederos ordenada en el mismo, por causa de preterición de alguno de los herederos forzosos y para la determinación del carácter de la preterición como errónea o intencional. El criterio mantenido en la citada Resolución fue favorable a la necesidad de dicha declaración judicial previa con base en los argumentos ya expresados por la Resolución de 13 de septiembre de 2001 que afirmó que: «Por todo lo expuesto habrá de concluirse que en el caso debatido, no podrá prescindirse, sin consentimiento de los beneficiarios, o sin la pertinente declaración judicial de ineficacia, del testamento cuestionado a la hora de formular la partición, y ello sin necesidad de prejuzgar ahora si en el pleito consiguiente la carga probatoria corresponde a la que alega la intencionalidad de la preterición, o, dada la significación de la no revocación del testamento, al que pretenda su ineficacia». Estas Resoluciones no contradicen la doctrina de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 20 de mayo de 1898, 30 de junio de 1910, 31 de mayo de 1931, 10 de mayo de 1950 y 14 de agosto de 1959) con arreglo a la cual se admite la validez de la partición por los herederos sin necesidad de la previa declaración de nulidad de la institución en el caso de preterición si concurre acuerdo expreso entre todos los herederos (instituidos y preteridos), ya que para prescindir de la correspondiente acción judicial de nulidad se exige dicho convenio entre los interesados. Concurriendo esa conformidad de todos los interesados, no es necesaria la declaración judicial de privación de eficacia de la cláusula de desheredación.

En el presente caso comparecen y consienten en la escritura todos los hijos legitimarios que, junto con el heredero universal instituido, manifiestan que les consta la reconciliación, y han acordado que conserven sus derechos legitimarios y adjudican en ese sentido. La doctrina ha afirmado que la reconciliación compor-

ta una conducta recíproca, frente a la característica unilateralidad del perdón, lo que sugiere que en materia de desheredación éste es irrelevante, y lo cierto es que el artículo 856 del Código Civil hace mención de la reconciliación y no del perdón.

Así pues, la reconciliación puede ser expresa o tácita, pero requiere la acreditación mediante cualquier medio admitido en derecho. En el presente supuesto, manifiestan los otorgantes «que les consta la reconciliación» pero no lo acreditan. La cuestión que se ha de resolver ahora es si puede entenderse que los otorgantes de dicha escritura constituyen todo el elenco de afectados que tienen que dar su conformidad como consecuencia de la privación de la eficacia del contenido económico del testamento. El artículo 857 del Código Civil establece que «los hijos o descendientes del desheredado ocuparán su lugar y conservarán los derechos de herederos forzosos respecto a la legítima». Por ello, es doctrina de este Centro Directivo que en los casos en que la causa de desheredación haya sido «contradicha» –en este caso desconectada por una manifestación sobre la constancia de la reconciliación– sin utilizar la vía judicial, los hijos o descendientes de los desheredados deben ser considerados como «afectados» a los efectos de prestar la conformidad que evite la resolución judicial. Otra cosa sería el caso de que la reconciliación constara fehacientemente acreditada, o que mediara acta de notoriedad con la citación al expediente de todo el elenco de afectados que tienen que dar su conformidad como consecuencia de la privación de la eficacia del contenido económico del testamento.

III.A.17. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE FEBRERO DE 2025. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2025).

Registro de San Vicente de Raspeig.

REVOCADO: EFECTOS.

No se puede inscribir un acto otorgado por una sociedad con el CIF revocado al tiempo de practicar el asiento.

El titular de un número de identificación fiscal revocado podrá solicitar la rehabilitación de su número de identificación fiscal a la Administración Tributaria conforme a lo dispuesto en el ar-

tículo 147.8. En particular, deberá acreditar que han desaparecido las causas que motivaron la revocación y deberá comunicar, además, quienes ostentan la titularidad del capital de la sociedad, con identificación completa de sus representantes legales, el domicilio fiscal, así como documentación que acredite cuál es la actividad económica que la sociedad va a desarrollar.

En el ámbito del Registro de la Propiedad, el artículo 254.2 de la Ley Hipotecaria dispone que «no se practicará ninguna inscripción en el Registro de la Propiedad de títulos relativos a actos o contratos por los que se adquieran, declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, o a cualesquiera otros con trascendencia tributaria, cuando no consten en aquellos todos los números de identificación fiscal de los comparecientes y, en su caso, de las personas o entidades en cuya representación actúen».

La prohibición que impone la disposición adicional sexta de la Ley General Tributaria antes referida es terminante: la publicación de la revocación del número de identificación fiscal «en el "Boletín Oficial del Estado" implicará la abstención del notario para autorizar cualquier instrumento público relativo a declaraciones de voluntad, actos jurídicos que impliquen prestación de consentimiento, contratos y negocios jurídicos de cualquier clase, así como la prohibición de acceso a cualquier registro público, incluidos los de carácter administrativo, salvo que se rehabilite el número de identificación fiscal (…)». En definitiva, la disposición establece una doble prohibición: de autorización de cualquier instrumento público y de acceso a cualquier registro público; la primera se aplicará a los instrumentos que pretendan otorgarse con posterioridad a la entrada en vigor de la norma, y la segunda a los que pretendan acceder a cualquier registro público con posterioridad a la entrada en vigor de la norma. Por tanto, esta última prohibición se aplica también (y sobre todo, dada la prohibición de autorizar ningún instrumento) a los instrumentos autorizados con anterioridad a la entrada en vigor de la norma –a los que por tanto no afectaba la prohibición de autorización, pero sí la de acceso a cualquier registro público–.

III.A.18. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE FEBRERO DE 2025. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2025).

Registro de Tomelloso.

CONDICIÓN RESOLUTORIA: REQUISITOS PARA SU EJERCICIO.

Se reitera la doctrina acerca de los requisitos para el ejercicio de la condición resolutoria expresa.

En el presente caso, hay acuerdo de parte vendedora y compradora en garantizar el pago aplazado por dicha condición resolutoria expresa o explícita, aunque tales términos no aparezcan en la escritura de complemento y condición resolutoria autorizada el día 24 de julio de 2019. Además, la reinscripción a favor del vendedor, cuando es consecuencia del juego de la condición resolutoria expresa pactada conforme al artículo 1504 del Código Civil, está sujeta a rigurosos controles que salvaguardan la posición jurídica de las partes; tanto la del comprador, que se vería privado de su dominio sobre la cosa comprada, como para el vendedor, que reintegraría en su patrimonio la cosa vendida, y que se pueden sintetizar de la siguiente forma: debe aportarse el título del vendedor (cfr. artículo 59 del Reglamento Hipotecario), es decir, el título de la transmisión del que resulte que el transmitente retiene el derecho de reintegración sujeto a la condición resolutoria estipulada, que se aporta en el presente caso; la notificación judicial o notarial hecha al adquirente por el transmitente de quedar resuelta la transmisión, siempre que no resulte que el adquirente requerido se oponga a la resolución invocando que falta algún presupuesto de la misma, y la reinscripción a favor del vendedor, por vía de requerimiento al comprador ex artículos 59 y 175.6.ª del Reglamento Hipotecario, requiere la consignación de las cantidades que el comprador hubiese entregado como parte del precio, y ello aun en el caso de que no haya titulares de cargas posteriores que haya que cancelar.

Cabe indicar que se ha declarado reiteradamente por este Centro Directivo que, una vez realizado el correspondiente requerimiento y formulada oposición por el adquirente, deberá el transmitente acreditar, en el correspondiente proceso judicial,

los presupuestos de la resolución; esto es, la existencia de un incumplimiento grave (cfr. Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de septiembre de 1993), que frustre el fin del contrato por la conducta del adquirente, sin hallarse causa razonable que justifique esa conducta (así, las Sentencias del Tribunal Supremo de 18 de diciembre de 1991, 14 de febrero y 30 de marzo de 1992, 22 de marzo de 1993 y 20 de febrero y 16 de marzo de 1995). Del expediente resulta, por tanto, una oposición con virtualidad suficiente para ser tenida en cuenta en la calificación; la cual, por lo demás, no hace sino trasladar una evidente controversia a la única instancia ante la que puede legalmente ventilarse: los tribunales.

Otro requisito exigido es que también deberá incorporarse, o acompañarse al requerimiento, el documento que acredite haberse consignado en establecimiento bancario, o caja oficial, el importe percibido que haya de ser devuelto al adquirente o corresponda, por subrogación real, a los titulares de derechos extinguidos por la resolución (artículo 175.6.ª Reglamento Hipotecario). La moderación judicial de la pena estaría prohibida y la aplicación del artículo 1154 del Código Civil excluida, cuando las partes, en legítima realización del principio de la autonomía de la voluntad, hayan pactado de forma inequívoca atribuir la pena (en su integridad) al incumplimiento de una obligación concreta, como puede ser la de pagar una determinada cantidad en una fecha señalada específicamente. Ahora se trata de determinar si en el presente supuesto, conforme a la doctrina expuesta en la Resolución de 29 de agosto de 2019, se han dado las circunstancias que permiten la exclusión de la consignación. En consecuencia, debido a que no consta la acreditación de su cumplimiento o incumplimiento, por lo que ni puede determinarse con la necesaria certeza la cantidad a la que ascendería la discutida cláusula penal (que la nota niega que exista realmente), ni el importe que pueda ser objeto de retención por la parte vendedora, como consecuencia de la alegada exclusión de la facultad de moderación judicial de la pena; ha de acreditarse la consignación en establecimiento bancario o caja oficial del importe percibido que haya de ser devuelto al adquirente o corresponda, por subrogación real, a los titulares de derechos extinguidos por la resolución.

III.A.19. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 03 DE ABRIL DE 2025).

Registro de Valencia nº 3.

PUBLICIDAD FORMAL: REQUISITOS.

Si quien solicita la certificación es el titular registral, debe presumirse su interés en la expedición de la certificación respecto de los asientos no vigentes, pero debiéndose adoptar, no obstante, las debidas cautelas respecto de los datos personales de otras personas.

En primer lugar, conviene recordar que conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. Por consiguiente, no han de ser tenidos en cuenta ninguno de aquellos documentos que acompañen al recurso y que no se presentaron al inicio del procedimiento registral que culminó con la calificación que ahora se recurre.

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 contenidos en el Registro, de manera que el registrador sólo podrá dar publicidad de estos si se cumplen las normas sobre protección de datos. Por lo tanto, aun existiendo interés legítimo en el conocimiento del contenido de los libros del Registro, será el registrador el que decida qué datos, por tener la consideración de sensibles conforme a lo anteriormente expuesto, deberán quedar excluidos de la información suministrada.

En el presente expediente se solicita certificación de asientos no vigentes. Quien solicita la certificación en el presente

expediente es el titular registral, por lo que debe presumirse su interés en la expedición de la certificación respecto de los asientos no vigentes, pero debiéndose adoptar, no obstante, las debidas cautelas respecto de los datos personales de otras personas.

III.A.20. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2025).

Registro de Murcia nº 2.

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: ACUMULACIÓN DE PROCEDIMIENTOS.

Es posible que se acumulen varios procedimientos de ejecución hipotecaria en los términos del art. 555 de la LEC.

Este Centro Directivo se ha pronunciado en diversas ocasiones respecto a la posibilidad de acumular ejecuciones hipotecarias y su reflejo en el Registro de la Propiedad. De su doctrina puede colegirse que es correcta la actuación del registrador que no expide la certificación de dominio y cargas ordenada por el Juzgado, pues no es admisible la ejecución simultánea de dos hipotecas constituidas sobre bienes distintos (vid. Resoluciones de 17 de marzo y 24 de abril de 2008 y 4 de febrero de 2020; tampoco es posible dicha acumulación en el caso de que las obligaciones o las cláusulas financieras pactadas difieran en cada hipoteca (vid. Resolución de 5 de marzo de 2020); y, en la misma línea se ha pronunciado la más reciente Resolución de 8 de junio de 2021 para el caso de ejecución simultánea, de dos hipotecas, recayentes sobre fincas distintas y con deudores en parte distintos.

El procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados, como establece el artículo 130 de la Ley Hipotecaria, sólo podrá ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita, sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo. Esto determina que en el momento en que se entable la ejecución, los terceros que puedan resultar afectados por la misma deben conocer con exactitud lo que se reclama y el resultado de lo reclamando una vez que se verifique la enajenación del bien y la satisfacción del acreedor hipotecario. Y todo ello debe referirse a lo que conste inscrito.

De los números 1 y 2 del artículo 555 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que son de aplicación general a toda ejecución, resulta que la acumulación de la ejecución hipotecaria será posible cuando concurran las siguientes circunstancias: que se esté ante el mismo acreedor ejecutante y el mismo deudor ejecutado, o cuando siendo el mismo deudor ejecutado lo pida cualquiera de los ejecutantes que pueden ser distintos y en garantía de distintas obligaciones, cuando el letrado de la Administración de Justicia competente lo considera más conveniente para la satisfacción de todos los acreedores ejecutantes; siempre que en ambos casos las ejecuciones se sigan respecto del mismo bien hipotecado.

Conforme a lo expuesto en el apartado anterior, en el supuesto de este expediente, del historial registral de la finca resulta que las deudas garantizadas corresponden a distintas obligaciones con la misma cobertura hipotecaria, con identidad de deudor y con los mismos tipos de interés, plazo y demás cláusulas financieras; y que las ejecuciones hipotecarias recaen sobre la misma finca, aunque grave cada hipoteca una mitad indivisa diversa del dominio de la misma. Por otra parte, hay que señalar que la acumulación de ejecuciones consta ya en el Registro de la Propiedad desde el momento en que, al objeto de la ejecución, se expidió por el Registro de la Propiedad la certificación registral de dominio y cargas, prevista en los artículos 656 y 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y se hizo constar la nota marginal del inicio de la ejecución tanto al margen de la inscripción 4.ª de hipoteca de una mitad indivisa, como de la inscripción 5.ª de hipoteca de la otra mitad indivisa; siendo que, conforme establece el artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud, y que esa nota marginal tiene unos importantes efectos en la ejecución, en cuanto determina las condiciones de la ejecución y da publicidad de la misma a terceros (vid. Resolución de 15 de julio de 2013, entre otras).

III.A.21. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2025).

Registro de Fuente Obejuna.

RECTIFICACIÓN DE CABIDA: SUPUESTO DEL ART. 201.3.

Procede denegar la rectificación de cabida si se aprecian dudas sobre la identidad de la finca.

En efecto, como ya se dijo en la Resolución de este Centro Directivo de 28 de febrero de 2023, «el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, como previo a la inscripción de la georreferenciación de una finca, puede y debe aplicarse en los siguientes supuestos: a)siempre que la solicitud de georreferenciación sea potestativa, y tanto si se solicita "al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica", pues como ordena el artículo 9 de la Ley Hipotecaria "en ambos casos se aplicarán los requisitos establecidos en el artículo 199". b)siempre que, aun siendo georreferenciación obligatoria, y conforme a la doctrina reiterada de este Centro Directivo, fundada en el propio artículo 9, se aporte georreferenciación alternativa a la catastral, o georreferenciación catastral cuya superficie difiera en más del 10% de la que conste previamente inscrita. c)en todo caso, siempre que el registrador lo estime conveniente para tutela efectiva de colindantes y terceros y poder confirmar o disipar sus dudas acerca de que la georreferenciación pretendida pueda vulnerar la identidad de la propia finca, o invadir fincas inmatriculadas, o dominio público no inmatriculado.»

Para simplemente rectificar el dato de la superficie de la finca en su descripción literaria, no será necesario tramitar expediente ni procedimiento previo alguno con notificaciones y concesión de plazo de alegaciones a colindantes y terceros potencialmente afectados. Así, el artículo 201.3 nos dice que no será necesario tramitar el expediente de rectificación para la constatación de diferencias de cabida de la finca inscrita, en los siguientes supuestos: a)cuando las diferencias de cabida no excedan del diez por ciento de la inscrita y se acredite mediante certificación catastral descriptiva y gráfica, siempre que de los datos descriptivos respectivos se desprenda la plena coincidencia entre la parcela objeto del certificado y la finca inscrita. b)en los supuestos de rectificación de la superficie, cuando la diferencia alegada no exceda del 5% de la cabida que conste inscrita.

Hechas las anteriores precisiones conceptuales, en el caso que nos ocupa se aprecia cierta incongruencia conceptual en la pretensión de la ahora recurrente, cuando por un lado, en la instancia presentada al registro de la propiedad, solicita inicial y simplemente inscribir la rectificación del dato de la superficie de la finca en su descripción literaria al amparo del artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria. Y, en cambio, ahora, en su escrito de recurso, dice pretender obtener la inscripción de su georreferenciación y coordinación gráfica con el Catastro.

Y, ciñendo el objeto de este recurso, como es de rigor, al análisis de la suspensión registral de la pretensión de inscribir una simple rectificación de cabida en la descripción literaria de la finca, resulta de plena aplicación el apartado a) del número 3 del artículo 201 de la Ley Hipotecaria. En el caso que nos ocupa, el impedimento procede precisamente de que a juicio de la registradora «existen diferencias descriptivas [relativas al cambio de linderos fijos consistentes en arroyos] entre la finca registral y la que resulta de las certificaciones catastrales que impiden acudir a este procedimiento a los efectos de hacer constar la diferencia de cabida, ya que el mismo carecería de las garantías necesarias». Y en efecto, ese cambio de linderos fijos, y en particular por si pudiera haber afectación del dominio público hidráulico, justifican las dudas registrales sobre la modificación solicitada.

III.A.22. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2025).

Registro de Mojácar.

HIPOTECA: CANCELACIÓN.

No cabe acceder a la cancelación de una hipoteca por confusión de derechos si no consta inscrita la titularidad de la hipoteca a favor del titular registral de la finca.

Aplicando el artículo 190 del Reglamento Hipotecario, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 7 de febrero de 2012, de forma resumida señala que cuando se hayan reunido la titularidad de una finca y del derecho de hipoteca que la grava en una misma persona, de conformidad

con el artículo 190 del Reglamento Hipotecario es posible cancelar la referida hipoteca con base en una instancia firmada por el titular registral que lo solicite, porque tal confusión implica que la hipoteca ha quedado extinguida; pero rechazando, por aplicación del principio de rogación, que el registrador de la propiedad pueda llevar a cabo tal cancelación de oficio. Sin embargo, en el presente supuesto, a la vista del historial registral de la finca gravada, no tiene lugar esa confluencia en la titularidad de la finca y del derecho de hipoteca en la misma persona, por lo que, en principio, tiene razón el registrador calificante, al señalar que, conforme a los citados artículos 149 de la Ley Hipotecaria y 190 de su reglamento, para proceder a la cancelación registral de la hipoteca es necesario que se otorgue por el acreedor hipotecario inscrito una escritura pública de cesión del crédito hipotecario, para que luego la sociedad cedente y titular registral de la finca pueda solicitar la cancelación de hipoteca por confusión de derechos.

En cuanto a la eficacia de las transacciones judiciales homologadas como título inscribible, es doctrina de este Centro Directivo que la transacción, aun homologada judicialmente, no es una sentencia y por ello carece de su contenido y efectos por cuanto no recoge un análisis judicial del fondo de la controversia, y al carecer de un pronunciamiento judicial sobre el fondo del asunto, no puede producir efectos registrales ya que no contiene una resolución por la que se declare, modifique, constituya o extinga una relación jurídica determinada (vid., entre otras, las Resoluciones de 17 de mayo de 2017 y 20 de julio de 2018).

Consecuentemente con lo anteriormente expuesto, la cancelación de la hipoteca solicitada por confusión de derechos, de acuerdo y en cumplimiento con lo pactado por las partes en el seno del procedimiento penal, exige como operaciones previas: primero, el otorgamiento de la escritura de cesión del crédito hipotecario (artículo 149 de la Ley Hipotecaria), lo que no se ha llevado a cabo. Y segundo, la comparecencia en el juzgado que tramita la ejecución hipotecaria para reconocer el pago extraprocesal y solicitar el sobreseimiento de la misma (artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), lo que sí ha tenido lugar, pero sin que tampoco, como ha reiterado esta Dirección General, el mandamiento o el testimonio del decreto de sobreseimiento del procedimiento

de ejecución hipotecaria por pago de la cantidad reclamada al instarse la ejecución, sea título hábil para la cancelación de la inscripción de hipoteca, sino únicamente la cancelación de la nota marginal de constancia de la ejecución.

III.A.23. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2025).

Registro de Mijas nº 2.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD.

Caducada la anotación al tiempo de presentar la certificación del acta de adjudicación, no cabe cancelara las cargas posteriores.

Esta Dirección General, en Resolución de 11 de junio de 2020, dictada a instancia de consulta formulada por el Colegio de Registradores, resolvió que el cómputo de los plazos de caducidad de los asientos registrales ha estado suspendido desde el día 14 de marzo de 2020 en que entró en vigor el estado de alarma, hasta el día 9 de junio de 2020, ambos inclusive, pues el levantamiento de la suspensión ha tenido lugar el día 10 de junio de 2020, y que a partir del día 11 de junio de 2020, fecha de entrada en vigor del Real Decreto-ley 21/2020, de 9 de junio, se procederá de la siguiente forma: «(…) 3. El plazo de vigencia (ordinariamente cuatro años desde su fecha, según el artículo 86 de la ley hipotecaria) de las anotaciones preventivas, se computarán de fecha a fecha y habrá que sumar además los 88 días en que ha estado suspendido el cómputo de los plazos registrales».

Por tanto, cuando se practica la última prórroga, en fecha 22 de octubre de 2020, ya no nos encontramos dentro de los períodos de suspensión de plazos, puesto que la prórroga se practicó más de 4 meses después de que se levantase tal suspensión tal y como resulta del anterior relato fáctico. Por tanto, caducada la anotación de embargo y caducadas sus prórrogas, se aplica la consolidada doctrina de esta Dirección, consistente en que la anotación pierde toda virtualidad cancelatoria y, si bien cabe inscribir la adjudicación mientras la finca siga inscrita en pleno dominio en favor del deudor, no procede en cambio cancelar las cargas

ulteriores a la anotación de embargo caducada que, por efecto de dicha caducidad, han ganado prioridad. Así, en la fecha de presentación de la certificación de adjudicación y del mandamiento cancelatorio había transcurrido con exceso el plazo de los cuatro años de vigencia de la anotación, contados, ya sea tanto desde la fecha de la prórroga, como desde la fecha de la nota marginal de expedición de la certificación, de acuerdo con la doctrina del Tribunal Supremo.

La solicitud de certificación de cargas en procedimiento administrativo de apremio ha de formularse al tiempo de ordenar la medida cautelar, y en el mismo mandamiento; con esta interpretación absolutamente literal del artículo 170 transcrito, que hasta la actualidad ha prevalecido, se llega al resultado en parte absurdo de que cuando se traba la anotación por el registrador, esto es, al inicio del procedimiento, también se expide la certificación de cargas.

III.A.24. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2025).

Registro de Mijas nº 2.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD.

Caducada la anotación al tiempo de presentar la certificación del acta de adjudicación, no cabe cancelara las cargas posteriores.

Esta Dirección General, en Resolución de 11 de junio de 2020, dictada a instancia de consulta formulada por el Colegio de Registradores, resolvió que el cómputo de los plazos de caducidad de los asientos registrales ha estado suspendido desde el día 14 de marzo de 2020 en que entró en vigor el estado de alarma, hasta el día 9 de junio de 2020, ambos inclusive, pues el levantamiento de la suspensión ha tenido lugar el día 10 de junio de 2020, y que a partir del día 11 de junio de 2020, fecha de entrada en vigor del Real Decreto-ley 21/2020, de 9 de junio, se procederá de la siguiente forma: «(…) 3. El plazo de vigencia (ordinariamente cuatro años desde su fecha, según el artículo 86 de la ley hipotecaria) de las anotaciones preventivas, se computarán de fecha a fecha y

habrá que sumar además los 88 días en que ha estado suspendido el cómputo de los plazos registrales».

Por tanto, cuando se practica la última prórroga, en fecha 22 de octubre de 2020, ya no nos encontramos dentro de los períodos de suspensión de plazos, puesto que la prórroga se practicó más de 4 meses después de que se levantase tal suspensión tal y como resulta del anterior relato fáctico. Por tanto, caducada la anotación de embargo y caducadas sus prórrogas, se aplica la consolidada doctrina de esta Dirección, consistente en que la anotación pierde toda virtualidad cancelatoria y, si bien cabe inscribir la adjudicación mientras la finca siga inscrita en pleno dominio en favor del deudor, no procede en cambio cancelar las cargas ulteriores a la anotación de embargo caducada que, por efecto de dicha caducidad, han ganado prioridad. Así, en la fecha de presentación de la certificación de adjudicación y del mandamiento cancelatorio había transcurrido con exceso el plazo de los cuatro años de vigencia de la anotación, contados, ya sea tanto desde la fecha de la prórroga, como desde la fecha de la nota marginal de expedición de la certificación, de acuerdo con la doctrina del Tribunal Supremo.

La solicitud de certificación de cargas en procedimiento administrativo de apremio ha de formularse al tiempo de ordenar la medida cautelar, y en el mismo mandamiento; con esta interpretación absolutamente literal del artículo 170 transcrito, que hasta la actualidad ha prevalecido, se llega al resultado en parte absurdo de que cuando se traba la anotación por el registrador, esto es, al inicio del procedimiento, también se expide la certificación de cargas.

III.A.25. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2025).

Registro de Madrid nº 29.

COMPRAVENTA: DETERMINACIÓN DEL PRECIO.

No deben existir objeciones cuando las partes han establecido procedimientos objetivos sobre la forma de llevar a cabo la fijación del precio, normas limitadoras del mismo, y más aún,

cuando la determinación del precio se ha dejado «al arbitrio de una persona determinada» ajena a las partes del contrato.

El Código Civil exige con gran rigor la determinación del precio, de manera que lo relaciona con la perfección del contrato, lo que exige un acuerdo sobre ese dato como elemento esencial del contrato (artículo 1262 del Código Civil). De ahí que no quepa entender perfeccionado el contrato si las partes remiten para su fijación a un acuerdo posterior, a diferencia de otros contratos, como el de obra, en el que no es precisa esa determinación inicial. En el supuesto concreto, referido al arbitrio de una persona determinada, el Código Civil, en coherencia con el artículo 1256, dispone que «el señalamiento del precio no podrá dejarse nunca al arbitrio de uno de los contratantes» (artículo 1449 del Código Civil). Lo que significa que el precio no puede ser señalado por una de las partes aun fijando criterios objetivos.

La jurisprudencia ha perfilado la posibilidad de la determinación del precio por procedimientos objetivos, así como la figura del árbitro tercero en la fijación y determinación del precio en la compraventa. A la vista de esta jurisprudencia, la doctrina ha concluido que no deben existir objeciones cuando las partes han establecido procedimientos objetivos sobre la forma de llevar a cabo la fijación del precio, normas limitadoras del mismo, y más aún, cuando la determinación del precio se ha dejado «al arbitrio de una persona determinada» ajena a las partes del contrato.

III.A.26. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2025).

Registro de A Coruña nº 3.

PACTO COMISORIO: OPCIÓN DE COMPRA EN FUNCIÓN DE GARANTÍA.

Se reitera la doctrina acerca del rechazo de la opción de compra constituida 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). También este Centro Directivo ha aplicado la prohibición del pacto comisorio incluso cuando las operaciones elusivas del mismo se instrumentan mediante negocios jurídicos indirectos.

Se impone, por consiguiente, tener presentes las consideraciones que este Centro Directivo viene reiterando en las diversas resoluciones que han abordado la problemática –recurrente, por cierto– de opciones de compra pactadas en posible función de garantía de una operación de financiación, y que encubran un pacto comisorio prohibido en nuestro ordenamiento. Además, habrá que contemplar cada caso concreto, lo que impone analizar detenidamente el global clausulado de cada instrumento público y las declaraciones que en él hayan vertido las partes.

En modo alguno son aventuradas las conclusiones de la nota de calificación al estimar que lo que subyace es una operación de financiación asegurada con una garantía atípica prohibida. Y es que la opción pactada –y para la finalidad pactada– supone emplear un negocio jurídico, cuya función económico social (causa) en absoluto tiene finalidad solutoria (adjudicándose/adquiriendo la finca), sino algo bien distinto. Causa, por lo demás, desnaturalizada a la vista de lo pactado; en especial a la luz del destino final de lo que se dice anticipar a cuenta del futuro ejercicio de la opción (y lo que se habría de devolver de no poder ejercitarse); y que hace bascular un negocio jurídico de matiz marcadamente unilateral, a otro bien distinto, de marcado matiz bilateral.

Si del importe que se dice se anticipaba a los concedentes (que como se indicó se ha visto reducido sensiblemente tras determinados pagos a terceros por los conceptos antes señalados), luego han de devolver doblado lo recibido como arras o anticipo, hay elementos suficientes para considerar la opción pactada como una garantía de una operación de financiación, en la que siempre saldrá beneficiado el optante. Bien, recibiendo de manos del concedente, una suma sensiblemente superior a la que este recibió al concederse la opción; y si tal suma no pudiera retornarse, desembocar en la adquisición del bien (reteniendo el importe de una deuda hipotecaria), sin las garantías inherentes a todo proceso de ejecución tanto para el concedente, como para terceros.

Continúa la nota señalando que la opción convenida se sujeta a una condición resolutoria, que lejos de proponer una verdadera garantía de un derecho pactado, no es más que una nueva constatación de la función de garantía de la propia opción otorgada. En resumen, que el juego de la condición, para que opere o no y produzca sus efectos, queda a la voluntad de una de las partes, por lo que es fundada la objeción de la calificación sobre el particular, cuando pone de relieve que ese efecto no se originaría «(…) por la ocurrencia de un suceso futuro o incierto cuyo cumplimiento desencadenara la resolución»; sino de la voluntad de uno u otra de las partes, contraviniéndose claramente los artículos 1255 y 1256 (especialmente este último) del Código Civil.

Y es que se quiera o no, lo que viene a suponer una opción como la concedida es una traba del bien en función de garantía. Como igualmente es una traba en función de garantía una hipoteca, si bien su mecanismo de ejecución está revestido de unas garantías en beneficio del deudor que, en casos como el presente y por la propia dinámica y operativa de la opción (ponemos el acento en su ejercicio) brillan por su ausencia.

III.A.27. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 05 DE ABRIL DE 2025).

Registro de Valdemoro.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.

No cabe extender asiento de presentación de una solicitud privada que no tiene por objeto la práctica de un asiento registral.

Con la Ley 11/2023, se da nueva redacción al artículo 246 de la Ley Hipotecaria, que en su apartado 3. introduce un recurso especial, «exprés», contra la denegación de la práctica del asiento de presentación, habida cuenta de la importancia de éste, con unos plazos reducidos para su interposición y resolución, corriendo esta última a cargo exclusivamente de la Dirección General, sin que haya posibilidad de calificación sustitutoria ni recurso judicial directo. La consecuencia lógica de lo anterior es que, interpuesto el recurso, el registrador debe remitir la documentación

pertinente el mismo día o el siguiente hábil a aquel en que haya tenido su entrada en el Registro, ya que solo así podrá garantizarse su resolución en los cinco días hábiles siguientes.

El artículo 246.3 de la Ley Hipotecaria manifiesta que «solo podrá denegarse el asiento de presentación del documento mediante causa motivada cuando el documento no sea título inscribible (…)». Mediante el escrito, cuyo asiento de presentación ha sido denegado, el recurrente pretende poner de manifiesto al registrador «en relación con la Finca 931 la irregularidad en que podría haber incurrido la administración concursal de Tuvalu Gestión S.L.U. al haber sacado a subasta pública, dicha finca integrante del tote número 11 de la subasta para liquidación de la sociedad, Tuvalu Gestión, S.LU., haciendo constar la existencia una hipoteca ya cancelada en 2008 de más de 12 millones de euros y encubrir la carga correspondiente al embargo en favor de quien suscribe y mis hermanos, anotada en el Registro, por lo que se interesa la adopción de las medidas necesarias para garantizar nuestros derechos y la correcta fe pública registral (…)». Dicha pretensión no se encuentra incluida en ninguna de las posibles excepciones por la que nuestra legislación hipotecaria permite el acceso de documentos privados. Y, ello se entiende, lógicamente, sin perjuicio del derecho que le pueda asistir al recurrente de instar, en el correspondiente proceso judicial, la medida cautelar oportuna.

III.A.28. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 05 DE ABRIL DE 2025).

Registro de Madrid nº 29.

PRINCIPIO DE ROGACIÓN: SOLICITU DE CANCELACIÓN DE UNA PROHIBICIÓN DE ENAJENAR.

La presentación de una escritura de venta lleva implícita la solicitud de cancelar una prohibición de disponer caducada.

Es exigible, conforme a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer

con claridad los defectos aducidos. El momento procedimental, único e idóneo, en el que el registrador ha de exponer todas y cada una de las razones que motivan su decisión de denegar la práctica del asiento solicitado es el de la calificación (artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria) sin que, por consiguiente, hayan de ser tenidas en cuenta las que pueda introducir en su informe.

La prohibición de disponer que grava las fincas se estipuló por un plazo de tres años a contar desde la fecha de la escritura de compraventa de los compradores, el día 20 de abril de 2016. Es evidente, por tanto, que al tiempo en que se efectúa la transmisión a que se refiere este recurso, el día 6 de septiembre de 2024, ya ha transcurrido el plazo de duración de tres años que se estipuló. La nota de calificación, sin perjuicio de lo ya señalado en cuanto a su fundamentación, se basa en que no está cancelada la prohibición de disponer que grava las fincas. Si bien nuestra legislación se basa en el principio de rogación, como así ha ocurrido con la solicitud de cancelación de la condición resolutoria, en el presente caso, tratándose de una escritura de compraventa cuya inscripción se pretende, debe entenderse implícita la solicitud de cancelación de la prohibición de disponer.

III.A.29. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 05 DE ABRIL DE 2025).

Registro de Cifuentes.

CALIFICACIÓN REGISTRAL: REQUISITOS PROCEDIMENTALES. CONCENTRACIÓN PARCELARIA: INSCRIPCIÓN DE BASES GRÁFICAS.

Por un lado, se analizan ciertos defectos de tramitación del procedimiento registral. Igualmente se recuerda la conexión del procedimiento de concentración parcelaria con los efectos de la inscripción de la base gráfica de una finca.

Como se desprende la doctrina de las Resoluciones de esta Dirección General de 25 de abril de 2016 y 10 de agosto de 2020, la emisión de una calificación negativa fuera de plazo no determina la nulidad de la misma, pues los efectos de dicho incumplimiento son exclusivamente los previstos en el artículo 18 de

la Ley Hipotecaria, es decir, la posibilidad de instar la calificación sustitutoria, conforme a los artículos 19 bis y 275 bis de la Ley Hipotecaria y la reducción de los aranceles registrales en un 30%, sin perjuicio de la aplicación del régimen sancionador correspondiente. Habiéndose producido esa calificación una vez transcurridos los 60 días de vigencia del asiento de presentación, siendo un plazo de caducidad, que se aplica de oficio y no se interrumpe, el asiento de presentación y el procedimiento registral han decaído. En estas circunstancias, dada la naturaleza del título presentado, que es múltiple, pues se compone de 481 copias parciales del acta de reorganización de la propiedad, derivada de un expediente de concentración parcelaria, la registradora podría haber optado por dos técnicas registrales: o practicar anotación preventiva por imposibilidad técnica del registrador del artículo 42.9.º de la Ley Hipotecaria, derivada de la acumulación de títulos en el Registro, que tiene como finalidad prorrogar el plazo ordinario de vigencia del asiento de presentación y cuyo plazo de caducidad es el de sesenta días establecido en el artículo 96 de la Ley Hipotecaria, según la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de marzo de 1877; o bien practicar nota marginal de prórroga de vigencia del asiento de presentación por un plazo máximo de quince días, plazo ordinario para practicar la inscripción del artículo 97.1.º del Reglamento Hipotecario. Así, si se permite conceder un plazo de prórroga de sesenta días, por medio de una anotación preventiva por imposibilidad del registrador, no hay razón para no reconocer la posible concesión de un plazo máximo de prórroga de quince días, por medio de una nota marginal de prórroga del asiento de presentación, por idéntica razón de imposibilidad del registrador.

Atendidas estas circunstancias extraordinarias, la segunda cuestión preliminar es la relativa a si el recurso ha sido interpuesto dentro de plazo. La nota de calificación recurrida es de fecha 6 de agosto de 2024. Pero, de la documentación del expediente no resulta, ni del escrito de interposición del recurso, que habla de la notificación en el mes de noviembre de 2024, sin precisar el día. No obstante, la Administración recurrente solicita nota aclaratoria de la nota de calificación el día 12 de noviembre de 2024, por lo que es la que se puede tomar como fecha de ini-

cio del cómputo del plazo de un mes al que se refiere el artículo 326 de la Ley Hipotecaria. Como se desprende de la doctrina de Resoluciones de esta Dirección General como la de 15 de febrero de 2022, no puede inadmitirse por extemporáneo un recurso si el registrador no puede acreditar la fecha de recepción por el presentante de la notificación de la calificación negativa. En todo caso, no es una circunstancia ordinaria que la notificación, según el recurrente, se haya producido seis meses después de la emisión de la nota de calificación. Por otro lado, cabe traer a colación también la doctrina de esta Dirección General, formulada en Resoluciones como la de 10 de julio de 2023 (vid., por todas), por la cual, en caso de duda debe prevalecer el derecho del ciudadano.

Entrando en el fondo del asunto, la cuestión que se plantea en el mismo la relación entre la doctrina de la Dirección General sobre la extensión de la protección de los principios hipotecarios a las bases gráficas registrales, es decir, a la georreferenciación inscrita que completa la descripción de un finca registral y el expediente de concentración parcelaria que, con sus distintas fases y trámites, se dilata en el tiempo con el historial registral de las fincas aportadas y de las fincas colindantes con la zona a concentrar, que pueden resultar afectadas por la concentración. Respecto a la primera cuestión, es doctrina reiterada de esta Dirección General, desde la Resolución de 4 de noviembre de 2021, las coordenadas de los límites de una finca registral no constituyen un simple dato de hecho, sino que son un pronunciamiento jurídico formal y solemne que, tras los procedimientos, trámites, garantías y alegaciones y calificación registral que procedan en cada caso, proclama y define con plenos efectos jurídicos, y bajo la salvaguardia de los tribunales, cuál es la delimitación del objeto jurídico sobre el que recae el derecho de propiedad inscrito.

Como consecuencia de ello, esta Dirección General ha declarado reiteradamente que está justificada la negativa del registrador a iniciar la tramitación del procedimiento si la georreferenciación aportada invade otra previamente inscrita (así lo establece el propio artículo 199 de la Ley Hipotecaria). Tal denegación es automática y obligada, sin que sea preciso que el titular de la finca ya georreferenciada haya de ser notificado con concesión de un plazo para alegaciones y formulación por su parte de oposición

expresa.

Hemos de cohonestar la regulación de la concentración parcelaria, que se ha cumplido escrupulosamente con la protección registral de los principios hipotecarios que se concede a la georreferenciación inscrita de una finca, por esta Dirección General. Como ya declaró la Resolución de esta Dirección General de 3 de octubre de 2023, si una finca está incluida en un expediente de concentración parcelaria, no es posible inscribir, respecto de la finca aportada, por la vía del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, la georreferenciación asignada a la finca de reemplazo. Lo procedente es, una vez formalizada notarialmente el acta de reorganización de la propiedad, inscribir, sobre la finca de reemplazo, la georreferenciación resultante de dicha acta. De igual modo, el hecho de que, previamente al otorgamiento del acta de reorganización de la propiedad, se haya inscrito la georreferenciación de la finca aportada no puede implicar que la protección de los principios hipotecarios aplicada a la misma impida la inscripción de la georreferenciación de la finca de resultado, puesto que opera respecto de ellas el principio de subrogación real propio de la concentración parcelaria.

Respecto a la invasión de la georreferenciación de la finca excluida de la georreferenciación, la situación cambiaría si el titular de la misma no hubiera tenido participación en la concentración parcelaria, por lo que, en ese caso, hubiera sido necesaria, al menos, su notificación, para que hubiera tenido conocimiento de la afectación parcial de su finca. En este sentido, el registrador podría utilizar en estos supuestos la posibilidad de iniciar de oficio un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para notificar a ese posible colindante afectado, para disipar sus posibles dudas sobre la identidad de las fincas, una vez modificada la geometría de la finca no aportada a la concentración parcelaria.

III.A.30. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 05 DE ABRIL DE 2025).

Registro de Alberic.

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

Existiendo dudas fundadas sobre la identidad de la finca ha de denegarse la inscripción de la base gráfica.

El principal requisito para que pueda inscribirse la representación georreferenciada o georreferenciación de una finca registral es «que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita», sino que «ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio» (artículo 9 de la Ley Hipotecaria) y que «no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente» (artículo 199 de la Ley Hipotecaria).

Para resolver el recurso resulta muy relevante el hecho de que, en la actualidad, esa misma referencia catastral corresponde a un inmueble con 28.091 metros cuadrados, cuya georreferenciación es precisamente la que ahora se pretende inscribir, y por tanto, con una superficie sensiblemente mayor a la superficie catastral que tal inmueble tenía en el año 2014 y a la que registralmente consta inscrita. Ello implica necesariamente que el perímetro o delimitación del inmueble catastral ha sido ampliado desde aquella fecha en virtud de alguna alteración catastral sobrevenida como consecuencia de algún negocio jurídico no registrado. El hecho de que la nueva georreferenciación implique un cambio en uno de los linderos fijos, también constituye un indicio, sin duda muy relevante. Lo mismo ocurre con la magnitud del exceso de cabida, que supone un 65% sobre la previamente inscrita. Por tanto, con tales antecedentes, unidos al cambio de un lindero fijo, está justificado el temor que el registrador expresa.

III.A.31. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 05 DE ABRIL DE 2025).

Registro de Paterna nº 1.

EXPEDIENTE ART. 201.1 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

Si las dudas no afectan a la identificación de la finca, no puede denegarse la inscripción.

En el presente caso, quien formula oposición no alega

invasión de su propia finca registral, sino, en esencia que «de inscribirse la representación que se pretende supondría privar» a su propia finca «del acceso a la misma por calle (…)».Por ello, aun constando controversia, ésta no es relativa a la delimitación georreferenciada del dominio de las fincas, sino a si la porción en cuestión, aun siendo propiedad del promotor, ha de estar o no sujeta a servidumbre de paso en favor de la finca colindante, extremo éste que el promotor incluso reconoce en su recurso.

Por todo ello, procede estimar el recurso, a fin de que el promotor obtenga la inscripción de la georreferenciación de su finca con una superficie de 188 metros cuadrados, coincidente con la que tenía cuando fue creada por segregación, momento en el que conforme al artículo 201 de la Ley Hipotecaria se supone que fue medida con precisión. El hecho de que, como señala el registrador en su calificación «la propiedad de la solicitante esté vallada sin inclusión de la porción de 18 m2» podría perfectamente obedecer a que dicha porción, por estar ubicada en una esquina y sujeta a servidumbre de paso a favor de finca colindante, no mereciera la pena ser incluida dentro del perímetro vallado y cerrado. Cuestión distinta y posterior, que no es objeto del presente recurso, es la de cómo y cuándo podría el colindante obtener la inscripción de la servidumbre de paso que invoca para dar acceso a su propia finca, para lo cual, precisamente, sería requisito previo que la porción objeto de servidumbre conste inscrita como parte del predio sirviente.

III.A.32. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 05 DE ABRIL DE 2025).

Registro de A Coruña nº 5.

CAPITULACIONES MATRIMONIALES: REGISTRO CIVIL.

Las capitulaciones deben estar previamente inscritas en el Registro Civil.

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. En caso de no haberse acreditado se suspenderá la inscripción por defecto subsanable. No constando en el presente caso la mencionada acreditación por ninguno de los medios expresados, no puede practicarse la inscripción solicitada.

III.A.33. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 05 DE ABRIL DE 2025).

Registro de Madrid nº 23.

DOCUMENTOS JUDICIALES: REQUISITOS.

Se reiteran diversos aspectos ya tratados por el Centro Directivo referidos a las sentencias en rebeldía, la constancia de las circunstancias personales y la fecha de fallecimiento del titular registral.

En el caso de resoluciones judiciales dictadas en rebeldía, como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (vid. «Vistos»), sólo el Juzgado ante el que se siga el procedimiento podrá aseverar tanto el cumplimiento de los plazos que resulten de aplicación, incluyendo en su caso la prolongación de los mismos, como el hecho de haberse interpuesto o no la acción rescisoria. Todas estas circunstancias son esenciales para la calificación del registrador, puesto que según el artículo 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, mientras quepa la acción de rescisión, la sentencia dictada no es inscribible sino solamente susceptible de anotación preventiva. Por tales motivos el citado defecto debe confirmarse.

El segundo de los defectos se centra en la necesidad de que se acrediten todas las circunstancias personales de la adquirente. El artículo 9 de la Ley Hipotecaria exige que en la inscripción se hagan constar, entre otros extremos, los datos referentes a la persona natural o jurídica a cuyo favor se haga dicho asiento, concretando luego el artículo 51, regla novena del Reglamento Hipotecario. Por ello, ha de confirmarse igualmente el segundo de los defectos, advirtiendo que será fácilmente subsanable en

los términos establecidos en el artículo 110 del Reglamento Hipotecario, mediante instancia con firma legitimada notarialmente o ratificada ante el registrador, o con una instancia presentada electrónicamente a través de la Sede Electrónica de los Registradores (cfr. artículo 240 de la Ley Hipotecaria).

Finalmente, señala la registradora que no consta en el título presentado la fecha de defunción de una de las titulares registrales, doña M. B. Y. El defecto debe confirmarse. Para extender asientos relativos a procedimientos seguidos contra los herederos del titular registral, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia de su fallecimiento, circunstancia que debe ser calificada por el registrador. El documento que da fe de la muerte de una persona y de la fecha y lugar de fallecimiento es el certificado de defunción. En el ámbito procesal, el fallecimiento tiene, igualmente, que quedar debidamente acreditado para justificar la legitimación procesal de la propia herencia yacente (artículo 6.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en relación con el artículo 265.1 y.2 del mismo texto legal). Por lo tanto, una vez el juez haya admitido la demanda, será suficiente que se refleje en la propia resolución judicial la fecha del fallecimiento del causante, sin perjuicio de que, si ese dato no consta, como sucede en este caso, pueda obtenerse mediante una diligencia de adición o mediante la aportación del certificado de defunción.

III.A.34. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 05 DE ABRIL DE 2025).

Registro de Falset.

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

No cabe inscribir una resolución judicial si no se ha dirigido el procedimiento contra el actual titular registral.

El principio de tracto sucesivo establecido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, intenta evitar la indefensión proscrita en el artículo 24 de la Constitución Española, en su aplicación proce-

sal y registral, e implica que los títulos inscribibles deben ser otorgados por los titulares registrales, así como que los procedimientos deben ir dirigidos contra el titular registral o sus herederos, circunstancia que debe ser tenida en cuenta por el registrador, al estar incluida dentro del ámbito de calificación (artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 de su Reglamento).

El sistema registral español se basa en el principio de prioridad, proclamado en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria. En el presente caso, la sentencia que acordó la revocación de la donación por ingratitud accedió al Registro antes de que se presentara la resolución judicial que disolvía el condominio entre el recurrente y su hermano. Esta última sentencia se ha dictado en un procedimiento en el que no han intervenido los actuales titulares registrales, padres de quien ahora presenta el recurso.

III.A.35. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 05 DE ABRIL DE 2025).

Registro de Tarragona nº 3.

OPCIÓN DE COMPRA: EJERCICIO.

Para la cancelación de cargas posteriores a la opción es necesario consignar as cantidades entregadas al concedente de la opción a cuenta del precio.

Así las cosas y pese al nada desdeñable esfuerzo argumentativo realizado por el registrador, en este caso no cabe obviar un hecho incontrovertible, cual es que el derecho de opción pactado, cuyo ejercicio se ha formalizado en la escritura calificada, fue en su día inscrito en el Registro. Y bien es sabido, pues ha sido reiteradamente declarado por este Centro Directivo, que: «Toda la doctrina elaborada a través de los preceptos de la Ley y del Reglamento Hipotecarios y de las Resoluciones de este Centro Directivo (…) 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)». Ineludible punto de partida, por tanto, que no requiere mayores precisiones ni comentarios. El respeto al capital artículo 1, párrafo tercero, de

la Ley Hipotecaria, impide que este Centro Directivo pueda entrar a analizar el contenido del derecho inscrito; ni –en este caso– el acierto o no de la inscripción practicada en su día. Por ello hemos de centrarnos en el análisis de la fase de ejercicio de tal derecho.

Continuando con el examen de la nota recurrida, por lo que se refiere a la notificación por medio de burofax (y sus efectos), y a la previsión y sistema de cálculo –y acreditación– de las cantidades que puedan detraerse por el comprador al ejercitar la opción; pese a no ajustarse tales previsiones a la doctrina que reiteradamente viene manteniendo este Centro Directivo en múltiples resoluciones sobre el particular, al estar inscritas, tal y como se plasmaron en la escritura de constitución del derecho, únicamente pueden ser desvirtuadas en un procedimiento contradictorio en sede judicial.

Cuestión distinta es la exigencia de consignación que pone de manifiesto el fundamento de derecho cuarto de la nota; clara exigencia del ejercicio de la opción, tal y como ha declarado reiteradamente este Centro Directivo. Tradicionalmente, en la doctrina de este Centro Directivo se ha venido aplicando al desenvolvimiento registral del derecho de opción, por analogía, la regulación contenida en el artículo 175.6.ª del Reglamento Hipotecario. En consecuencia, la cancelación interesada precisa la previa consignación de los importes entregados al concedente de la opción, a cuenta del pago del precio, en el momento en que se contrató el derecho de opción.

III.A.36. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 05 DE ABRIL DE 2025).

Registro de Estepona nº 2.

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

Existiendo dudas fundadas sobre la identidad de la finca ha de denegarse la inscripción de la base gráfica.

Si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que

con la misma se invada otra finca ya inscrita o el dominio público, lo procedente es denegar, no suspender, la inscripción. El registrador ha de calificar la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse: a que la representación gráfica aportada coincida en todo o en parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, o a que se invadan fincas colindantes inmatriculadas, o a que se encubra un negocio traslativo u operación de modificación hipotecaria. El registrador, a la vista de las alegaciones eventualmente presentadas, debe decidir motivadamente según su prudente criterio, sin que la sola formulación de oposición por alguno de los interesados tenga la virtualidad de convertir en contencioso el expediente o de impedir que continúe su tramitación, y el juicio de identidad de finca que en su caso formule el registrador habrá de ser motivado, y fundado en criterios objetivos y razonados.

Como se desprende de las Resoluciones de esta Dirección General de 24 de febrero y 26 de junio de 2024, la alegación del colindante no implica, necesariamente, la denegación de la georreferenciación aportada al expediente. Pero, el registrador puede basarse en ella y en el contenido registral para fundar objetivamente sus dudas en la identidad de la finca. En el presente caso, puede existir un elemento objetivo que determine el lindero delimitador de las dos fincas, cual es el de la naturaleza del suelo, toda vez que existe una disensión entre las partes sobre el trazado del lindero delimitador, que el promotor del expediente hace coincidir con el del límite del suelo de naturaleza urbana y el colindante alegante con el límite determinado por el muro levantado, respecto del cual el promotor del expediente declara que se construyó para evitar el rellenado de tierras, quedando el muro retranqueado del lindero este. Como ha declarado esta Dirección General en Resoluciones como la de 24 de julio de 2024, para considerar adecuadamente delimitada una determinada parcela no es determinante el hecho de que, físicamente, la misma esté acotada por mojones, piquetas o muros.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación, por coincidir la parcela urbanística y la finca registral, a la cual ha de adaptarse la georreferenciación catastral, sin que la alegación del colindan-

te tenga la virtualidad suficiente para convertir en contencioso el expediente, toda vez que no consta que formulara alegaciones en el acto de ejecución de la normativa urbanística, que era la sede adecuada para ello.

III.A.37. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 05 DE ABRIL DE 2025).

Registro de Logroño nº 1.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE.

Se reitera la doctrina sobre el emplazamiento de la herencia yacente a efectos del tracto sucesivo.

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

Para extender asientos relativos a procedimientos seguidos contra la herencia yacente del titular registral, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia de su fallecimiento, circunstancia que debe ser calificada por el registrador. El documento que da fe de la muerte de una persona y de la fecha y lugar de fallecimiento es el certificado de defunción. En el ámbito procesal, el fallecimiento tiene, igualmente, que quedar debidamente acreditado para justificar la legitimación procesal de la propia herencia yacente (artículo 6.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en relación con el artículo 265.1 y.2 del mismo texto legal). Por lo tanto, una vez el juez haya admitido la demanda, será suficiente que se refleje en el mandamiento la fecha del fallecimiento del causante, sin perjuicio de que, si ese dato no consta, como sucede en este caso, pueda obtenerse mediante una diligencia de adición al mismo o mediante la aportación del certificado de defunción.

En relación con la intervención de la herencia yacente,

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. El Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo en su Sentencia número 590/2021, de 9 de septiembre, dictada como culminación de un juicio verbal tramitado para impugnar una nota de calificación registral, analiza el emplazamiento a la herencia yacente. A la vista de la señalada Sentencia, este Centro Directivo modificó la doctrina para estos casos, afirmando que cuando se demanda a una herencia yacente caben dos posibilidades: –que se conozca o se tengan indicios de la existencia de concretas personas llamadas a la herencia. En este caso, habrá de dirigirse la demanda contra estos herederos, previa averiguación de su identidad y domicilio. –que no se tenga indicio alguno de la existencia de herederos interesados en la herencia yacente (casos de personas que han fallecido sin testamento y sin parientes conocidos con derecho a la sucesión intestada). En estos supuestos, además de emplazar a los ignorados herederos por edictos, se debe comunicar al Estado o a la Comunidad Autónoma llamada por la normativa civil aplicable a la sucesión intestada a falta de otros, la pendencia del proceso, conforme al citado artículo 150.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Debe recordarse a este respecto que la notificación por vía edictal tiene carácter supletorio y excepcional y solo debe emplearse cuando se hayan agotado, razonablemente, las posibilidades de efectuar una notificación personal.

En el caso de este expediente, a la vista de la documentación presentada en su momento en el Registro y que, como se ha hecho constar anteriormente es la única que debe tenerse en consideración para la resolución de este expediente, no puede establecerse la existencia de concretas personas llamadas a la herencia, ni la forma en que, en su caso, se hayan producido las notificaciones. Por lo tanto, el defecto, en este punto, debe así mismo confirmarse.

III.A.38. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 05 DE ABRIL DE 2025).

Registro de Sanlúcar La Mayor nº 2.

PATRIA POTESTAD: CONFLICTO DE INTERESES EN LOS CASOS DE PARTICIÓN DE HERENCIA CON CAUTELA SOCINI.

En el caso de que el cónyuge viudo opte por el usufructo de viudedad universal, se produce una colisión de intereses entre representado y representante; o lo que es lo mismo, entre ellos y el progenitor en cuestión.

Con carácter previo a su resolución, es preciso recordar que el recurso contra la calificación registral tiene exclusivamente por objeto revisar las calificaciones negativas emitidas por los registradores de la Propiedad; recurso que, conforme prevé el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, ha de 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.

La cautela socini (o angélica o gualdense), está perfectamente admitida en nuestro ordenamiento como mecanismo de atribución del usufructo universal de la herencia al cónyuge viudo. Y siendo en la esfera conyugal donde –en la práctica– es más común el empleo de la cautela socini, esta Dirección General ha examinado, en no pocas Resoluciones, las circunstancias que permiten precisar cuándo existe conflicto de interés entre menores o personas con discapacidad y sus representantes legales.

La Resolución de 5 de febrero de 2015, declaró que hay conflicto de intereses (y no intereses paralelos o concurrentes, que deben ser distinguidos de tal figura), en el caso de que el cónyuge viudo opte por el usufructo de viudedad universal, pues la cautela socini cuestiona la posibilidad de que los herederos –menores o en situación de discapacidad que no puedan decidir por sí mismos (sin medidas de apoyo, en la actual terminología, incapacitados en aquél entonces)– deban elegir entre que su parte de herencia quede gravada con el usufructo o que se concrete en el tercio de libre disposición, lo que provocaría una colisión de intereses entre representado y representante; o lo que es lo mismo, entre ellos y el progenitor en cuestión. Por contra y para la Resolución de 22

de junio de 2015, no hay conflicto de intereses cuando el cónyuge opta por adjudicarse el tercio de libre disposición en propiedad más la cuota viudal usufructuaria, en vez de elegir el usufructo universal y vitalicio sobre la herencia. Por lo expuesto, y en el caso que motiva este recurso, no se ajusta a la expresada doctrina de este Centro Directivo afirmar que la inexistencia de un legado alternativo, y sí el cumplimiento estricto de la disposición testamentaria, excluya la existencia de una opción derivada de una cautela socini y un conflicto de intereses que afectara al progenitor (representante legal) y a su hija menor de edad (por él representada).

Podría plantearse, como alega el recurrente, si la posterior autorización judicial de la venta, sanaría, o no, el originario defecto de ausencia de designación de defensor judicial. Ahora bien, el hecho de no haberse aportado al Registro –conforme ya se indicó– el auto (con la autorización judicial y la no oposición del Ministerio Fiscal) en el momento y forma oportunos, hace difícil, en pro de las garantías procedimentales, obviar el hecho de que la registradora no tuvo ocasión de analizar la documentación que se invoca por la parte recurrente, por lo que su calificación ha de ser necesariamente confirmada.

III.A.39. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 05 DE ABRIL DE 2025).

Registro de Albacete nº 4.

BIENES PRIVATIVOS POR CONFESIÓN: ACTOS DISPOSITIVOS REALIZADOS TRAS LA MUERTE DEL CONFESANTE.

Disuelta la sociedad de gananciales por fallecimiento del confesante, los actos de disposición necesitarían el consentimiento o la intervención de los legitimarios y a la hora de liquidarla también ésta es preceptiva para la ratificación del carácter privativo en la confección del inventario, a los efectos de quedar salvaguardada la cuantía de su legítima.

Respecto de los cónyuges, la confesión de privatividad se configura como un medio de prueba especialmente hábil para acreditar que la adquisición del bien se realizó por el patrimo-

nio privativo de cónyuge del confesante. En definitiva, destruye el juego de las presunciones de los artículos 1361 y 1441 del Código Civil, creando otra presunción de privatividad que puede ser destruida, a su vez por una prueba fehaciente y suficiente de la ganancialidad o privatividad del cónyuge confesante (…) una vez disuelto el matrimonio tendrá los efectos propios que le otorga la Ley de Enjuiciamiento Civil, un efecto limitado ya que dispone que tendrá eficacia probatoria si no lo contradice el resultado de las demás pruebas. De la doctrina sentada por las sentencias citadas y reflejada en el indicado artículo 1324 del Código Civil, se deduce que este precepto reconoce valor probatorio entre los cónyuges a las manifestaciones que éstos hagan para fijar que determinados bienes son propios de uno de ellos, pero con la salvedad de que tales manifestaciones por sí solas no perjudicarán a los herederos forzosos del confesante.

No obstante, esta Dirección General ha puesto de relieve que, aunque el citado precepto reglamentario no establece distinción cuando exige, en tales casos, el consentimiento de los herederos forzosos del cónyuge confesante para la inscripción de la enajenación realizada por el supérstite, dicha regla no es aplicable cuando los derechos legitimarios aparecen configurados como un mero derecho a un valor patrimonial atribuible por cualquier título.

Según la doctrina de este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 13 de junio de 2003 y 29 de junio de 2023) la norma del artículo 95.4 del Reglamento Hipotecario es aplicable no sólo a los actos de enajenación del bien inscrito con carácter privativo, sino también a la adjudicación de éste mismo por herencia del cónyuge favorecido por la confesión, toda vez que para destruir la presunción de ganancialidad del artículo 1361 del Código Civil no es suficiente la confesión de un consorte sobre el carácter de la adquisición, pues ésta opera entre cónyuges (cfr. artículo 1324 del Código Civil), pero no ante terceros que se pudieran ver afectados, como son los posibles acreedores o legitimarios.

III.A.40. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 05 DE ABRIL DE 2025).

Registro de Iznalloz.

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

Existiendo dudas sobre la identidad de la finca a inmatricular, es adecuado tramitar el procedimiento del art. 199 LH.

No sólo es perfectamente posible, sino altamente recomendable, que cuando el registrador tenga, no la certeza, pero sí dudas fundadas acerca de que la georreferenciación de la finca que se pretende inmatricular por la vía del artículo 205 pueda invadir, aunque sea parcialmente fincas ya inmatriculadas, puede y debe intentar disipar o confirmar tales dudas aplicando las previsiones del artículo 199. Ello es además coherente con el tradicional principio que ha de presidir la actuación registral en la inmatriculación, como ha declarado reiteradamente este Centro Directivo, en Resoluciones como la de 22 de octubre de 2020, cuando declara «en todo caso el registrador debe extremar el celo en las inmatriculaciones para evitar que se produzca la indeseable doble inmatriculación. Además, hay que considerar que el procedimiento previsto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria tiene menores garantías, al no exigir la previa intervención de titulares de fincas colindantes que pudieran verse afectados». Por ello, es conveniente la combinación de los expedientes de los artículos 205 y 199 de la Ley Hipotecaria, para disipar las posibles dudas del registrador en la identidad de la finca.

Ahora bien, en el supuesto de hecho de este expediente, aunque sin descartarse la utilidad práctica que a efectos de despejar las posibles dudas de identidad presenta la tramitación previa del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, tal como resulta del fundamento anterior, debe concluirse que no concurren las dudas de identidad advertidas por la registradora.

III.A.41. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 08 DE ABRIL DE 2025).

Registro de Eivissa nº 4.

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: TÍTULOS CREADOS AD HOC.

No concurren en este caso las circunstancias objetivas para entender que se trata de títulos creados artificialmente para lograr la inmatriculación.

Es doctrina de este Centro Directivo (cfr., por todas, la Resolución de 29 de mayo de 2014) que no supone una extralimitación competencial que el registrador califique si los títulos presentados para inmatricular una finca cumplen los requisitos legales o han sido elaborados «*ad hoc*» de manera artificiosa para eludir el cumplimiento de la finalidad y razón de ser esencial de tales preceptos. Un extremo que puede, y debe, apreciar el registrador con apoyo en una pluralidad de factores (tales como la simultaneidad de fechas de los títulos, transmisiones circulares, ausencia de función económica, neutralidad o bajo coste fiscal de los negocios traslativos, etc.) que ofrezcan indicios suficientes de que la documentación ha sido creada o concebida «*ad hoc*».

En cuanto a la forma documental para acreditar la previa adquisición, ya no basta cualquier medio de acreditación fehaciente, categoría amplia dentro de la cual el Reglamento Hipotecario, en alguna de sus sucesivas reformas, había considerado comprendidos incluso simples documentos privados que reunieran los requisitos del artículo 1227 del Código Civil; frente a ello la nueva redacción del artículo 205 de la Ley Hipotecaria exige siempre doble título público. Y en cuanto al momento temporal en que debía haberse producido la previa adquisición por el ahora transmitente, no se exigía ninguna antelación mínima respecto de la fecha del otorgamiento del título público traslativo y que opera como inmatriculador. Ahora, en cambio, con la nueva redacción legal, no se admite más forma documental de acreditar la previa adquisición que el título público, que es una especie concreta y especialmente cualificada dentro del amplio género de los documentos fehacientes, y, además, se exige que dicha adquisición previa se haya producido al menos un año antes del otorgamiento del título público traslativo que va a operar como título inmatriculador.

Todos estos requisitos se cumplen por los títulos públicos aportados en el caso analizado en este expediente. Por otro lado, tampoco se puede afirmar que concurran en este supuesto alguno o algunos de los elementos necesarios para poder inferir la

creación instrumental de documentación «*ad hoc*» para procurar la inmatriculación eludiendo los requisitos legales. No se da una simultaneidad de fechas de los títulos o adquisiciones, ni existen transmisiones circulares, ni tampoco se puede apreciar la ausencia de función económica o la neutralidad o bajo coste fiscal de los negocios traslativos.

Como ha reiterado esta Dirección General (vid. Resolución de 19 de julio de 2018), cuando la disposición derogatoria única de la Ley 13/2015, de 24 de junio, dispone que «quedan derogadas cuantas normas se opongan a lo previsto en la presente Ley», ha de interpretarse que deben entenderse tácitamente derogados todos los artículos del Título VI del Reglamento Hipotecario, los cuales fueron dictados en ejecución del anterior Título VI de la Ley Hipotecaria, pues la nueva redacción legal es en sí misma suficientemente detallada, y basada en principios inspiradores totalmente diferentes de los que dieron cobertura en su día a los artículos reglamentarios que, ahora, por ello, han de entenderse íntegramente derogados a partir del 1 de noviembre de 2015. Además, del tenor del artículo 205 de la Ley Hipotecaria resulta que la identidad que exige el precepto entre el título y la certificación catastral se refiere exclusivamente a la descripción de la finca.

No se puede afirmar que en este caso exista ninguna modificación de entidades hipotecarias, ya que no se realiza ninguna división ni segregación de fincas inscritas, que es el presupuesto para que exista una modificación de entidades hipotecarias (vid. artículos 45 y siguientes del Reglamento Hipotecario). No le corresponde al registrador controlar la legalidad de una división o segregación de finca que haya tenido lugar fuera del Registro.

III.A.42. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 08 DE ABRIL DE 2025).

Registro de Chiva nº 2.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: REQUISITOS.

Para practicar la anotación de embargo es preciso que se determine con precisión el derecho embargado y que se notifi-

que al cónyuge del demandado si el bien es ganancial. Pero no es preciso que se acredite la firmeza de la resolución que acuerda el embargo.

Como cuestión previa ha de resolverse la petición realizada por el registrador en su preceptivo informe acerca de la inadmisión del recurso, por entender que no ha quedado acreditada la representación de la persona que presenta el recurso. Señala el registrador que se requirió, tanto a la persona que presentó el recurso, como a la persona que firmaba el escrito de recurso, pero que ninguna de ellas ha aportado en el plazo legal la documentación acreditativa de la representación de la parte interesada y, por tanto, legitimada para la interposición de dicho recurso. En el presente caso, el escrito de recurso estaba firmado por doña S. P. A. F., procuradora de los tribunales que representa a la parte actora en el procedimiento ejecutivo, y fue presentado por doña V. S. T. Por tanto, siendo la firmante del recurso la procuradora que ha representado a la ejecutante en el procedimiento judicial, y habiendo quedado acreditada dicha representación en el referido procedimiento, ha de entenderse que ostenta la representación de la persona directamente interesada en la práctica de la anotación de embargo y, por ello, legitimada para la interposición del recurso.

El primero de los defectos señalados por el registrador engloba dos objeciones distintas. En primer lugar, sostiene la nota de calificación que no queda claramente determinada la cuota a embargar, puesto que el demandado es titular con carácter privativo de tres cuartas partes indivisas y de una cuarta parte con carácter ganancial. Debe tenerse en cuenta que el decreto judicial acuerda el embargo por vía de mejora de «las tres terceras partes [sic] y el 50% de una cuarta parte» indivisa. De la simple lectura de este acuerdo resulta claro que no se cumplen las exigencias del principio de especialidad que requieren precisar con exactitud la extensión del derecho que es objeto de anotación y el derecho real afectado por dicha anotación.

Se ha de confirmar igualmente la segunda objeción que plantea el registrador referente al embargo del 50% de la cuarta parte indivisa de la finca que figura inscrita a nombre del deman-

dado con carácter ganancial. Según el artículo 144.1 del Reglamento Hipotecario: «Para que durante la vigencia de la sociedad conyugal sea anotable en el Registro de la Propiedad el embargo de bienes inscritos conforme a lo previsto en los apartados 1 o 4 del artículo 93 o en el apartado 1 del artículo 94, deberá constar que la demanda ha sido dirigida contra los dos cónyuges o que estando demandado uno de los cónyuges, ha sido notificado al otro el embargo». Manifiesta la recurrente que es notorio que el titular registral se encuentra divorciado de su cónyuge. Al margen de que en el Registro no consta ese divorcio, aun en el caso de que así se acreditara con la correspondiente sentencia inscrita en el Registro Civil, tampoco cabría anotar el embargo ordenado en el mandamiento. Lo que de ninguna manera cabe es anotar el embargo de un bien ganancial en cuanto al 50% perteneciente al cónyuge demandado.

Por el contrario, procede revocar el segundo de los defectos recogido en la nota de calificación y que exige que se acredite la firmeza del decreto judicial que acordó el embargo cuya anotación ahora se ordena. Y es que el requisito de la firmeza de la resolución judicial está plenamente justificado cuando se van a producir asientos definitivos, tanto de inscripción como de cancelación, puesto que, si se admitiera la práctica de los mismos sin ser firme la resolución que los ordena, podrían surgir en el ínterin terceros protegidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, que se apoyarían en asientos registrales practicados en virtud de un título que no es firme, haciéndose inviable la ejecución de la sentencia del órgano judicial superior revocatoria de la anterior. Por el contrario, tratándose de anotaciones preventivas, no existe ese peligro, porque se trata de asientos provisionales (vid. artículo 86 de la Ley Hipotecaria) que, además, no atribuyen al anotante la fuerza de la fe pública registral.

III.A.43. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 08 DE ABRIL DE 2025).

Registro de Eivissa nº 4.

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: TÍTULOS CREADOS AD HOC.

No concurren en este caso las circunstancias objetivas para entender que se trata de títulos creados artificialmente para lograr la inmatriculación.

Es doctrina de este Centro Directivo (cfr., por todas, la Resolución de 29 de mayo de 2014) que no supone una extralimitación competencial que el registrador califique si los títulos presentados para inmatricular una finca cumplen los requisitos legales o han sido elaborados «*ad hoc*» de manera artificiosa para eludir el cumplimiento de la finalidad y razón de ser esencial de tales preceptos. Un extremo que puede, y debe, apreciar el registrador con apoyo en una pluralidad de factores (tales como la simultaneidad de fechas de los títulos, transmisiones circulares, ausencia de función económica, neutralidad o bajo coste fiscal de los negocios traslativos, etc.) que ofrezcan indicios suficientes de que la documentación ha sido creada o concebida «*ad hoc*».

En cuanto a la forma documental para acreditar la previa adquisición, ya no basta cualquier medio de acreditación fehaciente, categoría amplia dentro de la cual el Reglamento Hipotecario, en alguna de sus sucesivas reformas, había considerado comprendidos incluso simples documentos privados que reunieran los requisitos del artículo 1227 del Código Civil; frente a ello la nueva redacción del artículo 205 de la Ley Hipotecaria exige siempre doble título público. Y en cuanto al momento temporal en que debía haberse producido la previa adquisición por el ahora transmitente, no se exigía ninguna antelación mínima respecto de la fecha del otorgamiento del título público traslativo y que opera como inmatriculador. Ahora, en cambio, con la nueva redacción legal, no se admite más forma documental de acreditar la previa adquisición que el título público, que es una especie concreta y especialmente cualificada dentro del amplio género de los documentos fehacientes, y, además, se exige que dicha adquisición previa se haya producido al menos un año antes del otorgamiento del título público traslativo que va a operar como título inmatriculador.

Todos estos requisitos se cumplen por los títulos públicos aportados en el caso analizado en este expediente. Por otro lado, tampoco se puede afirmar que concurran en este supuesto alguno o algunos de los elementos necesarios para poder inferir la

creación instrumental de documentación «*ad hoc*» para procurar la inmatriculación eludiendo los requisitos legales. No se da una simultaneidad de fechas de los títulos o adquisiciones, ni existen transmisiones circulares, ni tampoco se puede apreciar la ausencia de función económica o la neutralidad o bajo coste fiscal de los negocios traslativos.

Como ha reiterado esta Dirección General (vid. Resolución de 19 de julio de 2018), cuando la disposición derogatoria única de la Ley 13/2015, de 24 de junio, dispone que «quedan derogadas cuantas normas se opongan a lo previsto en la presente Ley», ha de interpretarse que deben entenderse tácitamente derogados todos los artículos del Título VI del Reglamento Hipotecario, los cuales fueron dictados en ejecución del anterior Título VI de la Ley Hipotecaria, pues la nueva redacción legal es en sí misma suficientemente detallada, y basada en principios inspiradores totalmente diferentes de los que dieron cobertura en su día a los artículos reglamentarios que, ahora, por ello, han de entenderse íntegramente derogados a partir del 1 de noviembre de 2015. Además, del tenor del artículo 205 de la Ley Hipotecaria resulta que la identidad que exige el precepto entre el título y la certificación catastral se refiere exclusivamente a la descripción de la finca.

No se puede afirmar que en este caso exista ninguna modificación de entidades hipotecarias, ya que no se realiza ninguna división ni segregación de fincas inscritas, que es el presupuesto para que exista una modificación de entidades hipotecarias (vid. artículos 45 y siguientes del Reglamento Hipotecario). No le corresponde al registrador controlar la legalidad de una división o segregación de finca que haya tenido lugar fuera del Registro.

III.A.44. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 08 DE ABRIL DE 2025).

Registro de Quintanar de la Orden.

REPRESENTACIÓN: ART. 98 LEY 24/2001. ARRENDAMIENTOS: NATURALEZA Y LEGITIMACIÓN CUANDO AFECTA A BIENES GANANCIALES. CONCURSO DE ACREEDORES: CALIFICACIÓN REGISTRAL.

Se reitera el criterio de calificación derivado de la interpretación del art. 98 de la Ley 24/2001. Tratándose de un bien ganancial, aunque el arrendamiento dure menos de seis años, se requiere el consentimiento de ambos cónyuges. En la fase de liquidación, existiendo aprobadas reglas especiales, estas deben aportarse al registrador para la calificación.

Antes de analizar esta cuestión cabe recordar que, conforme al artículo 326, párrafo primero, 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. Por ello, es la calificación tal y como ha sido formulada en el presente caso la que debe ser objeto de análisis, sin que, en el reducido marco de este expediente, puedan abordarse otras cuestiones, como la relativa al hecho de que el apoderado de la arrendadora interviene también en representación, como administrador único, de la sociedad arrendataria, mientras que el notario autorizante de la escritura calificada alude únicamente a la facultad de autocontratar concedida por la señora poderdante, sin referencia alguna a la representación orgánica referida.

De la interpretación del art. 98 de la Ley 24/2001 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 esta Dirección General 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. En definitiva, el notario debe emitir su juicio relativo a la suficiencia de las facultades representativas para el acto concreto que autoriza, bien especificando cuál sea éste o bien incluyendo otra reseña, siquiera mínima, de facultades. El registrador, por su parte, calificará la concurrencia de los dos requisitos y también la congruencia de ese juicio notarial con el acto o negocio jurídico documentado. Por ello, el registrador debe suspender la inscripción por falta de congruencia del juicio notarial acerca de 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 (cfr., entre otras muchas, las Resoluciones de 14 de julio de 2015, 1 de julio de 2021, 19 de abril y 28 de noviembre de 2023 y 28 de mayo, 20 de junio y 24 de septiembre de 2024).

En el presente caso es indudable que la reseña de la escritura de apoderamiento aportada al notario para acreditar la representación es insuficiente por haber omitido el nombre y apellidos del notario autorizante de dicho título representativo. Y, por otra parte, en la emisión del juicio notarial sobre la suficiencia de las facultades representativas acreditadas no se especifica de forma concreta y expresa al tipo de acto o negocio que en la escritura calificada se formaliza, ni incluye una reseña, siquiera somera, de las facultades acreditadas. Por ello se impide al registrador comprobar que dicho juicio sobre suficiencia de las facultades representativas es congruente con el contenido de la escritura calificada.

Aun tratándose, en el presente caso, de un acto de administración ordinaria y no extraordinaria, rige el apartado segundo del artículo 93 del Reglamento Hipotecario: «Para la inscripción de los actos de administración o de disposición, a título oneroso, de estos bienes será preciso que se hayan realizado conjuntamente por ambos cónyuges, o por uno cualquiera de ellos con el consentimiento del otro o con la autorización judicial supletoria». No cabe duda de que, aun tratándose de un arrendamiento por plazo inferior a seis años, antaño plazo mínimo necesario para la inscripción, que hoy sin embargo cabe con independencia de la duración pactada (artículo 2.5.º de la Ley Hipotecaria), constituye un acto de riguroso dominio del que resulta un derecho de uso y disfrute sobre un bien inmueble, que altera las facultades del titular del mismo, al excluir su propio aprovechamiento, y que, al acceder al Registro de la Propiedad independientemente de su duración surte efectos frente a terceros (e incluso, en ciertos casos, surte tales efectos aun en defecto de inscripción).

Existiendo una situación de concurso por parte de uno de los titulares registrales, en fase de liquidación y, existiendo plan de liquidación, regulado en los antiguos artículos 416 a 420 del Real Decreto Legislativo 1/2020, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal, y suprimidos por la reforma operada por la Ley 16/2022, de 5 de septiembre, habrá que estar a lo dispuesto en este, conforme al artículo 415, y por ello habrá de aportarse al registrador para que este pueda tenerlo en cuenta en su labor de calificación.

III.A.45. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 08 DE ABRIL DE 2025).

Registro de Rota.

CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y EL DIVORCIO: ÁMBITO.

No cabe inscribir una liquidación de gananciales recogida en un convenio regulador si tal extremo no ha sido expresamente aprobado por el juez.

Como cuestión previa, debe advertirse que no pueden ser tenidos en cuenta para resolver este recurso los documentos que se aportan junto con el escrito de impugnación. Ha de recordarse que, como tiene declarado esta Dirección General, 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 a la cuestión sustantiva planteada, también ha de recordarse que la calificación registral no puede entrar en el fondo de la resolución judicial, sino en si tal convenio constituye o no título inscribible para la práctica del asiento registral teniendo en cuenta los aspectos susceptibles de calificación registral conforme a los artículos 100 del Reglamento Hipotecario y 522 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. La determinación de si el concreto convenio regulador aprobado judicialmente constituye o no título hábil para la inscripción de los actos realizados en el mismo está

sometida a la calificación registral, porque es una cuestión relativa a los obstáculos derivados de la legislación registral, pues en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria se prevén diferentes clases de documentos públicos en consonancia con cada uno de los actos a que se refiere el artículo 2 de la propia ley.

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

En el presente caso resulta inequívocamente que en la resolución judicial objeto de calificación consta expresamente que no se aprueba el convenio regulador en cuanto se refiere a la liquidación de gananciales. Por ello, no cabe sino confirmar la objeción opuesta por la registradora.

III.B. PEDRO ÁVILA NAVARRO

III.B.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE FEBRERO DE 2025. (BOE DE 03 DE MARZO DE 2025).

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

Sobre la caducidad de la anotación, reitera en el senti-

do indicado la doctrina de muchas otras resoluciones, en un caso similar al de la R. 25.06.2015: denegación de la cancelación de cargas posteriores decretada en la ejecución de un embargo cuya anotación había caducado; esta vez, en un procedimiento administrativo de ejecución seguido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria.

R. 11.02.2025 (Abad Asesores Jurídicos, SL, contra Registro de la Propiedad de Getafe-2)

Esta doctrina se repite por la Dirección en muchas ocasiones (ver, por ejemplo, la última en R. 09.12.2024). Pero la Dirección también ha publicado varias sentencias que revocan las resoluciones dictadas en ese sentido: ver R. 18.12.2024 (BOE 06.02.2025), R. 18.12.2024 (BOE 06.02.2025) y R. 07.02.2025 (BOE 21.02.2025).

III.B.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE FEBRERO DE 2025. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2025).

PUBLICIDAD REGISTRAL: NECESIDAD DE ACREDITAR EL INTERÉS LEGÍTIMO

El recurso se origina por «la negativa de la registradora de la propiedad a practicar el asiento de presentación de una instancia en la que se solicita «certificación literal de todas las inscripciones del historial de la finca registral», porque el solicitante no es titular de la finca ni acredita un interés legítimo. La Dirección, en el recurso especial, «exprés», contra la denegación del asiento de presentación (art. 246 LH, según L. 11/2023), concluye: 1.Por una parte, que «la solicitud de los particulares de expedición de certificaciones únicamente procede que sea objeto de asiento de presentación cuando así lo soliciten los interesados, circunstancia que no se ha producido, o si el registrador lo estimare procedente» (art. 416 RH). 2.Por otra, que la regla general de los arts. 337 y 338 RH es que no procede expedir certificaciones de asientos o titularidades no vigentes; y, aunque se ha admitido, por excepción, en algunos casos, para eso, no obstante, se precisa que se justifique un interés legítimo adecuado, lo que no ocurre en este caso, en el que no se ha alegado interés alguno hasta la

interposición del recurso.

R. 19.02.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de Ortigueira)

III.B.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE FEBRERO DE 2025. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2025).

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

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NECESIDAD DE CLARIDAD EN CUANTO A LA PARTICIPACIÓN OBJETO DE LA VENTA

En cuanto al tracto sucesivo, reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 11.12.2024) en la venta de una participación indivisa que no estaba ya inscrita a nombre del vendedor. En cuanto al principio de especialidad respecto de otra parte indivisa, reitera también la necesidad de claridad en los asientos que se practiquen el Registro (arts. 9 LH y 51 RH), por lo que se confirma la suspensión de inscripción de una compraventa en la que el titular vende una participación menor de la que tiene inscrita, pero, a la vista del contenido del título, lo que se pretende es la transmisión de la totalidad de la participación que le pertenece, «por lo que da lugar a confusión y ambigüedad, de modo que es precisa la subsanación».

R. 20.02.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de Coria)

III.B.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE FEBRERO DE 2025. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2025).

GEORREFERENCIACIÓN: NO PROCEDE EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH CUANDO YA HAY UNA GEORREFERENCIACIÓN INSCRITA

GEORREFERENCIACIÓN: PROCEDE SU DENEGACIÓN

SI EXISTE CONTROVERSIA JUDICIAL

Dice la Dirección que «no fue correcto iniciar el procedimiento del art. 199 LH para alterar después la georreferenciación catastral inscrita y sustituirla por otra sensiblemente diferente, que incluye porciones de terreno adicionales que no estaban en la georreferenciación catastral que constituyó el objeto del título inmatriculador y sustrayendo otras, con la consecuencia de desinmatricular esas porciones», puesto que la inscripción de la base gráfica catastral ya inscrita está bajo la salvaguardia de los tribunales (art. 1 LH). En cambio, sí confirma la denegación de la rectificación pretendida, ante la alegación por el colindante de existencia de una controversia judicial.

R. 24.02.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de Valverde)

III.B.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE FEBRERO DE 2025. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2025).

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: PROCEDE NUEVO ASIENTO DEL MISMO TÍTULO QUE YA HA SIDO INSCRITO

Se trata de la negativa del registrador de la propiedad a practicar el asiento de presentación de una escritura que ya había causado inscripción, «por estar aún vigente su asiento de presentación». La Dirección entiende que, «estando vigente el asiento de presentación de un título respecto de una finca registral, no procede practicar un nuevo asiento de presentación respecto de ese mismo título y respecto de la misma finca (cfr. art. 421 RH)». Sin embargo, practicado el asiento correspondiente (inscripción, anotación, cancelación o nota marginal) concluye el procedimiento registral, consolidándose en el asiento practicado la prioridad ganada por el asiento de presentación, por lo que, habiendo sido retirado el título, la entrada de ese mismo documento [...] debe motivar la práctica de un nuevo asiento de presentación (cfr. arts. 213, 214 y 220 LH)»; en este caso, se presentaba para solicitar la rectificación de la inscripción que se había practicado.

R. 24.02.2025 (Particular contra Registro de la Propie-

dad de Ciudad Rodrigo)

III.B.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE FEBRERO DE 2025. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2025).

COMPRAVENTA: LA ACREDITACIÓN DE LOS MEDIOS DE PAGO NO EXIGE JUSTIFICANTE DE PAGOS FUTUROS

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (la última es la R. 11.12.2024). En este caso, se trataba de una compraventa en la que se pactó que determinada parte del precio se pagaría por la parte compradora a la vendedora «mediante transferencia OMF que será realizada «en el día de hoy»; dice la Dirección que «se está refiriendo a un medio de pago que no es anterior ni simultáneo al otorgamiento», y que la acreditación de los medios de pago que exigen los arts. 21 y 254 LH, y los arts. 24 LN y 177 RN, se refiere a pagos realizados en el momento del otorgamiento de la correspondiente escritura pública o con anterioridad al mismo, pero no a los posteriores.

R. 24.02.2025 (Notario Rafael Galán Díaz contra Registro de la Propiedad de Valladolid-1)

«Una transferencia OMF (Orden de Movimiento de Fondos) es una transacción bancaria que permite mover dinero de una cuenta a otra de manera rápida y segura. Este tipo de transferencia es utilizado frecuentemente para enviar dinero de forma urgente entre bancos a nivel nacional, siendo el Banco de España el intermediario» (Checkout.com).

III.B.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE FEBRERO DE 2025. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2025).

DOBLE INMATRICULACIÓN: INSCRIPCIÓN DE COMPRAVENTA DURANTE LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 209 LH

El registrador suspende la inscripción de una escritura de compraventa de dos fincas registrales, en tanto no se resuelva el

expediente del art. 209 LH para subsanación de la doble inmatriculación, al estar inscrita una misma finca en dos términos municipales diferentes en el mismo Registro de la Propiedad y a favor de la misma persona, aunque con diferentes cargas; el registrador ha unificado los historiales registrales cumpliendo lo dispuesto en el art. 2 RH, la disp. adic. 4 RD. 195/2017 y ap. 3 R. (consulta) 07.07.2017, y ha incoado el expediente de doble inmatriculación del art. 209 LH. Dice la Dirección que procede la inscripción de la compraventa, pues la suspensión es «contradictoria con la propia situación registral operada por el propio registrador, quien ya ha tramitado y culminado el procedimiento de unificación del folio real»; sin perjuicio de que en la publicidad formal se haga constar la tramitación del expediente en curso.

R. 24.02.2025 (Sport Carbon Fiver, S.L., contra Registro de la Propiedad de La Palma del Condado)

III.B.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE FEBRERO DE 2025. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2025).

REPRESENTACIÓN: NECESIDAD DE ACREDITAR EL PODER DEL REPRESENTANTE

Confirma la suspensión de una escritura de compraventa en la que una de las vendedoras está representada en virtud de poder otorgado por su esposo, que «se encarga voluntariamente de la gestión de los intereses de su citada esposa, sin contar con el mandato de la beneficiaria (…), obligándose a obtener la legítima representación de la misma y las autorizaciones judiciales oportunas...» ya que la esposa padece una discapacidad y está en trámite el nombramiento de tutor (ver arts. 1259 y 1892 C.c.).

R. 25.02.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de Móstoles-2)

III.B.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE FEBRERO DE 2025. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2025).

MENORES E INCAPACITADOS: NO PUEDEN OTORGAR POR SÍ ESCRITURA DE SEGREGACIÓN

Se trata de una escritura de segregación otorgada por persona de la que consta en el Registro la incapacidad y rehabilitación de la patria potestad de sus padres. Confirma la Dirección que, al no hacerse mención alguna de tal circunstancia o de su posible variación o modificación, ha de aclararse la situación actual (ver disp. trans. 5 L. 8/02.06.2021, sobre personas con discapacidad), e intervención de los padres, reposición en la facultad para administrar bienes o medida de apoyo que se haya dictado en sustitución de la inicialmente acordada.

R. 25.02.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-4)

III.B.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE FEBRERO DE 2025. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2025).

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: El asiento está amparado por el principio de salvaguardia judicial consagrado en el art. 1.3 LH y no puede cancelarse sin consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial (art. 40 LH). En este caso, el registrador había practicado un exceso de cabida a pesar de la oposición de un colindante, que pide se declare la nulidad de la inscripción.

R. 25.02.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de Pozuelo de Alarcón-1)

III.B.11. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE FEBRERO DE 2025. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2025).

PRINCIPIO DE PRIORIDAD: NO JUEGA EN EL CASO DE MANDAMIENTO JUDICIAL EN CAUSA CRIMINAL DEL ART. 432.1 RH.

DOCUMENTO JUDICIAL: MANDAMIENTO DE SUSPEN-

SIÓN EN CAUSA CRIMINAL DE ART. 432.1 RH

Presentada una escritura de compraventa y suspendida su calificación por falta de pago del impuesto (art. 255 LH), se presenta después un mandamiento judicial de decomiso en juicio por estafa (procedente de un Juzgado belga y reconocido por Juzgado español conforme al Rto.UE 1805/14.11.2018 sobre el reconocimiento mutuo de las resoluciones de embargo y decomiso). El registrador suspende la inscripción de la escritura hasta la resolución del procedimiento, de conformidad con el art. 432.1.d RH (prórroga del asiento de presentación por presentación posterior de mandamiento judicial en causa criminal ordenando al Registrador que se abstenga de practicar operaciones en virtud de títulos otorgados por el procesado). El recurrente alega que la escritura se presentó en el Registro con anterioridad al mandamiento judicial. La Dirección reitera la doctrina de la R. 27.06.2014 y desestima el recurso, pues el registrador «no puede calificar si la propia transmisión presentada constituye un acto delictivo cometido por todos los otorgantes o si es procedente o no el levantamiento de la medida cautelar por tratarse de un tercero de buena fe; esto lo tiene que decidir el juez que instruye las diligencias previas, en virtud de los recursos procedentes, en el ámbito del mismo procedimiento en el que la medida cautelar ha sido adoptada».

R. 25.02.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de Torrevieja-3)

III.B.12. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE FEBRERO DE 2025. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2025).

ACTOS INSCRIBIBLES: NO LO SON LAS MERAS OBLIGACIONES SIN TRASCENDENCIA REAL

La Dirección aplica la doctrina de que solo son inscribibles los actos con trascendencia real (arts. 2 LH y 7 RH), para un pacto incluido en el convenio regulador de divorcio por el que el marido se compromete a comprar determinada vivienda para «ponerla a nombre» de los hijos, con usufructo en favor de la esposa. Dice que es una cláusula meramente obligacional y que, por tanto, no puede ser objeto de inscripción en el Registro.

R. 26.02.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de Alcorcón-2)

III.B.13. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE FEBRERO DE 2025. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2025).

DISOLUCIÓN DE COMUNIDAD: DUDAS SOBRE LA OPERACIÓN QUE SE PACTA

Los dos copropietarios por mitades indivisas de 1/86 de un edificio, a la que corresponde el uso y disfrute de determinado apartamento, disuelven la comunidad adjudicando a uno de ellos la mitad indivisa para sí. El registrador entiende que hay dudas «sobre si la disolución de comunidad se refiere al pleno dominio de la totalidad de la finca o solamente al 50% del pleno dominio, continuando la indivisión en cuanto al resto». Pero dice la Dirección que «no hay lugar a duda de que se produce la extinción de la comunidad sobre el apartamento y de que la adjudicataria resulta dueña de la totalidad del mismo».

R. 26.02.2025 (Notario Francisco-Javier Martínez del Moral contra Registro de la Propiedad de Icod de los Vinos)

En realidad podría decirse que la disolución de comunidad se refiere a la totalidad de la cuota de 1/86, pero esa cuota solo tiene el uso y disfrute de un apartamento; para transformar ese uso y dis frute en propiedad sería necesario el acuerdo de todos los copropietarios del edificio.

III.B.14. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE FEBRERO DE 2025. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2025).

GEORREFERENCIACIÓN: SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN EN EL ACTA DEL ART. 201 LH

GEORREFERENCIACIÓN: NECESARIA NOTIFICACIÓN A TITULARES DE DERECHOS REALES EN EL EXPEDIENTE DEL ART. 201 LH

Se pretende la inscripción de la rectificación descriptiva

de una finca y simultánea inscripción de su representación gráfica georreferenciada, en virtud del expediente notarial de rectificación de descripción de fincas, regulado en el art. 201 LH; en este consta la superficie alternativa y otra catastral; y en certificación catastral obtenida con posterioridad al otorgamiento del título, otra nueva superficie. La Dirección trata los dos defectos objetados por el registrador: 1. Si lo que se pretende es la constancia de la nueva superficie catastral, por ser esta la real, debe iniciarse un nuevo procedimiento. Pero dice la Dirección que el interesado «ya ha solicitado en el título inscribible la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa, por haberla incorporado al título, y adaptado la descripción literaria de la finca a lo que resulta de la misma, conforme al criterio del ap. 2.a Res. Circ. DGRN 03.11.2015. 2. La Dirección confirma que, estando la finca gravada con un usufructo, debe notificarse al usufructuario en la tramitación del expediente, como resulta del art. 203.1.5, al que se remite el art. 201 LH, que regula la forma de la notificación.

R. 26.02.2025 (Notario Pedro Álvarez Blanco contra Registro de la Propiedad de Amorebieta-Etxano)

III.B.15. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE FEBRERO DE 2025. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2025).

CANCELACIÓN: DIRECTA POR TRANSCURSO DE 5 AÑOS DEL ART. 210.1.8 LH

HERENCIA: RESERVAS: CANCELACIÓN DE LA MENCIÓN DE LA DEL ART. 811 C.C. POR TRANSCURSO DE 5 AÑOS DEL ART. 210.1.8 LH

Al amparo del art. 210.1.8 LH se solicita la cancelación de la nota marginal que acredita el carácter de reservable de la finca ex art. 811 C.c.; la reservista había muerto en 2008 y en su herencia los hijos y herederos, que también eran reservatarios, no incluyeron esta finca por haber sido vendida por la reservista. La registradora considera necesario el consentimiento de los reservatarios o resolución judicial (arts. 82 LH y 174.2 RH). Pero la Dirección resuelve que procede la cancelación solicitada, no solo por la teoría de los actos propios de los herederos reservistas, sino por

haber transcurrido el plazo de cuatro años que el art. 1301 C.c. establece para la impugnación de los actos anulables o rescindibles, y el plazo adicional de cinco años que recoge el art. 210.1.8 LH, contado este desde la consumación de la reserva (esto es, al fallecer la reservista y sobrevivirla los reservatarios).

R. 26.02.2025 (Talleres Gasan, S.L., contra Registro de la Propiedad de Pinto)

III.B.16. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE FEBRERO DE 2025. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2025).

HERENCIA: DESHEREDACIÓN: LOS HEREDEROS DEBEN MANIFESTAR SI TIENE DESCENDIENTES EL LEGITIMARIO DESHEREDADO

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (la última es la R. 28.01.2025), «es procedente exigir que, si el desheredado carece de descendientes, se manifieste así expresamente por los otorgantes», y si los tiene es preceptiva su intervención, ya que adquieren derecho a la legítima (art. 857 C.c.)».

R. 27.02.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de Sevilla-5)

III.B.17. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE FEBRERO DE 2025. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2025).

IMPUESTOS: EL CIERRE DEL REGISTRO POR REVOCACIÓN DEL NIF NO PERMITE LA INSCRIPCIÓN DE UNA APORTACIÓN SOCIETARIA

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras muchas resoluciones, en este caso, en un aumento de capital con aportación de una finca, porque las dos entidades otorgantes (en realidad bastaba con una) tienen el número de identificación fiscal revocado, «según resulta de la consulta al fichero acumulado del CIF revocados de la AEAT» (disp. adic. 6 L. 58/17.12.2003, General Tributaria); el cierre registral se produce «aunque en el

momento del otorgamiento de la escritura estuviera vigente el número de identificación fiscal» (ver, en el mismo sentido la más explicativa R. 18.09.2024).

R. 27.02.2025 (Romajecamu, S.L., contra Registro de la Propiedad de San Vicente de Raspeig)

III.B.18. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE FEBRERO DE 2025. (BOE DE 22 DE MARZO DE 2025).

CONDICIÓN RESOLUTORIA: PARA LA RESOLUCIÓN ES NECESARIA LA CONSIGNACIÓN DEL ART. 175.6 RH

Fundamentalmente reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (por ejemplo, R. 22.12.2021): «Ha de acreditarse la consignación en establecimiento bancario o caja oficial del importe percibido que haya de ser devuelto al adquirente o corresponda, por subrogación real, a los titulares de derechos extinguidos por la resolución». Esta vez en un caso de resolución unilateral, muy complejo por las obligaciones cuyo cumplimiento o incumplimiento hacían variar el precio pactado, y en el que las partes se requerían mutuamente de resolución y de cumplimiento, en una situación claramente litigiosa cuya solución sería de competencia judicial.

R. 27.02.2025 (Agrícola San José Casa Maño, S.L., contra Registro de la Propiedad de Tomelloso)

III.B.19. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 03 DE ABRIL DE 2025).

PUBLICIDAD REGISTRAL: EL INTERÉS PARA LA CONSULTA DEL REGISTRO HA DE SER REFERIDO A UNA RELACIÓN PATRIMONIAL

PUBLICIDAD REGISTRAL: DEBE PRESUMIRSE EL INTERÉS DEL TITULAR REGISTRAL EN SU PROPIA FINCA

PUBLICIDAD REGISTRAL: EN LA PEDIDA POR EL TITULAR REGISTRAL DEBEN SALVAGUARDARSE LOS DA-

TOS PERSONALES DE OTRAS PERSONAS

Sobre la solicitud de certificación literal del historial de una finca, denegada por la registradora en cuanto a los asientos cancelados, la Dirección resuelve que se expida, reiterando la doctrina de dos anteriores resoluciones: con la R. 26.02.2013, recuerda «el criterio restrictivo que, respecto de la publicidad de los asientos ya cancelados, se desprende de nuestra legislación hipotecaria (así, arts. 222.5 y 234 LH y 340 RH)»; pero, «si quien solicita la información es el titular registral [como es el caso], el interés legítimo debe presumirse, sin mayores indagaciones, respecto de todos los asientos relativos a su finca, debiendo adoptarse, no obstante, las debidas cautelas respecto de los datos personales de otras personas (cfr. R. 14.07.2016)».

R. 03.03.2025 (Pandecx B2business, SL, contra Registro de la Propiedad de Valencia-3)

III.B.20. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2025).

HIPOTECA: EJECUCIÓN: ACUMULACIÓN DE EJECUCIÓN DE DOS HIPOTECAS SOBRE LA MISMA FINCA

«Se plantea la cuestión de si es posible la ejecución en un mismo procedimiento hipotecario de dos hipotecas constituidas en garantía de dos obligaciones distintas, cuando las hipotecas concurren sobre el mismo inmueble [sobre sendas mitades indivisas] y deudor, a favor de dos acreedores diferentes. La Dirección admite esa posibilidad, que infiere del art. 217 RH, por la posibilidad de no distribución de la hipoteca entre los distintos derechos integrantes del dominio, y de la posibilidad de su inclusión en el supuesto de admisión de acumulación de ejecuciones hipotecarias del art. 555.4 LEC; además de que en este caso ya se expidió por el Registro la certificación registral de dominio y cargas a efectos de la ejecución que ahora se presenta.

R. 10.03.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de Murcia-2)

III.B.21. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2025).

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: INVIABILIDAD DE LA PRETENDIDA SEGÚN EL ART. 201.3.1 LH

«Se solicita rectificar al alza la superficie inscrita de una finca, por la vía del art. 201.3.a LH [sin expediente de rectificación], aportando certificaciones catastrales supuestamente coincidentes con la finca que arrojan una superficie total que excede de la registrada en un 8%». La Dirección confirma la negativa registral, porque es requisito de ese precepto la plena coincidencia entre la parcela objeto del certificado y la finca inscrita, y en este caso, existen diferencias descriptivas relativas al cambio de linderos fijos consistentes en arroyos. Por ello se ofrece como alternativa la tramitación del expediente del art. 199 LH, «donde no sólo los propietarios privados colindantes potencialmente afectados, sino también la Administración titular del dominio público hidráulico potencialmente afectado, podrán efectuar las alegaciones que a su derecho convengan».

R. 10.03.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de Fuente Obejuna)

III.B.22. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2025).

TÍTULO INSCRIBIBLE: NO PUEDE INSCRIBIRSE EL ACUERDO TRANSACCIONAL SIN ESCRITURA PÚBLICA

TRANSACCIÓN: NO PUEDE INSCRIBIRSE EL ACUERDO TRANSACCIONAL SIN ESCRITURA PÚBLICA

HIPOTECA: CANCELACIÓN: SI ES POR CONFUSIÓN REQUIERE INSCRIPCIÓN DE LA HIPOTECA EN FAVOR DEL TITULAR REGISTRAL

Se pretende cancelar una inscripción de hipoteca en virtud de un escrito de solicitud de cancelación por confusión de derechos firmado la titular de la finca; la hipoteca está inscrita a favor de una sociedad, que la cedió a la primera por transacción

judicial en el procedimiento de ejecución. La Dirección desestima el recurso y confirma que la cancelación exige escritura de cesión del crédito hipotecario (art. 149 LH), y comparecencia en el Juzgado que tramita la ejecución para solicitar el sobreseimiento (art. 688 LEC); sin que el mandamiento o el testimonio del decreto de sobreseimiento sean títulos hábiles para la cancelación de la inscripción de hipoteca, sino únicamente para la cancelación de la nota marginal de constancia de la ejecución.

R. 10.03.2025 (Garganta de los Infiernos, SL, contra Registro de la Propiedad de Mojácar)

III.B.23. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 11 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2025).

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

Sobre la caducidad de la anotación, reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones, en un caso similar a los de las R. 25.06.2015 o R. 11.02.2025: denegación de la cancelación de cargas posteriores decretada en la ejecución de un embargo cuya anotación había caducado; esta vez, en un procedimiento administrativo de ejecución seguido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria. En este caso se plantea además «si la expedición de una 'segunda' certificación de cargas ordenada por la Administración Tributaria con efectos meramente informativos, tiene o no influencia en la fijación del '*dies a quo*' del plazo de caducidad de la anotación preventiva de embargo»; pero concluye la Dirección que, aunque el art. 101 RD. 939/29.07.2005, Reglamento General de Recaudación, podría dar pie a esa interpretación, en este caso «la expedición de la 'segunda' certificación de cargas, no se hizo para el procedimiento de apremio y con vistas a la enajenación forzosa, sino que como vimos fue solicitada por motivos genéricos de 'contratación o interposición de acciones'».

R. 11.03.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de Mijas-2)

R. 11.03.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de Mijas-2)

III.B.24. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2025).

COMPRAVENTA: PRECIO DETERMINABLE POR SUCESOS FUTUROS O POR ÁRBITROS

Se trata de una escritura de compraventa en la que el precio se compone de una parte fija y otra que se calculará y pagará cuando se realice una enajenación futura y será una tercera parte del precio de esa enajenación futura o, a falta de esta, será fijado por árbitros. Frente a las objeciones del registrador, la Dirección considera que el precio así fijado es determinable en los términos del art. 1447 C.c.

R. 12.03.2025 (Notario Fernando Sánchez-Arjona Bonilla contra Registro de la Propiedad de Madrid-29)

III.B.25. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2025).

DERECHO DE OPCIÓN: NO PUEDE CONSTITUIRSE EN GARANTÍA DE UNA OBLIGACIÓN

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

Reiteran la doctrina de muchas otras resoluciones (la última es la R. 12.02.2025) sobre «opciones de compra pactadas en posible función de garantía de una operación de financiación, y que encubran un pacto comisorio prohibido en nuestro ordenamiento». En este caso, se había pactado que «el impago de la cuota de la hipoteca facultará a la parte optante para el ejercicio de la opción de compra...»; «... lo que viene a suponer una opción como la concedida es una traba del bien en función de garantía. Como igualmente es una traba en función de garantía una hipoteca, si bien su mecanismo de ejecución está revestido de unas garantías en beneficio del deudor que, en casos como el presen-

te y por la propia dinámica y operativa de la opción (ponemos el acento en su ejercicio) brillan por su ausencia».

R. 12.03.2025 (Notario Ignacio Maldonado Ramos contra Registro de la Propiedad de A Coruña-3)

III.B.26. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 05 DE ABRIL DE 2025).

TÍTULO INSCRIBIBLE: ES NECESARIO DOCUMENTO AUTÉNTICO, NO BASTA FOTOCOPIA

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: NO PUEDEN PRESENTARSE FOTOCOPIAS QUE NO SERÍAN INSCRIBIBLES

CALIFICACIÓN REGISTRAL: EL REGISTRADOR NO PUEDE TENER EN CUENTA DOCUMENTOS PRESENTADOS PARA CONDICIONAR LA CALIFICACIÓN

Sobre la denegación de presentación de fotocopias, la Dirección reitera la doctrina de otras resoluciones, siguiendo la norma del art. 420 RH, dada la exigencia de documento público de los arts. 3 LH y 33 RH (ver R. 14.08.2024 y R. 02.09.2024).

Sobre calificación registral, también reitera la improcedencia de presentar documentos con la alegación o pretensión de condicionar la calificación de otros, «lógicamente, sin perjuicio del derecho que le pueda asistir al recurrente de instar, en el correspondiente proceso judicial, la medida cautelar oportuna» (ver R. 24.05.2019, R. 20.09.2021 y R. 11.12.2024).

R. 03.03.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de Valdemoro)

III.B.27. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 05 DE ABRIL DE 2025).

PROHIBICIÓN DE DISPONER: INEFICACIA DE LA CADUCADA AUNQUE NO SE HAYA CANCELADO

El registrador suspendió la inscripción de la compraven-

ta porque «no consta la previa cancelación de la prohibición de enajenar que consta en la inscripción tercera de la finca». Pero en el caso concreto cuando se efectuó la transmisión ya había transcurrido el plazo de tres años que se estipuló; por lo que dice la Dirección que, aunque nuestra legislación se basa en el principio de rogación, «tratándose de una escritura de compraventa cuya inscripción se pretende, debe entenderse implícita la solicitud de cancelación de la prohibición de disponer».

R. 04.03.2025 (Notario Norberto González Sobrino contra Registro de la Propiedad de Madrid-29)

III.B.28. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 05 DE ABRIL DE 2025).

GEORREFERENCIACIÓN: COLISIÓN DE LA RESULTANTE DE CONCENTRACIÓN PARCELARIA Y OTRAS ANTERIORES

Presentadas toda las copias parciales de un acta de reorganización de la propiedad en concentración parcelaria, la registradora deniega la inscripción de dos parcelas por invadir la georreferenciación inscrita de dos fincas colindantes, una aportada a la concentración y otra excluida de ella. En cuanto a la primera, la georreferenciación inscrita no puede impedir la inscripción de la georreferenciación de la finca de resultado, «puesto que opera respecto de ellas el principio de subrogación real propio de la concentración parcelaria», la inscrita ha de ser sustituida por la que resulte del acta. En cuanto a la segunda, cabría exigir al menos la notificación de la concentración al titular si no hubiera tenido participación en ella; como la ha tenido, y como «no ha formulado ninguna alegación al respecto, no cabe ahora que el registrador exija su consentimiento para la inscripción de la georreferenciación resultante de la concentración parcelaria» (cita arts. 221 y 229.1 D. 118/12.01.1973, texto de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario).

R. 04.03.2025 (Consejería de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural de Guadalajara, contra Registro de la Propiedad de Cifuentes)

III.B.29. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 05 DE ABRIL DE 2025).

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

La Dirección confirma la denegación del inicio de un expediente del art. 199 LH para la inscripción de georreferenciación alternativa de una finca y rectificación de su descripción, porque «junto a la rectificación de superficie, también se solicita la rectificación de los linderos de la finca, alguno de ellos de carácter fijo; [...] podría estar encubriéndose la inmatriculación de una finca sin cumplir los requisitos exigidos por la legislación hipotecaria, y su agrupación posterior con otra finca inscrita»; en efecto, «el perímetro o delimitación del inmueble catastral ha sido ampliado en virtud de alguna alteración catastral sobrevenida como consecuencia de algún negocio jurídico no registrado».

R. 04.03.2025 (Chesmobel, S.L., contra Registro de la Propiedad de Alberic)

III.B.30. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 05 DE ABRIL DE 2025).

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

Tramitado el expediente que regula el art. 199 LH para la inscripción de georreferenciación alternativa de una finca y rectificación de su descripción, el registrador la deniega al estimar la oposición de un colindante, porque se pretende incorporar una superficie de 18 m2, extensión en que la misma solicitante rectificó en su día la superficie registral, además de que la propiedad de la solicitante está vallada sin inclusión de esa porción de 18 m2. Sin embargo, la Dirección estima el recurso, a fin de que el promotor obtenga la inscripción de la georreferenciación de su finca con la superficie que tenía cuando fue creada por segregación, «momento en el que conforme al art. 201 LH se supone que fue medida con precisión»; el vallado distinto podría perfectamente obedecer a que aquella porción está ubicada en una esquina y sujeta a ser-

vidumbre de paso a favor de finca colindante, por lo que no mereciera la pena ser incluida dentro del perímetro vallado.

R. 04.03.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de Paterna-1)

III.B.31. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 05 DE ABRIL DE 2025).

RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL: LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD REQUIERE LA PREVIA EN EL REGISTRO CIVIL

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 03.12.2020, R. 10.10.2022, R. 10.11.2022, R. 07.06.2023 y R. 13.06.2023 y art. 266.6 RRC).: confirma que es necesario acreditar la indicación en el Registro Civil de una escritura de capitulaciones matrimoniales en la que unos cónyuges pactan el régimen económico-matrimonial de separación de bienes, para que un bien adquirido mediante compraventa por el esposo pueda ser inscrito con carácter privativo a su favor.

R. 05.03.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de A Coruña-5)

III.B.32. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 05 DE ABRIL DE 2025).

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

TÍTULO INSCRIBIBLE: DEBE CONTENER LA DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y LAS CIRCUNSTANCIAS PERSONALES DE LOS INTERESADOS

TITULAR REGISTRAL: JUSTIFICACIÓN DE SU FALLECIMIENTO A EFECTOS DE SUSTITUCIÓN PROCESAL POR HEREDEROS

La Dirección confirma los tres defectos señalados en la

nota registral:

-«No constar en el titulo presentado si han transcurrido los plazos de audiencia del rebelde» (art. 524 LEC). «... el Juzgado ante el que se siga el procedimiento podrá aseverar tanto el cumplimiento de los plazos que resulten de aplicación, incluyendo en su caso la prolongación de los mismos, como el hecho de haberse interpuesto o no la acción rescisoria».

–«No se expresan las circunstancias personales del adquirente exigidas por los arts. 9 LH y 51 RH.»

–«No consta la fecha de defunción de una de las titulares registrales». «En el ámbito procesal, el fallecimiento tiene que quedar debidamente acreditado para justificar la legitimación procesal de la propia herencia yacente (art. 6.4 LEC en relación con el art. 265 LEC».

R. 05.03.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-23)

III.B.33. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 05 DE ABRIL DE 2025).

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

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

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones. En este caso, se trata de una sentencia de disolución de comunidad entre dos hermanos de una finca adquirida por donación de sus padres; pero al presentarse esta sentencia, se había inscrito antes otra de revocación de la donación por ingratitud y, por tanto, la finca estaba inscrita de nuevo a nombre de los padres, que no habían intervenido en el procedimiento de disolución (art. 20 LH).

R. 05.03.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de Falset)

III.B.34. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 05 DE ABRIL DE 2025).

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

Se trata de una escritura de ejercicio unilateral de opción de compra. Aunque pudiera ser una opción pactada en función de garantía (ver, por ejemplo, R. 12.03.2025), la Dirección desestima las objeciones de la calificación registral en ese sentido, pues el derecho de opción fue inscrito en su día y está bajo la salvaguardia de los tribunales (art. 1 LH). La Dirección solo confirma que para cancelar la inscripción de la opción es necesario el depósito del precio (art. 175.6 RH), tanto de lo pagado actualmente en tal concepto como de lo pagado anteriormente, «de los importes entregados al concedente de la opción a cuenta del pago del precio en el momento en que se contrató el derecho de opción»; pues, de otra forma, se podría burlar el pago de las cargas posteriores «con el simple pacto en cuya virtud todo o parte del precio de compraventa podrá ser entregado al concedente de la opción en un momento anterior al otorgamiento de la escritura de compraventa».

R. 05.03.2025 (A3M Inamovible, SL, contra Registro de la Propiedad de Tarragona-3)

III.B.35. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 05 DE ABRIL DE 2025).

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

Tramitado el expediente que regula el art. 199 LH para la inscripción de georreferenciación alternativa de una finca y rectificación de su descripción, el registrador la deniega al estimar la oposición de un colindante que alega invasión parcial la finca de su propiedad, presentando un informe catastral de validación

técnica de la georreferenciación alternativa que se corresponde con la identidad de su finca. Pero la Dirección estima el recurso y revoca la nota de calificación, «por coincidir la parcela urbanística y la finca registral, a la cual ha de adaptarse la georreferenciación catastral, sin que la alegación del colindante tenga la virtualidad suficiente para convertir en contencioso el expediente, toda vez que no consta que formulara alegaciones en el acto de ejecución de la normativa urbanística, que era la sede adecuada para ello».

R. 05.03.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de Estepona-2)

III.B.36. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 05 DE ABRIL DE 2025).

DOCUMENTO JUDICIAL: NUEVA DOCTRINA SOBRE DEMANDA A HERENCIA YACENTE

La Dirección reitera su «nueva doctrina» (ver R. 14.02.2023, R. 20.04.2023, R. 10.05.2023, R. 13.06.2023 R. 26.07.2024 y R. 14.01.2025) sobre demanda a la herencia yacente (en este caso, un embargo), de acuerdo con la S.TS (pleno) 590/09.09.2021, en el sentido de que, no habiendo indicios de la existencia de concretas personas llamadas a la herencia, debe emplazarse a los ignorados herederos por edictos y comunicarse la pendencia del proceso al Estado o a la Comunidad Autónoma llamada por la normativa civil aplicable a la sucesión intestada (art. 150.2 LEC).

R. 06.03.2025 (Comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de Logroño-1)

III.B.37. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 05 DE ABRIL DE 2025).

HERENCIA: CONFLICTO DE INTERESES EN LA REPRESENTACIÓN DE MENORES EN UNA HERENCIA CON CAUTELA SOCINI

MENORES E INCAPACITADOS: CONFLICTO DE INTE-

RESES EN UNA HERENCIA CON CAUTELA SOCINI

La Dirección confirma que hay conflicto de intereses entre el viudo y la hija menor de edad a la que representa en la herencia de la causante, al adjudicarse el viudo el usufructo universal de la herencia en virtud de cautela socini dispuesta por la causante. En consecuencia, es necesario el nombramiento de defensor judicial, conforme al art. 163 C.c., y dar cumplimiento a las previsiones del art. 1060.1 C.c.

R. 06.03.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor-2)

III.B.38. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 05 DE ABRIL DE 2025).

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

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

Para la adjudicación de herencia de un bien inscrito a nombre del causante con carácter privativo por confesión de su cónyuge premuerto es necesaria la intervención de los legitimarios de este (arts. 1324 C.c. y 95.4 C.c.); y estos deben ser todos sus hijos, y no solo los de sus segundas nupcias con la causante (como ocurría en el caso concreto).

R. 06.03.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de Albacete-4)

III.B.39. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 05 DE ABRIL DE 2025).

INMATRICULACIÓN DUDAS NO JUSTIFICADAS SOBRE PREVIA INSCRIPCIÓN DE LA FINCA

INMATRICULACIÓN: LAS DUDAS SOBRE SI LA FINCA

ESTÁ INSCRITA PUEDEN RESOLVERSE POR EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH

Solicitada la inmatriculación de una finca por el sistema de doble título del art. 205 LH, el registrador la deniega por dudas de que la finca cuya inmatriculación se pretende esté incluida en otra ya inscrita. Pero la Dirección estima no justificadas tales dudas por resultar lo contrario de la cartografía catastral. Y reitera «la utilidad práctica que a efectos de despejar las posibles dudas de identidad presenta la tramitación previa del procedimiento regulado en el art. 199 LH» (cita las R. 20.10.2022 y R. 22.11.2022).

R. 11.03.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de Iznalloz)

III.B.40. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 18 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 08 DE ABRIL DE 2025).

INMATRICULACIÓN: LAS DUDAS SOBRE SI LA FINCA ESTÁ INSCRITA PUEDEN RESOLVERSE POR EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH

Solicitada la inmatriculación de una finca por el sistema de doble título del art. 205 LH, el registrador la deniega por entender que los títulos han sido elaborados con una finalidad puramente instrumental con el fin de obtener tal inmatriculación, y concluye que se han realizado modificaciones encubiertas de entidades hipotecarias. Pero la Dirección reitera su doctrina (ver R. 20.10.2022) de que «para disipar las dudas de una posible doble inmatriculación, antes que denegar, se debe acudir al procedimiento del art. 199 LH», que, aunque dictado para la inscripción de georreferenciación de fincas inmatriculadas, puede aplicarse por analogía a la inscripción de georreferenciación simultánea a la inmatriculación.

R. 18.03.2025 (Notaria Shadia Nasser García contra Registro de la Propiedad de Eivissa-4)

R. 18.03.2025 (Notaria Shadia Nasser García contra Registro de la Propiedad de Eivissa-4)

III.B.41. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 08 DE ABRIL DE 2025).

BIENES GANANCIALES: EL EMBARGO DE BIEN GANANCIAL EXIGE LA NOTIFICACIÓN AL CÓNYUGE DEL DEMANDADO

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: NO CABE RECURSO CONTRA EL DECRETO JUDICIAL QUE ACUERDA EL EMBARGO

Se trata de una finca inscrita en una cuarta parte indivisa a favor de dos cónyuges con carácter ganancial y en las otras tres cuartas con carácter privativo del marido; se presenta mandamiento en procedimiento dirigido solo contra el marido ordenando el embargo de «las tres terceras partes [sic] y el 50% de una cuarta parte». La Dirección confirma la imprecisión en cuanto al objeto de la anotación y, en cuanto a la parte ganancial, que debe notificarse el embargo al otro cónyuge (arts. 144.1 RH y 541.2 LEC), sin que quepa anotar el embargo de un bien ganancial en cuanto al 50% perteneciente al cónyuge demandado, puesto que la comunidad ganancial es una comunidad de naturaleza germánica sin especificación de cuotas. En cambio, revoca que sea necesario acreditar la firmeza del decreto judicial que acordó el embargo, puesto que no cabe recurso contra él según el art. 551.4 LEC; «el art. 524.4 LEC solo impone el requisito de la firmeza en sentido estricto para la práctica de inscripciones o de cancelaciones, pero no para las anotaciones preventivas».

R. 18.03.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de Chiva-2)

III.B.42. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 08 DE ABRIL DE 2025).

RECURSO GUBERNATIVO: EL PLAZO DE UN MES SE CUENTA DESDE LA PRESENTACIÓN AUNQUE SEA EN REGISTRO DISTINTO

REPRESENTACIÓN: REQUISITOS DEL JUICIO NOTA-

RIAL DE SUFICIENCIA

BIENES GANANCIALES: EL ARRENDAMIENTO DE FINCA INSCRITA A NOMBRE DE LOS DOS CÓNYUGES REQUIERE CONSENTIMIENTO DE LOS DOS

1. Recurso gubernativo.– El plazo para interponer el recurso gubernativo es de un mes desde la notificación de la calificación (art. 326 LH), y esto es así incluso cuando el recurso se presenta en Registro distinto, como permite el art. 327 LH; aunque según este último, a efectos de prórroga del asiento de presentación se tiene en cuenta la fecha de entrada en el Registro de la Propiedad cuya calificación se recurre.

2. Representación.– «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».

3. Bienes gananciales y arrendamiento.– El arrendamiento por plazo inferior a seis años se considera un acto de administración; pero, estando la finca inscrita 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)».

Sobre la justificación de la representación ante el notario e interpretación del art. 98 L. 24/27.12.2001, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, hay doctrina de la Dirección bastante consolidada; puede verse una recapitulación en comentarios a la R. 02.12.2010; ver también R. 18.12.2018.

En cuanto a actos de administración de gananciales, téngase en cuenta que si estuvieran inscritos a nombre de un solo

cónyuge con carácter ganancial bastaría el consentimiento de ese cónyuge (art. 1384 C.c.).

R. 18.03.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de Quintanar de la Orden)

III.B.43. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 08 DE ABRIL DE 2025).

BIENES GANANCIALES: NO ES INSCRIBIBLE LA LIQUIDACIÓN EN CONVENIO REGULADOR NO APROBADO POR EL JUZGADO

Confirma que no es inscribible una adjudicación de bienes gananciales formalizada en convenio regulador de divorcio cuando «no se aprueba el convenio regulador en cuanto se refiere a la liquidación de gananciales» (art. 90.2 C.c.).

R. 21.03.2025 (Particular contra Registro de la Propiedad de Rota)

En el caso concreto la letrada de la administración de justicia aprobaba el convenio regulador «salvo los acuerdos contenidos en la estipulación quinta y sexta referida a los bienes gananciales, que no podrán ser objeto de ejecución en esta jurisdicción, sin perjuicio de su valor como negocio jurídico privado entre las partes firmantes»; tal vez por error.

III.B.44. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 09 DE ABRIL DE 2025).

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

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

Se publica la S.AP Madrid (9.ª) 17.12.2020, que revoca la R. 15.11.2018 (su resumen se publicó con la titulación que fi-

gura arriba).

R. 21.03.2025 (Publicación de sentencia dictada en juicio de impugnación de resolución; Registro de la Propiedad de Madrid-19)

III.B.45. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 09 DE ABRIL DE 2025).

DOCUMENTO JUDICIAL: NO PUEDE INSCRIBIRSE UNA SENTENCIA EN PROCEDIMIENTO NO SEGUIDO CONTRA EL TITULAR REGISTRAL

DOCUMENTO JUDICIAL: MATIZACIÓN DE LA DOCTRINA DE S.TS (3.ª) 16.04.2013 EN PROCEDIMIENTO CIVIL

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE INSCRIBIRSE UNA SENTENCIA EN PROCEDIMIENTO NO SEGUIDO CONTRA EL TITULAR REGISTRAL

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: MATIZACIÓN DE LA DOCTRINA DE S.TS (3.ª) 16.04.2013 EN PROCEDIMIENTO CIVIL

TITULAR REGISTRAL: LA DOCTRINA DEL LEVANTAMIENTO DEL VELO SOBRE EL TITULAR REQUIERE UN PRONUNCIAMIENTO JUDICIAL

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: NO PUEDE TOMARSE SIN MANDAMIENTO JUDICIAL

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE SUSPENSIÓN: NO PROCEDE ESTANDO PENDIENTE EL RECURSO GUBERNATIVO

RECURSO GUBERNATIVO: DURANTE SU PENDENCIA NO PROCEDE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA DE SUSPENSIÓN POR DEFECTO SUBSANABLE

Se publica la S.JPI Madrid-32 10.02.2020 , que revoca

la R. 14.09.2018 (BOE 03.10.2018) (su resumen se publicó con la titulación que figura arriba).

R. 21.03.2025 (Publicación de sentencia dictada en juicio de impugnación de resolución; Registro de la Propiedad de Madrid-29)

III.B.46. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 09 DE ABRIL DE 2025).

REANUDACIÓN DEL TRACTO: EL TÍTULO ALEGADO EN EL EXPEDIENTE NO PUEDE SER EL QUE HA SIDO DENEGADO POR FALTA DE PREVIA INSCRIPCIÓN

Se publica la S.AP Santa Cruz de Tenerife (3.ª) 14.07.2022, que revoca la R. 20.09.2019 (su resumen se publicó con la titulación que figura arriba).

R. 21.03.2025 (Publicación de sentencia dictada en juicio de impugnación de resolución; Registro de la Propiedad de San Sebastián de La Gomera)

IV.

RESOLUCIONES DE LA DGSJFP EN MATERIA MERCANTIL

Pedro Ávila Navarro

IV.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE FEBRERO DE 2025. (BOE DE 26 DE MARZO DE 2025).

SOCIEDAD LIMITADA: OBJETO SOCIAL: EN SU MODIFICACIÓN DEBE CONSTAR EL CNAE

La Dirección confirma que en una escritura de modificación de estatutos consistente en supresión de una de las actividades comprendidas en el objeto social se debe hacer constar el código de actividad económica –según la Clasificación Nacional de Actividades Económicas– correspondiente a la actividad principal de la sociedad (art. 20.2 L. 14/27.09.2013); «en la hoja de la sociedad no ha constado nunca inscrito el código correspondiente a su actividad principal; por ello, y aunque la modificación del objeto social consista en la supresión de una de las actividades comprendidos en él, no es suficiente –como pretende el recurrente– que se haya declarado ese código de la actividad principal en las últimas cuentas depositadas, pues –aun dejando al margen el hecho de que puede haber cambiado desde que se efectuó el depósito de las cuentas– lo cierto es que el citado artículo [...] exige que se haga constar en la inscripción del objeto social».

R. 25.02.2025 (Notario Jesús-María Morote Mendoza contra Registro Mercantil de Palma de Mallorca)

IV.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2025).

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

REGISTRO MERCANTIL: PRINCIPIO DE PRIORIDAD

REGISTRO MERCANTIL: NECESARIA PREVIA INSCRIPCIÓN DE ADMINISTRADORES PARA INCRIBIR LOS ACTOS QUE OTORGUEN

Se confirma la denegación de una escritura de aumento de capital porque resulta opuesta e incompatible con la escritura de ceses y nombramientos de administradores ya inscrita (ver

arts. 10 y 11 RRM).

R. 10.03.2025 (Verdolaga, S.A., contra Registro Mercantil de Valencia)

IV.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2025).

SOCIEDAD LIMITADA: CONSTITUCIÓN: LA CERTIFICACIÓN DE DENOMINACIÓN DEBE ESTAR EXPEDIDA A NOMBRE DE FUNDADOR O PROMOTOR

Se confirma la denegación de inscripción de una escritura de constitución de una sociedad de responsabilidad limitada porque la certificación de la sección de denominaciones del Registro Mercantil Central está expedida a nombre de quien es designado administrador único, en aplicación del art. 413.2 RRM, que exige que la certificación se expida a nombre de un fundador o promotor.

R. 11.03.2025 (Deep Due Diligence, SL, contra Registro Mercantil de Madrid)

IV.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2025).

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. 25.02.2025; y confirmase la denegación de la inscripción de los acuerdos de una junta general, por haber sido convocada por un consejo de administración que había sido cesado e inscrito el cese. El recurrente pretendía la cancelación de la inscripción de cese.

R. 11.03.2025 (Particular contra Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife)

IV.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2025).

SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: NO PUEDEN DEPOSITARSE SI NO ESTÁN DEPOSITADAS LAS DE EJERCICIOS ANTERIORES

Reiteran en el sentido indicado la doctrina de varias anteriores (por ejemplo, R. 10.09.2024, R. 09.10.2024 y R. 10.10.2024). En este caso, las cuentas anteriores no se habían aprobado por la junta general, por lo que el recurrente alegaba la excepción del art. 378 RRM, según el cual no procederá el cierre registral cuando se acredite la falta de aprobación mediante certificación del órgano de administración. Pero en esta caso no puede aplicarse la excepción porque a la fecha de presentación de las cuentas del 2023 había transcurrido el plazo de seis meses que establece el art. 378.5 RRM, para justificar la permanencia de esa situación de falta de aprobación.

R. 12.03.2025 (Seto de Boj, SL, contra Registro Mercantil de Madrid)

IV.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 05 DE ABRIL DE 2025).

SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: NO SE EXIGE INFORME DE UN PRESTADOR INDEPENDIENTE DE SERVICIOS DE VERIFICACIÓN

Presentadas las cuentas de una sociedad limitada, la registradora deniega su depósito porque «falta la verificación de la información incluida en el estado de información no financiera de las cuentas anuales consolidadas» y porque «dicha verificación debió estar a disposición de los socios al tiempo en que fue convocada la referida junta». Pero dice la Dirección que ni para las cuentas individuales (art. 262.5 LSC) ni para las consolidadas (art. 49.5 C. de c.) resulta la obligación de presentar a la junta general un informe específico elaborado por un prestador independiente de servicios de verificación sobre el estado de información no financiera (ver también art. 279 LSC, que establece los documentos

a presentar en el Registro Mercantil); el art. 263.1 LSC «sólo se refiere al informe del auditor de cuentas, y no a la verificación realizada por un prestador independiente». También se estima el recurso en cuanto a la convocatoria de la junta general, que incluía «examen y aprobación, en su caso, del estado de información no financiera consolidado, y que forma parte del informe de gestión consolidado», se reconocía el derecho de los socos a obtenerlo y a los documentos presentados en el Registro Mercantil se ha acompañado el informe del auditor de cuentas, que se refiere al informe de gestión consolidado, en el que se incluye el estado de información no financiera.

R. 04.03.2025 (Grupo Siecsa, S.L., contra Registro Mercantil de Cantabria)

IV.7. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 20 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 08 DE ABRIL DE 2025).

CALIFICACIÓN REGISTRAL: EL REGISTRADOR NO PUEDE TENER EN CUENTA DOCUMENTOS PRESENTADOS PARA CONDICIONAR LA CALIFICACIÓN

Reitera la doctrina de otras resoluciones (por ejemplo, R. 24.05.2019, R. 20.09.2021 y R. 11.12.2024), en el sentido de que en la calificación registral no debe tenerse en consideración la titulación presentada solo para advertir, ilustrar y condicionar la calificación; tampoco procede la presentación en el Registro (ver art. 420 RH). En este caso, el recurrente pretendía proporcionar información relevante sobre la nulidad de una junta general de accionistas. Lo procedente «es la impugnación judicial de los acuerdos adoptados y su constancia registral mediante la correspondiente anotación preventiva de la demanda de impugnación» (arts. 155 y 157 RRM).

R. 20.03.2025 (Particular contra Registro Mercantil de Barcelona)

R. 20.03.2025 (Particular contra Registro Mercantil de Barcelona)

IV.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE MARZO DE 2025. (BOE DE 08 DE ABRIL DE 2025).

REGISTRO MERCANTIL: EL CIERRE POR BAJA FISCAL NO PERMITE INSCRIBIR EL CESE Y NOMBRAMIENTO DE ADMINISTRADORES

REGISTRO MERCANTIL: EL CIERRE POR REVOCACIÓN DEL NIF NO PERMITE INSCRIBIR EL CESE Y NOMBRAMIENTO DE ADMINISTRADORES

REGISTRO MERCANTIL: EL CIERRE POR FALTA DE DEPÓSITO DE CUENTAS IMPIDE INSCRIBIR EL NOMBRAMIENTO DE ADMINISTRADORES

Se trata de una escritura en la que se elevan a público los acuerdos de junta general de sociedad limitada, de cese del administrador único y nombramiento de nuevo administrador. La Dirección confirma los tres motivos de suspensión de la inscripción:

–Baja provisional la sociedad en el Índice de Entidades del Ministerio de Hacienda (art. 96 RRM).

–Revocación del número de identificación fiscal de la sociedad (disp. adic. 6 L. 58/17.12.2003, General Tributaria).

–«La hoja de la sociedad se encuentra cerrada de conformidad con los arts. 378 RRM y 282 LSC, por no haber efectuado el depósito de las cuentas anuales...»; ciertamente, se admite la excepción relativa al cese o dimisión de administradores, aunque no al nombramiento de quienes hayan de sustituirlos, pero no cabe tal inscripción de cese por concurrir los otros dos defectos, que no admiten la misma excepción.

R. 21.03.2025 (Particular contra Registro Mercantil de A Coruña)

V.

SEMINARIOS DE CATALUÑA

María Tenza Llorente
en colaboración con Antonio J. Muñoz Navarro

V.1. SEMINARIO DE 12 DE MARZO DE 2025. POR JOSÉ LUIS VALLE MUÑOZ.

Aunque esta intervención se titula cuestiones de extranjería y Registro de la propiedad, lo cierto es que, a la luz de la normativa aplicable, en esencia el Reglamento Sucesorio Europeo (RSE) y las distintas leyes materiales aplicables, tanto españolas, como de otros países, más bien debería hablarse de cuestiones de residencia y Registro, pues hoy, en defecto de *professio iuris*, la residencia es un criterio que vence a la nacionalidad.

Para centrar la cuestión, dividiré mi intervención en dos partes: cuestiones sucesorias y cuestiones matrimoniales y convivenciales.

A) CUESTIONES SUCESORIAS

Lo primero es determinar la Ley aplicable a la sucesión, lo cual nos conducirá a determinar que leyes personales o territoriales debemos aplicar. Esta Ley "primigenia" cuando nos encontramos con un elemento internacional es el Reglamento Sucesorio Europeo de 4 de julio de 2012, relativo a la "competencia, la ley aplicable, el reconocimiento y la ejecución de las resoluciones, a la aceptación y la ejecución de los documentos públicos en materia de sucesiones mortis causa y a la creación de un certificado sucesorio europeo". Tengo que agradecerle al legislador europeo este título tan largo pues ya no tengo que preocuparme por hacer un índice de esta materia, porque ya me lo da hecho. No obstante, yo sólo hablaré de competencia, ley aplicable, aceptación de documentos públicos y del certificado sucesorio europeo, título creado por el RSE y que tiene el carácter de título nacional de los países adheridos al Reglamento. Tan es así que la reforma del artículo 14 de la Ley Hipotecaria llevada a cabo en 2015, recoge este certificado como uno de los títulos sucesorios a los efectos del Registro sin necesidad de apostillas o legalizaciones.

Este Reglamento, que entró en vigor a los veinte días de su publicación en el Diario Oficial de la Unión Europea, pero que en la materia que nos ocupa sólo es aplicable a las sucesiones causadas a partir del 17 de agosto de 2015 (artículo 84), se impone a las

legislaciones nacionales, por lo que el artículo 9,1 del Código Civil, cuando dice que "la ley personal correspondiente a las personas físicas es la determinada por su nacionalidad" y que "dicha ley regirá la sucesión por causa de muerte", pues ya no es del todo cierto, porque la sucesión de un español que fallece con residencia o en otro país o con mayor vinculación con el mismo (elemento internacional), puede que se rija, aplicando los criterios del RSE, por la ley de dicho país.

Antes de entrar en el índice, me gustaría remarcar que el RSE es aplicable a todas las personas respecto de las que intervengan autoridades españolas, aunque estas personas sean de países extracomunitarios o de países comunitarios que no se han adherido al mismo (como Dinamarca o la República de Irlanda). En este sentido, la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 21 de mayo de 2024 (entre otras muchas), considera aplicable el Reglamento y, por su aplicación, la Ley española, a un ciudadano inglés residente en España.

1. Competencia.

La competencia tiene dos vertientes, por un lado, la autoridad apta para dirigir el hecho sucesorio (competencia orgánica) y, por otro lado, las cuestiones que se integran en el hecho sucesorio (competencia material o ámbito de la ley aplicable).

a. Competencia orgánica.

En el primer aspecto, me llama la atención que pese a la claridad del artículo 4 del RSE, los notarios españoles, que resultarían los competentes para tramitar una concreta sucesión, admitan el título sucesorio de otro país, para luego adecuar su documento al mismo. Por ejemplo, para declarar herederos abintestato a los que los sean de un extranjero fallecido siendo residente en España la competencia es del propio notario español.

El artículo 4 es meridianamente claro: "Los tribunales del Estado miembro en el que el causante tuviera su residencia habitual en el momento del fallecimiento tendrán competencia para resolver sobre la totalidad de la sucesión". Esta regla hay que combinarla con la establecida en el artículo 20, cuando señala que

la "ley designada será aplicable, aunque no sea la de un Estado miembro". Por tanto, el tribunal competente no tiene que aplicar necesariamente su propia ley. La palabra "Tribunal" a los efectos del RSE no se identifica con "órgano judicial", sino más bien con "autoridad pública designada por cada Estado miembro para conocer el hecho sucesorio". Así, el Considerando vigésimo del RSE establece que, "a efectos del presente Reglamento, se debe dotar al término tribunal de un sentido amplio de modo que abarque no solo a los órganos judiciales en sentido propio, que ejercen funciones jurisdiccionales, sino también a los notarios o a las oficinas del registro en algunos Estados miembros, que, en determinados supuestos, ejercen tal tipo de funciones, así como los notarios y los profesionales del Derecho que, en algunos Estados miembros, ejercen asimismo tales funciones jurisdiccionales en una sucesión determinada, por delegación de un tribunal".

Por ejemplo, la declaración de herederos "*ab intestato*" estaba, como actividad jurisdiccional que es, encomendada a los Tribunales de Justicia. Así, el artículo 981 de la LEC de 1889 señalaba que, "practicadas las diligencias antedichas, el Juez sin más trámites dictará auto haciendo la declaración de herederos abintestato si la estimase procedente, o denegándola con reserva de su derecho a los que la hayan pretendido para el juicio ordinario. Este auto será apelable en ambos efectos". La Ley de 30 de abril de 1992 modifica el artículo 979 señalando que, "la declaración de que determinadas personas, que sean descendientes, ascendientes o cónyuge del finado, son los únicos herederos abintestato se obtendrá mediante acta de notoriedad tramitada conforme a la legislación notarial por Notario hábil para actuar en el lugar en que hubiere tenido el causante su último domicilio en España y ante el cual se practicará la prueba testifical y documental precisa". Finalmente, la Disposición Final Primera de la ley de 30 de julio de 2015, de Cooperación Jurídica Internacional, extiende el acta de notoriedad a toda clase de parientes e introduce al Estado como autoridad cuando sea heredero, a través de la Dirección General de Patrimonio (artículo 21 de la Ley de Patrimonio del Estado). Por lo tanto, respecto de un residente en España serán competentes los notarios españoles o el Estado, los cuales puede que apliquen una ley foránea, si el causante ha efectuado una *professio iuris*

o consideran que, no obstante haber fallecido el causante siendo residente en España, su vinculación, como posteriormente veremos al tratar de la ley aplicable, es mucho más estrecha con otro Estado miembro.

Incluso el Registrador puede resultar siendo la autoridad competente en el supuesto de heredero único e inscripción mediante instancia con firma legitimada del artículo 14. En las herencias en que haya un componente internacional no bastará con que nos presenten el testamento, el certificado de defunción y el de España de últimas voluntades. Tendremos que determinar cuál es la ley aplicable y para ello requerir la documentación que estimemos pertinente sin que pueda quedar esta cuestión al criterio del heredero único dado las importantes consecuencias que sobre los derechos de terceros puede tener su manifestación. Pensemos en un nacional británico que no haya hecho *professio iuris* por su ley nacional. Los criterios, que luego veremos, de residencia o mayor vinculación, pueden determinar la existencia o no de legítimas y el carácter económico o no de ésta. No puede por tanto el Registrador quedarse en la pura aplicación del artículo 14 de la Ley Hipotecaria. Así, si el causante inglés ha fallecido siendo residente en España puede que resulte aplicable la ley española por lo que la instancia de heredero único, que sí sería admisible si se aplicase la ley inglesa no lo será si se aplica nuestra legislación, si concurren legitimarios, pues el propio artículo 14 en su apartado 3 excepciona precisamente este supuesto.

La materia relativa a la competencia nos plantea a los Registradores la necesidad de su calificación. Lo cierto, es que no es una cuestión pacífica pues el artículo 15 del RSE parece confiar esta cuestión al propio tribunal, al señalar que "el tribunal de un Estado miembro requerido para conocer de un asunto relativo a una sucesión mortis causa para el cual no sea competente en virtud del presente Reglamento se declarará de oficio incompetente". No obstante, desde mi punto de vista, debemos tener en cuenta que, el artículo 100 del RH permite al Registrador calificar la competencia respecto de Tribunales y autoridades españolas, por lo que el principio de no discriminación de los no nacionales no puede convertirse en principio de discriminación de los nacionales.

El artículo 4 del RSE establece un criterio muy claro, la residencia habitual, pero los artículos siguientes (5 a 15) contienen una serie de reglas que permiten desviar la competencia a un tribunal distinto del de la residencia habitual, pero no de manera libre sino teniendo en cuenta determinadas circunstancias que parten de que, o bien la ley aplicable sea distinta a la del propio tribunal, o bien de que exista acuerdo unánime o mayoría entre los interesados, o bien de que los bienes estén situados en otro país. Incluso el tribunal competente puede abstenerse si considera que los tribunales del Estado miembro cuya Ley fue elegida están en mejor situación para conocer de la sucesión (supuesto éste que resulta del artículo 6). Por tanto, la competencia ni es libre ni es aleatoria, siempre tendrá que haber un punto de conexión, y mi opinión es que el Registrador debe calificar, cuanto menos, la existencia de dicho punto de conexión. Por ejemplo, el artículo 5 permite que si la ley aplicable es distinta a la del tribunal y la reconducción sea a los tribunales de un Estado miembro, y si así lo acuerdan los interesados, serán competente las autoridades de ese Estado miembro. Este sería el caso de un francés residente en España que ha optado por su ley nacional. El documento sucesorio podría estar expedido por autoridad francesa, que examinaría su propia competencia. Sin embargo, no sería el caso de un ciudadano inglés, por no tratarse de un país comunitario, ni de un ciudadano danés, por no haber suscrito Dinamarca el RSE.

En otros casos el punto de conexión puede ser la situación de los inmuebles y así, el artículo 10 establece que "aun en el supuesto de que el causante no tuviera su residencia habitual en el momento del fallecimiento en un Estado miembro, los tribunales del Estado miembro en el que se encuentren los bienes de la herencia serán competentes para pronunciarse sobre el conjunto de la sucesión siempre que el causante poseyera la nacionalidad de dicho Estado miembro en el momento del fallecimiento, o, en su defecto, el causante hubiera tenido previamente su residencia habitual en dicho Estado miembro, siempre y cuando, en el momento en que se someta el asunto al tribunal, no haya transcurrido un plazo de más de cinco años desde el cambio de dicha residencia habitual".

Este sería el caso de un español fallecido siendo residente, por

ejemplo, en Singapur. La autoridad española sería competente si conservase la nacionalidad española y tuviese bienes en España. O de un nacional de Singapur con bienes en España que hubiese residido en nuestro país en los últimos cinco años.

El artículo 10 termina con una regla que busca al máximo la competencia de los Tribunales de Estados miembros y así señala que "asimismo, cuando ningún tribunal de un Estado miembro sea competente en virtud del apartado 1, los tribunales del Estado miembro en el que se encuentren los bienes de la herencia serán, no obstante, competentes para pronunciarse sobre dichos bienes".

Este supuesto se me ha planteado recientemente y me gustaría llamar la atención sobre la diferencia con el párrafo primero que habla de "competencia para pronunciarse sobre el conjunto de la sucesión", y el párrafo segundo que literalmente se refiere a la competencia "para pronunciarse sobre esos bienes", suponiendo una excepción a la regla general de la competencia de que el tribunal resuelve sobre la totalidad de la sucesión. Aún en este caso, para mantener la coherencia del RSE la autoridad europea se pronunciaría exclusivamente sobre esos bienes, pero tendría que valora la ley sucesoria como única.

En el caso que se me planteó, un ciudadano británico residente en Singapur, y que no acreditaba que hubiese residido en España durante los últimos cinco años, otorgó cinco testamentos simultáneos en Singapur, uno para cada país en los que poseía bienes. Yo creo que el notario español tendría que realizar los siguientes pasos: dado que no es competente para la declaración de herederos, pues resultan éstos de los distintos testamentos, y dado que no es competente ni por residencia ni por vinculación, tendría que declararse competente por la situación de los bienes y para ello tendría que determinar si su competencia es sobre toda la herencia o sólo sobre los bienes sitos en España, para lo cual tendría que determinar que no ha tenido su residencia en España durante los cinco últimos años. Tendría que averiguar si hay *professo iuris* por su ley nacional o se aplicaría la legislación de Singapur, para lo cual tiene que tener el certificado de últimas voluntades de España y el de los lugares de otorgamiento de los distintos testamentos. A falta de certificados tendría que pedir todos los testamentos y que

el heredero manifieste que no conoce la existencia de otros testamentos que desvirtúen los presentados. De esta manera podrá determinar la ley aplicable y la posible existencia de otros interesados en la herencia.

Finalmente, el artículo 11 regula el "*Forum necessitatis*", y así "cuando ningún tribunal de un Estado miembro sea competente con arreglo a otras disposiciones del presente Reglamento, los tribunales de un Estado miembro podrán resolver, en casos excepcionales, sobre la sucesión si resultase imposible o no pudiese razonablemente iniciarse o desarrollarse el proceso en un tercer Estado con el cual el asunto tuviese una vinculación estrecha. El asunto deberá tener una vinculación suficiente con el Estado miembro del tribunal que vaya a conocer de él". Este caso sería aplicable, por ejemplo, a un español carente de bienes en España residente en el Donbás.

En definitiva, al Registrador le compete calificar que existe un punto de conexión entre el Tribunal y la herencia, bien porque la ley aplicable no sea la del tribunal sino la de otro Estado miembro y los interesados soliciten que se sean competentes los Tribunales de ese Estado (supuestos contemplados en los artículos 5 a 8), o bien porque resulta de la situación de los bienes (supuesto del artículo 10). No creo que, por ejemplo, en la herencia de un francés residente en Italia, con gran vinculación con Alemania, y con bienes en España, si se declara competente un Tribunal Sueco, pues el Registrador, haciendo un juego de palabras, deba hacerse el sueco.

b. Competencia material.

El segundo aspecto de la competencia viene definido por la materia, y así, desde el punto de vista positivo, el artículo 23,2 determina las materias incluidas. La Ley aplicable regirá, en particular:

> a) las causas, el momento y el lugar de apertura de la sucesión.
>
> b) la determinación de los beneficiarios, de sus partes alícuotas respectivas y de las obligaciones que pueda haberles impuesto el causante, así como la determinación de otros de-

rechos sucesorios, incluidos los derechos sucesorios del cónyuge o la pareja supérstites.

c) la capacidad para suceder.

d) la desheredación y la incapacidad de suceder por causa de indignidad.

e) la transmisión a los herederos y, en su caso, a los legatarios, de los bienes, derechos y obligaciones que integren la herencia, incluidas las condiciones y los efectos de la aceptación o renuncia de la herencia o del legado.

f) las facultades de los herederos, de los ejecutores testamentarios y otros administradores de la herencia, en particular en orden a la venta de los bienes y al pago de los acreedores, sin perjuicio de las facultades contempladas en el artículo 29, apartados 2 y 3.

g) la responsabilidad por las deudas y cargas de la herencia.

h) la parte de libre disposición, las legítimas y las demás restricciones a la libertad de disposición mortis causa, así como las reclamaciones que personas próximas al causante puedan tener contra la herencia o los herederos.

i) la obligación de reintegrar o computar las donaciones o liberalidades, adelantos o legados a fin de determinar las cuotas sucesorias de los distintos beneficiarios.

j) la partición de la herencia.

Desde el punto de vista negativo, quedan excluidas de la aplicación del RSE (artículo 2 del RSE)

a) el estado civil de las personas físicas, así como las relaciones familiares y las relaciones que, con arreglo a la ley aplicable a las mismas, tengan efectos comparables.

b) la capacidad jurídica de las personas físicas, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 23, apartado 2, letra c), y en el artículo 26.

c) las cuestiones relativas a la desaparición, la ausencia o la presunción de muerte de una persona física.

d) las cuestiones relativas a los regímenes económicos matrimoniales, así como a los regímenes patrimoniales resultantes de las relaciones que la ley aplicable a las mismas considere que tienen efectos comparables al matrimonio.

e) las obligaciones de alimentos distintas de las que tengan su causa en la muerte.

f) la validez formal de las disposiciones mortis causa hechas oralmente.

g) los bienes, derechos y acciones creados o transmitidos por título distinto de la sucesión, por ejemplo, mediante liberalidades, propiedad conjunta de varias personas con reversión a favor del supérstite, planes de pensiones, contratos de seguros y transacciones de naturaleza análoga, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 23, apartado 2, letra i).

h) las cuestiones que se rijan por la normativa aplicable a las sociedades, asociaciones y otras personas jurídicas, como las cláusulas contenidas en las escrituras fundacionales y en los estatutos de sociedades, asociaciones y otras personas jurídicas, que especifican la suerte de las participaciones sociales a la muerte de sus miembros.

i) la disolución, extinción y fusión de sociedades, asociaciones y otras personas jurídicas;

j) la creación, administración y disolución de trusts.

k) la naturaleza de los derechos reales.

l) 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.

Es importante, pues, desde el punto de vista registral tener

presente que la naturaleza de los derechos reales y la inscripción en el Registro quedan fuera de la órbita del RSE. Ya puede ordenarme un tribunal foráneo la inscripción, que esto no puede ser una vía para eludir el cumplimiento de los requisitos, incluso meramente administrativos, impuestos por la legislación española (por ejemplo, suelos contaminados, unidades mínimas de cultivo, consentimiento de juntas de propietarios, etc.). Al igual que ocurre con cualquier documento extranjero (y así resulta de los artículos 60 y 61 de la Ley de Cooperación Jurídica Internacional), lo importante es el contenido del derecho y su carácter de real, no si la institución está o no recogida en el Derecho nacional. El Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) tuvo la ocasión de pronunciarse sobre esta cuestión en el llamado caso *Kubicka*, sentencia de 12 de octubre de 2017. El notario polaco denegó la autorización de un testamento con el argumento de que, radicando el objeto del legado en territorio alemán, y en virtud del principio *lex rei sitae*, no cabía establecer un legado vindicatorio sobre dicho bien ya que esa figura es desconocida en el Derecho alemán, por lo que el legatario no podría inscribir su propiedad en el registro alemán. El Tribunal acaba por reconocer en Alemania los efectos reales del legado vindicatorio previsto en el Código Civil polaco, pese al desconocimiento de dicha figura por el Derecho alemán, que solo permite el legado *damnatorio* u obligacional. Los obstáculos que cabe oponer a esta conclusión se derivan del hecho de que el RSE excluye de su ámbito de aplicación tanto "la naturaleza de los derechos reales" como "cualquier inscripción de derechos sobre bienes muebles o inmuebles, 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". El TJUE rechaza esta interpretación ya que, desde su punto de vista, el legado vindicatorio no es más que una modalidad de transmisión de la propiedad de un bien. Y ese derecho de propiedad está ciertamente reconocido, como tal derecho real, en el Derecho alemán. Por tanto, la transmisión del bien legado es uno de los elementos gobernados por la ley aplicable, la polaca, y no resulta aplicable la exclusión relativa a "la naturaleza de los derechos reales". Por lo tanto, las limitaciones reales y registrales, en este punto, deben limitarse al posible *numerus clausus* de derechos reales reconocidos en el ordenamiento jurídico de algunos Estados miembros

pues no puede exigirse a un Estado miembro "que reconozca un derecho real relativo a bienes ubicados en ese Estado miembro si su ordenamiento jurídico desconoce ese derecho" (Considerando 15 del RSE). España es un país llamémosle amable en esta materia dado nuestro sistema registral de "*numerus apertus*", en el que cuentan los efectos del derecho y no su nombre.

Estudio particular merece la cuestión relativa a los pactos sucesorios. Los mismos son un tipo de disposición mortis causa cuya admisibilidad y aceptación varían de un Estado miembro a otro, e incluso dentro de un mismo Estado diversas legislaciones pueden ofrecer soluciones diferentes, como ocurre en España, donde, salvo en el Código civil, que lo hace de manera restringida (artículo 1271), son reconocidos por el resto de las legislaciones civiles aplicables. El propio RSE define en el artículo 3,1 letra b) el pacto sucesorio como "todo acuerdo, incluido el resultante de testamentos recíprocos, por el que se confieran, modifiquen o revoquen, con o sin contraprestación, derechos relativos a la sucesión o las sucesiones futuras de una o más personas que sean partes en dicho acuerdo".

Señala el Considerando cuadragésimo noveno del RSE que, "con el fin de facilitar que los derechos sucesorios adquiridos como consecuencia de un pacto sucesorio sean aceptados en los Estados miembros, el presente Reglamento debe determinar qué ley ha de regir la admisibilidad de esos pactos, su validez material y sus efectos vinculantes entre las partes, incluidas las condiciones para su resolución". Añade el Considerando quincuagésimo que, "la ley que, en virtud del presente Reglamento, rija la admisibilidad y la validez material de una disposición mortis causa y, en relación con los pactos sucesorios, los efectos vinculantes entre las partes, no debe menoscabar los derechos de ninguna persona que, en virtud de la ley aplicable a la sucesión, tenga derecho a la legítima o a cualquier otro derecho del que no puede verse privada por la persona de cuya herencia se trate". Esta última es la clave para la admisión de los pactos sucesorios: no pueden menoscabar los derechos legales.

El problema que plantean los pactos sucesorios deriva de que los mismos se hacen en vida del causante, mientras que la ley

aplicable se determina en el momento de la apertura de la sucesión, luego una cosa es la admisibilidad del pacto en base al derecho de toda persona a ordenar su sucesión de la forma que considere más conveniente y otra cosa la eficacia que finalmente pueda tener dicho pacto y por ello que efectos puede tener el pacto de presente y su inscribibilidad en el Registro de la Propiedad.

Un pacto con entrega de presente de los bienes sólo puede ser considerado un pacto sucesorio a los efectos del artículo 3.1.b) siempre que no fracciones la sucesión. Por el contrario, un pacto sin entrega de bienes será considerado pacto sucesorio en todo caso por la simple aplicación del RSE. Así, la Sentencia del Tribunal de Justicia de La Unión Europeo de 9 de septiembre de 2021 (caso *Um*), analiza el supuesto de una donación *mortis causa* otorgada por un austriaco. El Tribunal recuerda la necesaria interpretación autónoma y uniforme del concepto de pacto sucesorio de acuerdo con el RSE: "un contrato en virtud del cual una persona dispone que, a su muerte, se transmita la propiedad de un bien inmueble que le pertenece y que de esta forma confiere derechos relativos a su sucesión futura a otras partes de dicho contrato constituye un pacto sucesorio a los efectos del artículo 3, apartado 1, letra b), del Reglamento de Sucesiones". Si bien, en virtud del artículo 1, apartado 2, letra g), del RSE, quedan excluidos de su ámbito de aplicación, en particular, los bienes transmitidos por título distinto de la sucesión, por ejemplo, mediante liberalidades, tal exclusión debe interpretarse de manera estricta".

Los únicos pactos sucesorios reconocidos en Derecho común, lo son los del artículo 1271,2, a cuyo tenor "sobre la herencia futura no se podrá, sin embargo, celebrar otros contratos que aquéllos cuyo objeto sea practicar entre vivos la división de un caudal y otras disposiciones particionales, conforme a lo dispuesto en el artículo 1056", añadiendo este precepto que, "cuando el testador hiciere, por acto entre vivos o por última voluntad, la partición de sus bienes, se pasará por ella, en cuanto no perjudique a la legítima de los herederos forzosos".

Estos pactos son distintos de los previstos en el artículo 27 del RSE, para el cual, un pacto sucesorio sólo lo es, si el causante hubiera fallecido en la fecha de conclusión del pacto (pactos parti-

cionales). Los mismos se rigen, en lo que atañe a su admisibilidad, validez material y efectos vinculantes entre las partes, incluidas las condiciones para su resolución, por la ley que, en virtud del presente Reglamento, fuese aplicable a su sucesión, ya resulte de la *professio iuris* del causante, la mayor vinculación o la residencia. Como especialidad, el párrafo 3º de este artículo señala que "no obstante lo dispuesto en los apartados 1 y 2, las partes podrán elegir como ley aplicable al pacto sucesorio, la ley que la persona o una de las personas de cuya sucesión se trate habría podido elegir de acuerdo con el artículo 22 en las condiciones que este establece. Esta cuestión podría ser una excepción a la regla general establecida en el artículo 22 que a continuación pasamos a ver, de la unicidad de la sucesión.

2. La Ley aplicable.

La diferencia existente entre los derechos sucesorios no sólo ya entre los diferentes países sino incluso entre las personas del mismo país (y permitidme que en el caso de España haya que hablar más de regímenes de personas que de regímenes de territorios) determina que la elección de la ley aplicable esté por una parte muy restringida (no existe un "*fórum shopping*") y, por otra, parte que sea algo en lo que la calificación registral sea de extraordinaria importancia, siendo, yo diría, el mecanismo más eficaz de protección de los derechos de los ausentes en el negocio, los cuales muchas veces no son conscientes de sus derechos.

La Ley aplicable a la sucesión puede atribuir una absoluta libertad de testar (caso del sistema inglés) o, por el contrario, restringir mucho la autonomía de la voluntad e incluso, en los sistemas que restringen esta libertad, nos encontramos con sistemas que atribuyen a los elegidos por la ley, que no por el causante, derechos de naturaleza real (caso del sistema del Código Civil) o simplemente derechos de crédito y, en este caso, nos podemos encontrar con sistemas que defieren el cobro del crédito a la muerte del heredero (por ejemplo, el sistema de los Países Bajos), o que lo consideran de vencimiento inmediato, (como por ejemplo, sucede en Cataluña).

Como digo, la importancia de la calificación cobra especial rele-

vancia porque la gente de la calle desconoce la normativa. Habremos inscrito infinidad de herencias en que personas con derecho real se habrán quedado al margen y no han protestado sencillamente porque no son conscientes de su derecho.

Además, la ley aplicable es, en principio, una ley personal, no territorial. Una persona puede estar sujeta al derecho alemán, al polaco o al catalán sin haber pisado en su vida esos territorios. La conexión con el territorio es más una cuestión estadística que legal. No obstante, en el caso de España, y respecto de los extranjeros, veremos como las respuestas son dispares.

En cuanto a cuál sea la Ley aplicable, hoy por encima de los artículos 9,2 y 14,1 del Código Civil, están los artículos 21 y 22 del RSE, los cuales establecen una pirámide en cuya cúspide está la elección, si bien esta es muy restringida y sólo compete a aquellas personas que puedan resultar residentes fuera del país de su nacionalidad. Así establece el artículo 22,1 que "cualquier persona podrá designar la ley del Estado cuya nacionalidad posea en el momento de realizar la elección o en el momento del fallecimiento". Este precepto permite que la elección, que deberá hacerse expresamente en forma de disposición mortis causa, o habrá de resultar de los términos de una disposición de ese tipo, puede referirse a la ley que se posee en ese momento o a una que tiene carácter indeterminado en el momento de la elección, cual es la nacionalidad que se posea en el momento del fallecimiento, y se ha establecido en previsión de un posible cambio de nacionalidad que se tenga en mente. Se prevé en la norma la situación de plurinacionalidad en cuyo caso la libertad de elección es por cualquiera de las nacionalidades que posea el elector.

La elección no tiene por qué ser expresa, pero debe ser indubitada. Así, la Resolución de la DGSJYFP de 21 de mayo de 2024 señala que "En este caso no hay base alguna para entender realizada una *professio iuris* a la ley personal de la testadora al testar o al tiempo de fallecer (de nacionalidad británica), algo que requeriría como mínimo, de no ser expresa, una voluntad tácita y no meramente conjetural. Para indagar si hay una voluntad tácita necesitaríamos algunos elementos de apoyo para llegar a tal conclusión mediante un razonamiento deductivo; como, por ejemplo,

referencias a instituciones, o fórmulas, que evidencien una voluntad de real de elección del Derecho inglés o escocés. Ahora bien, en este caso ninguna de las disposiciones testamentarias permite interpretar que se ha querido sujetar la sucesión al Derecho inglés o escocés". Volviendo al tema de los pactos sucesorios, la referencia a un pacto sucesorio propio de una ley elegible podría servir como *professio iuris* tácita.

El artículo 83 del RSE recoge normas de derecho transitorio y así, cuando el causante hubiera elegido, antes del 17 de agosto de 2015, la ley aplicable a su sucesión, esa elección será válida si cumple las condiciones establecidas en el capítulo III o si cumple las condiciones de validez en aplicación de las normas de Derecho internacional privado vigentes, en el momento en que se hizo la elección, en el Estado en el que el causante tenía su residencia habitual o en cualquiera de los Estados cuya nacionalidad poseía (número 2). Asimismo, una disposición mortis causa hecha antes del 17 de agosto de 2015 será admisible y válida en cuanto al fondo y a la forma si cumple las condiciones establecidas en el capítulo III o si cumple las condiciones de admisibilidad y validez en cuanto al fondo y a la forma en aplicación de las normas de Derecho internacional privado vigentes, en el momento en que se hizo la elección, en el Estado en el que el causante tenía su residencia habitual o en cualquiera de los Estados cuya nacionalidad poseía o en el Estado miembro de la autoridad que sustancie la sucesión (número 3). Finalmente, si una disposición mortis causa se hubiere realizado antes del 17 de agosto de 2015 con arreglo a la ley que el causante podría haber elegido de conformidad con el presente Reglamento, se considerará que dicha ley ha sido elegida como ley aplicable a la sucesión (número 4).

He tenido hace poco el caso del doble error que provoca un acierto: en mi caso, el causante (inglés) fallece siendo residente en España con posterioridad al 17 de agosto de 2015 sin haber efectuado una "*professio iuris"* expresa. Procedería la aplicación de la ley española y así lo considera el notario. Comparece la viuda, única heredera, adjudicándose el bien inventariado, pero de su testamento, anterior al RSE, resulta que existen hijos de un matrimonio anterior. Estos tendrían la consideración de legitimarios y, en consecuencia, tendrían que intervenir en la partición, lo cual

no ocurría. No puse defecto porque de ese testamento anterior resultaba la declaración del causante de que sus disposiciones eran conformes con su ley personal (la inglesa), y por aplicación del artículo 83,3 consideré que esa disposición cumplía las condiciones de validez en cuanto al fondo y a la forma y, por tanto, debía aplicarse el derecho inglés y no el español.

El segundo escalón de la pirámide está constituido por un criterio realmente impreciso cual es el recogido en el número 2 del artículo 21, el cual señala que "si de forma excepcional, resultase claramente de todas las circunstancias del caso que, en el momento del fallecimiento, el causante mantenía un vínculo manifiestamente más estrecho con un Estado distinto del Estado cuya ley fuese aplicable de conformidad con el apartado 1, la ley aplicable a la sucesión será la de ese otro Estado". La redacción plantea grandes dudas de resolver, la más importante desde el punto de vista registral es "quien tiene que apreciar esa claridad en las circunstancias", máxime cuando no se puede ser juez y parte. Por ejemplo, fallece una persona extranjera residente en España que no hizo *professio iuri*s por su ley nacional y deja heredera a su cónyuge. Para aderezarlo con ingredientes de "culebrón", se trata de un segundo matrimonio, con hijos del causante del primero con los que no hay buena relación y considera el cónyuge viudo que la conexión es con un país donde hay absoluta liberta de testar. Como señaló la Resolución de la DGRN de 21 de febrero de 1992, son inadmisibles en la esfera registral, regida por el principio de titulación auténtica, aquellos medios de prueba que, en última instancia, recaen en la declaración de voluntad de aquellos que se benefician de ella. En este caso debe objetivarse al máximo el vínculo manifiestamente más estrecho. Yo, por ejemplo, cuanto menos, exigiría un acta de notoriedad, ya que el notario es quien dirige la sucesión y aunque en este caso no d1esarrolle funciones propiamente jurisdiccionales, habría que exigirle una actuación conforme a la que sí tendría un órgano de este tipo, conforme al artículo 22 del RSE. El Considerando vigésimo quinto del RSE, establece que "en casos excepcionales en los que, por ejemplo, el causante se haya mudado al Estado de su residencia habitual poco tiempo antes de su fallecimiento, y todas las circunstancias del caso indiquen que aquel tenía un vínculo manifiestamente más

estrecho con otro Estado, la autoridad que sustancie la sucesión puede llegar a concluir que la ley aplicable a la sucesión no sea la ley del Estado de residencia habitual del causante sino la ley del Estado con el que el causante tenía un vínculo manifiestamente más estrecho". En todo caso esta aplicación de la ley "más cercana" no cambia la competencia que es el tribunal de la residencia que no aplicará su propia ley sino esta ley del lugar que ofrece una mayor vinculación.

En la base de la pirámide se encuentra el criterio de la residencia y así, señala el artículo 21,1 que "salvo disposición contraria del presente Reglamento, la ley aplicable a la totalidad de la sucesión será la del Estado en el que el causante tuviera su residencia habitual en el momento del fallecimiento".

El primer problema que plantea la residencia es el de su propia definición. Los Considerandos vigesimotercero y vigesimocuarto del RSE señalan como "la creciente movilidad de los ciudadanos y con el fin de garantizar que exista un nexo real entre la sucesión y el Estado miembro en que se ejerce la competencia, el presente Reglamento debe establecer como nexo general, a efectos de la determinación tanto de la competencia como de la ley aplicable, la residencia habitual del causante en el momento del fallecimiento. Con el fin de determinar la residencia habitual, la autoridad que sustancie la sucesión debe proceder a una evaluación general de las circunstancias de la vida del causante durante los años precedentes a su fallecimiento y en el momento del mismo, tomando en consideración todos los hechos pertinentes, en particular la duración y la regularidad de la presencia del causante en el Estado de que se trate, así como las condiciones y los motivos de dicha presencia. La residencia habitual así determinada debería revelar un vínculo estrecho y estable con el Estado de que se trate teniendo en cuenta los objetivos específicos del presente Reglamento. En algunos casos, determinar la residencia habitual del causante puede revelarse complejo. Tal sería el caso, en particular, cuando por motivos profesionales o económicos el causante hubiese trasladado su domicilio a otro país para trabajar en él, a veces por un período prolongado, pero hubiera mantenido un vínculo estrecho y estable con su Estado de origen. En tal caso, dependiendo de las circunstancias, podría considerarse que el causante tenía su resi-

dencia habitual en su Estado de origen, en el que estaba situado el centro de interés de su familia y su vida social. También podrían suscitarse otras situaciones complejas cuando el causante haya residido en diversos Estados alternativamente o viajado de un Estado a otro sin residir permanentemente en ninguno de ellos. Si el causante fuera nacional de uno de dichos Estados o tuviera sus principales bienes en uno de ellos, la nacionalidad de aquel o la localización de dichos bienes podrían constituir un factor especial en la evaluación general de todas las circunstancias objetivas".

El segundo problema que plantea la residencia es la ley aplicable en los Estados con pluralidad de legislaciones. El artículo 36,1 del RSE establece que "en el caso de que la ley designada por el presente Reglamento fuera la de un Estado que comprenda varias unidades territoriales con sus propias normas jurídicas en materia de sucesiones, las normas internas sobre conflicto de leyes de dicho Estado determinarán la unidad territorial correspondiente cuyas normas jurídicas regularán la sucesión".

Aquí, en España, tenemos un tema que, sin duda genera una gran polémica: ¿Tenemos unidades territoriales? Evidentemente, muchos pensaréis que es la ley propia del territorio donde residía el causante (la ley común, la catalana, la balear, etc.). Sin embargo, esto no es nada claro porque en España, en principio, no hay leyes territoriales, sino leyes personales. En este sentido se manifiesta el artículo 14,1 del Código Civil, a cuyo tenor, "la sujeción al derecho civil común o al especial o foral se determina por la vecindad civil". La forma de adquirir la vecindad civil comienza por la filiación, algo que no tiene que ver nada con la territorialidad ni con la residencia, y así añade el 14,2 que "tienen vecindad civil en territorio de derecho común, o en uno de los de derecho especial o foral, los nacidos de padres que tengan tal vecindad". No hay un criterio territorial (por ejemplo, donde se ha nacido o donde se reside) sino un criterio que forma parte del estatuto de la persona y en el que se tienen en cuenta para su determinación cuestiones como la filiación, el lugar de nacimiento, la residencia o la opción.

El artículo 36.1 es inaplicable en España porque no tenemos norma de conflicto al respecto porque nuestra norma se basa en un criterio, la vecindad civil, que sólo pueden tener los españoles.

El extranjero, como dice el artículo 15 del CC, al adquirir la nacionalidad española deberá optar, al inscribir la adquisición de la nacionalidad, por cualquiera de las vecindades civiles que resulten de los criterios que el propio precepto establece.

No hay tampoco en el artículo 14 del CC una norma que haga prevalecer el derecho de un territorio sobre el de otros. Es más, el criterio final se basa en el lugar de nacimiento, no en una norma residual en favor de la norma del lugar de residencia. Tampoco hay una remisión al "derecho común" en defecto de norma aplicable.

Dada la inaplicabilidad del número 1 del artículo 36, debemos ir al número 2, el cual establece que, "a falta de tales normas internas sobre conflicto de leyes:

> a) toda referencia a la ley del Estado a que hace referencia el apartado 1 se entenderá, a efectos de determinar la ley aplicable con arreglo a las disposiciones relativas a la residencia habitual del causante, como una referencia a la ley de la unidad territorial en la que este hubiera tenido su residencia habitual en el momento del fallecimiento.
>
> b) toda referencia a la ley del Estado a que hace referencia el apartado 1 se entenderá, a efectos de determinar la ley aplicable con arreglo a las disposiciones relativas a la nacionalidad del causante, como una referencia a la ley de la unidad territorial con la que el causante hubiera tenido una vinculación más estrecha.
>
> c) toda referencia a la ley del Estado a que hace referencia el apartado 1 se entenderá, a efectos de determinar la ley aplicable con arreglo a cualesquiera otras disposiciones relativas a otros elementos que sean factores de vinculación, como una referencia a la ley de la unidad territorial en la que esté ubicado el elemento pertinente.

Desde mi punto de vista este precepto tampoco sería aplicable a nuestro país. Poniéndonos en el caso de Cataluña, yo considero que tan ley de la unidad territorial es el Código Civil, como el Código Civil de Cataluña. La consideración de que el derecho de un determinado territorio es la normativa aprobada por el gobierno

más cercano es artificiosa. Todas las normativas están en igualdad en la totalidad del territorio.

Incluso el Tribunal podría aplicar el artículo 37 a cuyo tenor, "toda referencia a la ley de un Estado que tenga dos o más sistemas jurídicos o conjuntos de normas aplicables a diferentes categorías de personas en materia de sucesiones se entenderá como una referencia al sistema jurídico o al conjunto de normas determinado por las normas vigentes en dicho Estado. A falta de tales normas, se aplicará el sistema jurídico o el conjunto de normas con el que el causante hubiera tenido una vinculación más estrecha". En definitiva, recaería sobre los hombros del Tribunal competente, de igual manera que ocurre con el concepto de residencia o de vinculación más estrecha, precisar cuál es la ley aplicable en base a este precepto, y así, por ejemplo, podría resultar que, a un extranjero residente en Cataluña, pero cuyos negocios y bienes estuviesen radicados en Madrid, le fuese aplicable el Derecho común.

Es cierto que todas las leyes que regulan los Derechos forales introducen un elemento de territorialidad y así el Libro Primero del Código Civil de Cataluña establece en su artículo 111-3 que, "el Derecho Civil de Cataluña tiene eficacia territorial, sin perjuicio de las excepciones que puedan establecerse en cada materia y de las situaciones que deban regirse por el estatuto personal u otras normas de extraterritorialidad". Pero si vemos los "sin perjuicios", éstos destruyen la declaración inicial. Siempre que una frase tiene un "pero" es más importante lo que viene después que lo que bien antes del "pero": la territorialidad es limitada.

Sin embargo, no ha sido este el criterio de nuestras autoridades que han identificado "residencia habitual", con derecho común, foral o especial aprobado por la autoridad más conectada nominativamente con dicho territorio, y así, la Dirección General, todavía, de los Registros y el Notariado, en su resolución de 24 de julio de 2019, sin entrar en mayores honduras establece que "la primera cuestión que ha decidirse en este expediente se refiere a la determinación de la ley aplicable a la sucesión del causante, la cual a su vez establecerá los derechos sucesorios y por ende la naturaleza y contenido de los derechos legitimarios de su hija y recurrente.

Dado que el causante falleció con posterioridad al día 17 de agosto de 2015, la sucesión se rige por lo dispuesto en el RSE. El causante, de nacionalidad alemana, era residente en Formentera, según resulta de claros indicios, desde años antes a su fallecimiento. De su título sucesorio no cabe deducir ni aun de forma tácita *professio iuris* a la ley alemana. Por lo tanto, la ley sucesoria es la española y concretamente la balear, vigente en Eivissa y Formentera".

Aceptado pulpo como animal de compañía, pasamos a analizar que ocurre con determinados pactos sucesorios que producen efecto de presente (y por tanto pueden provocar ya la solicitud de inscripción registral), cuando la determinación de la ley sucesoria no se ha producido todavía. Ya hemos visto como los pactos sucesorios son aceptados con muchas limitaciones como materia integrante del RSE. Básicamente se requiere que no produzcan efecto inmediato en cuanto al patrimonio, pero sí que supongan una toma de posición por el causante a la hora de ordenar la sucesión.

Habría que partir de tres ideas claves, desde mi punto de vista:

a. El momento de la determinación de la ley aplicable. Este momento no es sino el del fallecimiento del causante, momento en que entran en juego la "*professio iuris"*, sí la ha habido y su carácter esencialmente revocable, el concepto de residencia o el de mayor vinculación.

b. La Unidad de la sucesión que proclama el artículo 23: la ley aplicable debe regir toda la sucesión. No cabe la fragmentación, de suerte que el sistema de legítimas, por ejemplo, que debe ser respetado, no resulte menoscabado mediante la aplicación de figuras pertenecientes a otras regulaciones. Este problema se ha planteado especialmente con los ciudadanos británicos y su libertad de testar, la cual es consecuencia de que en ese sistema 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 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. No obstante, no hay que confundir "unicidad de la ley aplicable" con "unicidad de los títulos sucesorios". El RSE no impide que un causante otorgue varios testamentos, uno referido a bienes situados en un país y otro referido a otros bienes situados en país diferente, siempre que ambos se sujeten a una misma Ley, la Lex *Successionis*. Esta Ley regulará las relaciones jurídicas entre ambos testamentos. Si la Ley sucesoria admite la concurrencia de testamentos referidos a bienes situados respectivamente en Estados distintos, nada habrá que objetar a ello. Ello ocurre muy frecuentemente con los ciudadanos británicos que suelen otorgar tantos testamentos como países en los que tienen propiedades.

c. La igualdad de trato entre extranjeros y nacionales. El principio de no discriminación del extranjero frente al nacional es la cara de una moneda cuyo reverso es que no debemos permitir la discriminación de los nacionales frente a los extranjeros.

Veamos dos supuestos reales:

El primero se refiere a un "pacto de mejora" previsto en la legislación civil de Baleares ejercitado por una ciudadana francesa. A la hora de resolver esta controversia, el punto de partida es que los extranjeros no tienen "vecindad civil", lo cual llevó a la registradora del caso finalmente resuelto por el Tribunal Superior de Justicia de Baleares a considerar la necesaria vecindad civil de los intervinientes pues el artículo 50 entonces vigente señalaba que "por el pacto sucesorio conocido por definición, los descendientes, legitimarios y emancipados, pueden renunciar a todos los derechos sucesorios, o únicamente a la legítima que, en su día, pudieran corresponderles en la sucesión de sus ascendientes, de vecindad mallorquina, en contemplación de alguna donación, atribución o compensación que de éstos reciban o hubieren recibido con anterioridad". La DGRN, en su resolución de 24 de mayo de 2019, señala que este pacto "no responde a la ley de la nacionalidad de la donante", la francesa, pues requiere la renuncia por un lado de escritura pública y, por otro, la misma debe ser recibida

por dos notarios. Asimismo, en el pacto deben designarse los beneficiarios de la herencia (requisitos de forma que, de no cumplirse, conforme a la ley francesa, determinan la invalidez del pacto). Como se ha señalado, en la legislación española no existe una norma interna de conflicto aplicable al supuesto, pues nuestras normas sólo recogen el conflicto interno sin elemento internacional. Por ello, será de aplicación el artículo 36,2 del RSE que toma referencia la unidad territorial con la que el causante tenga un vínculo más estrecho, vínculo que en el momento de otorgamiento del pacto queda reflejado en la unidad territorial donde se tenga la residencia habitual. El derecho material aplicable será el balear, pero conforme a éste, no es posible la celebración del pacto cuestionado cuando el disponente, futuro causante no sea mallorquín. Deja abierta la puerta la Dirección General a que este pacto fuese válido en el momento del fallecimiento del causante, bien por haber adquirido entonces la causante la nacionalidad española con elección de la vecindad civil mallorquina, bien por ser su última vecindad en Mallorca y no haber efectuado la *professio iuris* o por resultar de todas las circunstancias del caso que, en el momento del fallecimiento, el causante mantenía un vínculo manifiestamente más estrecho con Mallorca que con el lugar de su última residencia. Como vemos la DGRN liga la validez del pacto con su compatibilidad con la ley aplicable, es decir se remite al momento de la apertura de la sucesión.

Concluye la Dirección General que la inscripción en el Registro de la Propiedad de la transmisión del dominio, en los términos del artículo 50 de la Compilación balear, conforme al artículo 1, párrafo 2, apartados l) y k), de la norma europea queda fuera de la aplicación del Reglamento. Señalan estos preceptos como materias excluidas del RSE la naturaleza de los derechos reales, y 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. No cabe inscribir en el Registro actos nulos o anulables y, por tanto, este pacto de mejora podría ser declarado nulo a instancia de los interesados si consideran que en el momento de apertura de la sucesión sus derechos no resultan atendidos.

Concluye la Dirección que, "por lo tanto, el registrador calificará el titulo presentado conforme a la normativa española, incluso aunque conduzca a una extranjera, y al no ser el pacto válido con arreglo al Derecho francés, no podrá admitirlo en el momento actual". Podría llegar a ser válido, en los términos expuestos, pero todavía no lo es.

Esta Resolución fue confirmada por el Juzgado de 1ª Instancia, pero fue revocada por la Audiencia Provincial de Baleares, en sentencia de 30 de diciembre de 2020. La Abogacía del Estado recurre en casación siendo desestimado su recurso por la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de las Islas baleares, Sala de lo Civil y Penal, Sección Primera, de 14 de mayo de 2021 declarando aplicable el art. 50 de la Compilación del Derecho Civil de Baleares, en su parte sustantiva, a la escritura de donación con definición de legítima otorgada por la actora, de nacionalidad francesa, considerando inaplicable el inciso del mismo precepto legal que señala que el pacto sucesorio conocido como definición es aplicable cuando los descendientes que renuncian a sus derechos lo hacen con respecto a ascendientes "de vecindad mallorquina" y, en consecuencia, se reconoce la validez, en aplicación del Derecho vigente en la isla de Mallorca, del pacto con definición celebrado entre doña Elvira y sus hijos. De entre los extensos fundamentos jurídicos, cabe destacar los siguientes:

> 1. La residencia habitual en Mallorca de quien otorgó la definición en calidad de causante o disponente no viene cuestionada.
>
> 2. Para la otorgante de la definición, en calidad de causante o disponente, se carece de norma de conflicto, en tanto la norma aplicable contempla un punto de conexión (la vecindad civil) de imposible aplicación al supuesto que se examina. En este caso, se aplicará el artículo 36.2º. a) el cual señala para este caso que "toda referencia a la ley del Estado a que hace referencia el apartado 1 se entenderá, a efectos de determinar la ley aplicable con arreglo a las disposiciones relativas a la residencia habitual del causante, como una referencia a la ley de la unidad territorial en la que este hubiera tenido su residencia habitual en el momento del fallecimiento". Por

tanto, la referencia a la residencia habitual en España debe ser entendida como referida a la unidad territorial donde residía habitualmente la interesada en el momento de otorgar la donación con pacto de definición, para el caso la isla de Mallorca.

3. La mención sobre la vecindad civil mallorquina de los ascendientes, inserta en el artículo 50 de la Compilación del derecho civil de las Islas Baleares, trata de cumplir una función meramente aclaratoria, puesto que no regula la exigencia de vecindad civil mallorquina para los ascendientes, sino que intenta aclarar que los descendientes no necesitan tener esa misma vecindad civil.

4. Esto no implica una aplicación de carácter discriminatorio por permitir que los ciudadanos de la Unión Europea extranjeros definan sin tener la vecindad, lo que sí es exigible para los españoles, y ello porque, tratándose, como en el caso, de una ciudadana de la Unión Europea, la sucesión de la disponente queda sometida a las previsiones del RSE, que es en realidad el derecho directamente aplicado, aunque integrado con las disposiciones de la Compilación de Derecho civil propio de las Islas Baleares por razón de la propia regulación conflictual prevista en el Derecho de la Unión Europea, que es el que rige, y el que avoca aquella ley que resulte aplicable en el Estado donde reside la disponente. Es, por tanto, la aplicación directa del RSE lo que conduce a esta interpretación y por ello no cabe establecer una comparación viable entre la residencia habitual impuesta por el derecho de la Unión Europea, de un lado, y de otro la vecindad civil exigida por el Código Civil español.

Habría que establecer en cuanto a esta cuestión que, desde mi punto de vista, no hay discriminación en el medio, pero sí en el resultado: un español residente en España no podría hacer uso de ese pacto. Pero yendo más lejos, si después de haber pactado "la mejora", realizase la causante una *professio iuris* por la ley nacional francesa, aunque luego cambie de residencia o incluso de nacionalidad, la ley francesa regirá su sucesión habiéndose fragmentado la misma.

Esta sentencia ha calado en el legislador balear, porque poco tiempo después se publica la Ley 8/2022, de "sucesión voluntaria paccionada o contractual de las Illes Baleares", que reforma el artículo 50 de la Compilación eliminado la referencia a la "vecindad mallorquina" de los ascendientes. Esto se justifica en la Exposición de Motivos señalando que "se ha prescindido de la tan comentada expresión de vecindad civil mallorquina, considerando que era una reivindicación generalizada". Se añade, asimismo, que la reforma se debe a la falta de actualización de una figura que ha aumentado su uso notablemente, máxime cuando se plantea, además, la posibilidad de que los extranjeros también puedan usarla, de acuerdo con las normas que establece el RSE. Por ello, se hace necesaria esta nueva regulación".

Pese a este pronunciamiento judicial de un Tribunal Superior de Justicia, continuando con el *iter* temporal, la Resolución de la DGSJYFP de 20 de enero de 2022 deniega la inscripción de un "pacto de mejora" propio del Derecho gallego, apoyándose en la literalidad del artículo 4,1 de la Ley de Derecho Civil de Galicia, a cuyo tenor, "la sujeción al derecho civil de Galicia se determinará por la vecindad civil**,** con arreglo a lo dispuesto en el derecho civil común". La Dirección General, tomando como base la sentencia de Baleares, se toma el desquite y así señala los siguientes puntos:

> 1. Se aplica la normativa de la Comunidad Autónoma con legislación foral, directamente, sin intermediación del Derecho interregional que no puede ser de aplicación en cuanto no ha lugar en esta materia a la aplicación de la vecindad civil respecto del disponente extranjero y no discutiéndose que la única unidad territorial relevante es Galicia.
>
> 2. Por lo tanto, se aplica (si fuere un pacto a los efectos del Reglamento) la normativa de la unidad territorial. Los problemas de aplicación de esa normativa no nacen del Derecho europeo que se aplica correctamente. Nacen de los propios requisitos exigidos por la ley autonómica aplicable.
>
> 3. Si bien esta normativa es de aplicación directa en caso de sucesiones abiertas cuyo causante es un residente extranjero, para el caso de las disposiciones "mortis causa", será

necesario que estas cumplan los requisitos de validez material y formal conforme a la ley de la residencia habitual del disponente.

4. Conforme al Derecho Civil de Galicia, artículo 4 de su compilación, se exige la cualidad de gallego para realizar ese pacto.

5. Por lo tanto, de ser un pacto contemplado en el RSE, habría que analizar el artículo 25 que determina que la existencia y validez de la disposición "mortis causa" se referirá al ordenamiento aplicable, que por mor de la interpretación (aun extendida) del artículo 36 conduce a la normativa gallega que no permite tal pacto por faltar el requisito subjetivo de su condición de gallego.

6. Adicionalmente, un pacto con transmisión de presente, que es una liberalidad sobre bienes determinados, pudiera fraccionar la sucesión, en cuanto las deudas y las partes reservadas se determinarán por la ley aplicable correspondiente a la ley sucesoria (artículo 23 del RSE) y podría ser considerada, por tanto, una elección de ley parcial, con clara vulneración de la unidad de la ley sucesoria (Sentencia del TJUE de Justicia de 9 de septiembre de 2021).

7. La *professio iuris* se limita en el Reglamento a la elección entre cualquiera de las leyes nacionales del causante en el momento de la elección o en el momento del fallecimiento (artículo 22.1 segundo inciso). Conforme al artículo 22.2 del Reglamento la elección deberá hacerse expresamente en forma de disposición mortis causa o habrá de resultar de los términos de una disposición de este tipo. Podría haberse entendido que, al realizar el pacto, la parte disponente francesa hizo una *professio iuris* no expresa o tácita a favor de la ley española, no a su ley nacional actual, para el caso de ésta fuera adquirida por ella en el futuro en cualquier momento antes de su muerte (artículo 22.2). Mas esta elección conduciría a la ley española, nunca a una concreta ley foral, de suerte que obtenida la nacionalidad en un momento posterior por la donante o disponente, las legítimas se ajustarían

a la legislación sucesoria interna que correspondiera aplicar, como la gallega, si fuera al obtener la nacionalidad su elección, o como otra aplicable en tal momento, a cuyo sistema legitimario debería adaptarse.

8. El TJUE declara la imposibilidad de realizar *professio iuris* en la disposición de un bien concreto (como ocurrió en el supuesto analizado por la Resolución de este Centro Directivo de 24 de mayo de 2019) pues conduciría a una fragmentación de la sucesión indeseada y contraria a los principios y objetivos del Reglamento (artículos 21 y 22 y, a contrario, al Considerando octogésimo).

En definitiva, sólo serán admisibles aquellos pactos que defieran la transmisión del bien al momento de la apertura de la sucesión, pues sólo en ese momento se podrá determinar si son válidos a la luz de la ley aplicable a la totalidad de la sucesión. Esta disfunción se producirá en el caso resuelto por el Tribunal Superior de Justicia de Baleares si finalmente la ley aplicable es la francesa: se habrá inscrito la transmisión de un bien al albur de un pacto finalmente no válido y se habrá fragmentado la sucesión, luego sí que se habrá producido una discriminación respecto de los nacionales carentes de vecindad civil balear.

En Cataluña, nos encontramos con los heredamientos, los cuales pueden conllevar o no transmisión de presente. No habría problema con aquellos que no llevasen transmisión de presente, pues entrarían en el concepto de pacto sucesorio previsto en el artículo 3,1 b) del RSE, y serían equiparables a la "donación mortis causa" del caso *Um*. En cuanto a los que sí la produjesen, o bien consideramos que quedan fuera del RSE por tratarse de actos de liberalidad o bien, podrían considerarse como una "*professio iuris*" por la ley nacional que se posee en el momento de hacer el heredamiento, de conformidad con lo expuesto por la Resolución de 24 de mayo de 2024, lo cual obliga a plantearse si una *professio iuris* puede ser irrevocable, pues con arreglo al artículo 431-18 el heredamiento tiene carácter irrevocable. Si consideramos pues que una institución irrevocable supone una *professio iuris*, habría que admitir la posibilidad de que ésta tuviese carácter irrevocable.

En todo caso, una cuestión es la irrevocabilidad de la *professio iuris* y otra que pueda tener lugar una concreta *professio iuris*, es decir, podremos interpretar que la misma existe de forma tácita si el causante puede optar por el derecho catalán pero si esa persona pierde la nacionalidad española, y su residencia y punto de vinculación es con respecto a otro Estado, tendríamos que considerar que ese heredamiento determina la total opción por el Derecho catalán, pues de lo contrario se rompería la unidad de la sucesión. La otra posibilidad es considerar este heredamiento no como una *professio iuris* sino como una liberalidad y, en consecuencia, sujetarse la misma a las posibles consecuencias (como, por ejemplo, la colación).

3. Reconocimiento y ejecución de resoluciones y documentos públicos extranjeros: el Certificado Sucesorio (CSE).

Señala el artículo 39.1 del RSE que "las resoluciones dictadas en un Estado miembro serán reconocidas en los demás Estados miembros sin necesidad de recurrir a procedimiento alguno". Por lo tanto, debemos distinguir la documentación procedente de un Estado miembro y la procedente de terceros Estados, rigiéndose estas últimas por la Ley de Cooperación jurídica internacional, concretamente los artículos 40 y siguientes.

Pero una cosa es el reconocimiento y otra la eficacia. Aun tratándose de Estados miembros, puede que no tengan estas resoluciones la fuerza probatoria del Certificado Sucesorio Europeo. Así la RDGSJYFP de 25 de junio de 2024 señala, respecto de un Certificado Sucesorio de Países Bajos, que, aún expedido por notario, no le resulta de aplicación el artículo 59 del RSE, a cuyo tenor "los documentos públicos expedidos en un Estado miembro tendrán en otro Estado miembro el mismo valor probatorio que en el Estado miembro de origen, o el efecto más parecido posible, siempre que ello no sea manifiestamente contrario al orden público del Estado miembro requerido", y ello porque no es un acto auténtico en el sentido de dicho Reglamento.

Para el Derecho interno neerlandés y en sus herencias nacionales este certificado tiene una función probatoria de la ley aplicable

y de legitimación de los beneficiarios de la sucesión, sirviendo el testamento de base para la emisión del propio certificado. Constituye el título sucesorio abstracto en las herencias neerlandesas nacionales, que precisa después de acto notarial para la adjudicación. Sin embargo, carece de la legitimación y efecto probatorio con efectos extraterritoriales de un CSE y su eficacia en España queda sujeta a la prueba formal y material que realice el notario autorizante y posteriormente califique el registrador. Para la Dirección habría que adjuntar para la inscripción, además del testamento en el que se basa, los documentos a los que se refiere el artículo 14 de la Ley Hipotecaria, aplicable tanto a los títulos españoles como a los extranjeros. En concreto, el certificado de defunción y el certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad. En el caso recurrido se había aportado el certificado español, del que resultaba un testamento anterior, que había de considerarse derogado por el posterior neerlandés dado que no es posible dividir el título sucesorio según el país en que se encuentren los bienes. Sin embargo, no se aportó certificado de últimas voluntades expedido por las autoridades neerlandesas y hubiera sido necesario hacerlo. Por tanto, el notario español debió haber emitido un juicio acerca de la ley aplicable basado en la prueba que de ella se debe realizar, y el contenido de dicha ley, especialmente en relación con las limitaciones dispositivas del heredero y la concurrencia de éste con los ejecutores testamentarios designados.

Sin embargo, respecto del certificado del Registro de Actos de Última extranjero, la RDGSJYFP de 26 de octubre de 2022 para un supuesto de alemán fallecido siendo residente en España sostiene justo lo contrario: "al basarse la ley aplicable en el concepto de residencia habitual y no en la nacionalidad del causante, el vínculo de la nacionalidad se debilita". Razona la Dirección que, dado que la materia relativa a la inscripción registral se excluye del RSE, y dado que la norma española no exige el certificado de un país extranjero y dado que no se ha modificado nuestra ley en este sentido, como sí lo ha hecho en la materia relativa al CSE, habrá que concluir que no hay norma ni interpretación extensiva que exija la aportación de un certificado distinto del español.

Respecto de documentos notariales extranjeros regirán los artículos 60 y 61 de la LCJI, a cuyo tenor, "los documentos públicos

extranjeros extrajudiciales podrán ser inscritos en los registros públicos españoles si cumplen los requisitos establecidos en la legislación específica aplicable y siempre que la autoridad extranjera haya intervenido en la confección del documento desarrollando funciones equivalentes a las que desempeñan las autoridades españolas en la materia de que se trate y surta los mismos o más próximos efectos en el país de origen. Cuando la resolución o el documento público extranjero ordene medidas o incorpore derechos que resulten desconocidos en Derecho español, el registrador procederá a su adaptación, en lo posible, a una medida o derecho previstos o conocidos en el ordenamiento jurídico español que tengan efectos equivalentes y persigan una finalidad e intereses similares, si bien tal adaptación no tendrá más efectos que los dispuestos en el Derecho del Estado de origen. Antes de la inscripción, el registrador comunicará al titular del derecho o medida de que se trate la adaptación a realizar. Cualquier interesado podrá impugnar la adaptación directamente ante un órgano jurisdiccional".

Junto a los títulos judiciales y extrajudiciales extranjeros, procedan o no de Estados miembros del RSE, nos encontramos conque éste último crea el CSE que se expedirá para ser utilizado en otro Estado miembro y que, como señala el artículo 62, sin ningún procedimiento especial, producirá en todos los Estados miembros la presunción de exactitud de los extremos acreditados en cuanto a la ley aplicable, los herederos, legatarios, ejecutores testamentarios o administradores de la herencia sin más condiciones o limitaciones que las mencionadas en el certificado. La utilización del certificado no será obligatoria y el mismo no sustituirá a los documentos internos empleados en los Estados miembros para fines similares. No obstante, una vez expedido para ser utilizado en otro Estado miembro, el certificado producirá igualmente los efectos enumerados en el artículo 69 en el Estado miembro cuyas autoridades lo hayan expedido con arreglo a lo dispuesto en el presente capítulo.

¿Cuáles son estos efectos?

1. Reconocimiento directo. No obstante, ello no supone que se elimine la calificación del mismo, sino que reciba el trata-

miento que se da a todo documento de tráfico interno.

2. Efectos presuntivos: Se presumirá que el certificado prueba los extremos que han sido acreditados de conformidad con la ley aplicable a la sucesión o con cualquier otra ley aplicable a extremos concretos de la herencia. Se presumirá que la persona que figure en el certificado como heredero, legatario, ejecutor testamentario o administrador de la herencia tiene la cualidad indicada en él o es titular de los derechos o de las facultades que se expresen sin más condiciones o limitaciones que las mencionadas en el certificado. No obstante, no pasa de ser una presunción "*iuris tantum*" en tanto el propio artículo 71 del RSE prevé la posibilidad de su rectificación o anulación si se otorgó en base a error o vicio invalidante. Piénsese que el certificado puede ser otorgado por diversas autoridades de diferentes Estados, con pluralidad de autoridades (sin ir más lejos en España lo pueden expedir jueces y notarios), y además puede convivir con otros títulos nacionales e internacionales, sin que exista un Registro de CSE, por lo que no será infrecuente la colisión.

El Auto de la Audiencia Provincial de Barcelona, Sección Decimoséptima, de 5 de julio de 2018 concluye que dicho certificado da lugar a una presunción o apariencia de buen derecho justamente a favor de las personas que en el mismo se hacen constar como titulares de derechos hereditarios, presunción que en este caso opera en contra de la apariencia de buen derecho de la solicitante de las medidas cautelares contra el mismo. Añade que la nulidad del certificado sólo puede hacerse valer por los cauces que establece el propio Reglamento, no siendo en ningún caso competente ese órgano jurisdiccional, sino que la competencia para suspender los efectos del certificado por lo que respecta a los bienes ubicados en España corresponde a la entidad emisora del mismo o al órgano judicial que conozca del recurso contra su expedición. La Audiencia afirma que la existencia del certificado sucesorio europeo comporta una presunción o apariencia de buen derecho a favor de las personas que se hacen constar como herederos

3. Atribución de poder de disposición:

a. Se considerará que cualquier persona que, en virtud de la información contenida en un certificado, efectúe pagos o entregue bienes a una persona que figure facultada en el certificado para recibir tales pagos o bienes ha tratado con una persona autorizada para ello, a menos que tenga conocimiento de que el contenido del certificado no responde a la realidad o no tenga conocimiento de ello por negligencia grave.

b. Cuando una persona que figure facultada en el certificado para disponer de bienes de la herencia disponga de los mismos en favor de otra persona, se considerará que esta, si actúa en virtud de la información contenida en el certificado, ha tratado con una persona facultada para disponer de los bienes en cuestión, a menos que tenga conocimiento de que el contenido del certificado no responde a la realidad o no tenga conocimiento de ello por negligencia grave.

Ni que decir tiene que, en ambos casos, estos efectos quedan subordinados a los que establece nuestra legislación hipotecaria y ello, por la exclusión dispuesta en el artículo 1, apartado 2, letras k) y l).

El certificado sucesorio europeo supone un documento uniforme de origen europeo para uso transfronterizo con un efecto legitimatorio y probatorio determinado por el mismo RSE, que simplifica las sucesiones internacionales, pero que ni permite alterar las normas establecidas en el propio Reglamento, ni en otros instrumentos normativos europeos (por ejemplo, en materia de Derecho de familia), ni puede afectar a la legislación de origen que en su caso deberá ser probada si no resultara coherente el contenido del certificado con su contenido. El certificado será un título válido para la inscripción de la adquisición hereditaria en el registro competente de un Estado miembro (en este sentido se ha modificado nuestro artículo 14 de la Ley Hipotecaria).

En cuanto a la competencia para su expedición, el artículo 64 señala que "El CSE será expedido en el Estado miembro cuyos tribunales sean competentes en virtud de los artículos 4, 7, 10 u 11. La autoridad expedidora deberá ser o bien un tribunal tal como se define en el artículo 3, apartado 2, u otra autoridad que, en virtud

del Derecho nacional, sea competente para sustanciar sucesiones mortis causa. En España la Disposición Final vigesimosexta de la LCJI establece como competentes a los órganos judiciales, concretamente al mismo ante el que se haya sustanciado la sucesión, y a los notarios, concretamente el que declare la sucesión o alguno de sus elementos.

Resulta muy importante el formulario que debe acompañarse, pese a no ser obligatorio. Concretamente el artículo 65 hace referencia a los datos del causante, cónyuge, excónyuges, beneficiarios, tribunal que, en su caso, haya sustanciado la sucesión, etc. En base a este formulario se expide el CSE, el cual debe contener la autoridad y extremos que fundamentan su competencia, su fecha de expedición (la validez es de seis meses), solicitante, causante y beneficiarios, capitulaciones matrimoniales, la ley aplicable y su justificación, el carácter testado o intestado, aceptación o renuncia, inventario y bienes que corresponden a cada legatario o heredero.

La amplitud del certificado puede ser mayor o menor y de ahí que no exista una calificación uniforme, sino que debamos atender caso por caso a su contenido y sus efectos reales. Así, la Sentencia del TJUE de 1 de marzo de 2018 (asunto Mahnkopf) permite hacer constar en el CSE la información completa sobre los derechos hereditarios del cónyuge supérstite, para lo cual es necesario tener en cuenta sus derechos en la comunidad matrimonial. Es importante esta precisión porque pese a que las materias matrimoniales quedan fuera del ámbito del RSE, el Reglamento (UE) 2016/1103, que rige en materia de regímenes económicos matrimoniales, establece en sus Considerandos trigésimo segundo y trigésimo tercero que, "a fin de tener en cuenta la movilidad creciente de las parejas durante su matrimonio y facilitar la buena administración de la justicia, las normas de competencia recogidas en el presente Reglamento deben permitir que los diferentes procedimientos conexos de los ciudadanos se sustancien ante los órganos jurisdiccionales de un mismo Estado miembro. Para ello, el presente Reglamento debe tratar de concentrar la competencia en materia de régimen económico matrimonial en el Estado miembro cuyos órganos jurisdiccionales deban resolver sobre la sucesión de uno de los cónyuges de conformidad con el Regla-

mento (UE) n.o 650/2012 o el divorcio, la separación judicial o la anulación del matrimonio de conformidad con el Reglamento (CE) n.o 2201/2003 del Consejo (8). El presente Reglamento debe establecer que, cuando el procedimiento sobre la sucesión de uno de los cónyuges esté pendiente ante el órgano jurisdiccional de un Estado miembro que conozca del asunto en virtud del Reglamento (UE) n.o 650/2012, los órganos jurisdiccionales de dicho Estado deben tener competencia para resolver sobre los regímenes económicos matrimoniales que surjan en conexión con dicha sucesión".

En cuanto a los beneficiarios, la RDGSJYFP de 31 de enero de 2024 señala que el CSE debe considerarse incompleto si no contiene la declaración de todos los herederos. No puede ser designado sólo el solicitante. Para ello, el propio modelo de formulario prevé "hojas adicionales" con el objeto de identificar al resto de interesados y acreditar su participación en la herencia.

Es interesante la resolución de 9 de julio de 2024 en la que queda claramente de manifiesto los límites de los efectos probatorios y legitimadores del CSE y así sienta las siguientes bases:

a. Plazo: el certificado es ineficaz a los seis meses, habiéndose expedido indebidamente por plazo de un año y habiendo transcurrido el plazo legal al presentarse en el Registro.

b. Autoridad competente: En Austria la competencia corresponde a los jueces y a los notarios en funciones jurisdiccionales, pero no en funciones notariales, por lo que debería indicarse que el notario actúa por delegación del tribunal.

c. Ámbito de materias comprendidas en el RSE: según resulta de su propio contenido el CSE, se contine un acuerdo de donación notarial ajena al proceso sucesorio.

d. Certificado de defunción: Es necesaria su aportación, y cumplir los requisitos de apostillado y legalidad según el Convenio de Viena de 1980 o el Reglamento (2016/1191).

e. Carácter de la sucesión: el CSE debe probar si la herencia es testada o intestada.

f. Aceptación a beneficio de inventario: Deben quedar claros sus efectos.

g. Patrimonio conyugal: No se hace referencia a su liquidación.

h. Participación de menores o personas con discapacidad. Respecto de menores debe cumplirse el Reglamento Bruselas II y el Convenio de la Haya de 19 de octubre de 1996.

i. No se describen los bienes que son objeto de la sucesión.

Otra resolución interesante es la de 6 de junio de 2024. El recurso se refiere a una sucesión de un matrimonio de nacionalidad española, con residencia en Francia. Los causantes habían otorgado testamento en España con una «*professio iuris*» tácita en favor de la Ley española ya que establecía una cautela socini. Los certificados fueron expedidos por notaria francesa, legitimada en cuanto Francia ha notificado que sus notarios son autoridades certificantes. El registrador señaló que era necesario el otorgamiento de escritura de partición. Sin embargo, estima la Dirección que debe admitirse la adjudicación de cuotas de propiedad ideales sobre los bienes incluidos en la sucesión siempre que sea posible su identificación y concreción, pues otras resoluciones han admitido que mientras no haya partición puede practicarse la inscripción a favor de la comunidad hereditaria sin que hayan de reflejarse participaciones proindiviso de los herederos en cada bien (Resoluciones de 16 de mayo de 2003 y 1 de marzo de 2024).

Finalmente, la Sentencia del TJUE de 9 de septiembre de 2023 (Registru Centras), sin embargo, para el caso de Lituania señala otra conclusión. La cuestión prejudicial planteada por un tribunal lituano versaba sobre la negativa a aceptar su Registro un CSE expedido en Alemania en el que se indicaba quien era el heredero universal único del causante, pero no se describían los bienes como exige el Derecho lituano. El TJUE hace prevalecer la lex registrii, y por ello es conforme al RSE que pueda denegarse la inscripción de un inmueble en el Registro cuando el único documento presentado en apoyo de esa solicitud es un CSE no descriptivo de bienes.

B) CUESTIONES MATRIMONIALES.

La norma primigenia en esta materia es el Reglamento 016/1103 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 (RME)", el cual será aplicable, como regla general, a partir del 29 de enero de 2019. Por lo tanto, nuestra ley interna, el artículo 9,1 del CC no será aplicable a los matrimonios con un componente internacional celebrados a partir de dicha fecha y sí a los anteriores. En algunos casos será muy importante que figure en el documento sujeto la fecha de celebración del matrimonio.

La ley aplicable al régimen económico del matrimonio será, según el artículo 26 del RME, la elegida por las partes y, en defecto de elección, prima la residencia sobre la nacionalidad y así la ley será la del Estado de la primera residencia habitual común de los cónyuges tras la celebración del matrimonio, o, en su defecto, la de la nacionalidad común en el momento de la celebración o, en su defecto, aquella con la que ambos tengan la conexión más estrecha en dicho momento.

A instancia de cualquiera de los cónyuges, la autoridad competente podrá decantarse por la ley de la mayor vinculación, pero sin que esto pueda perjudicar los derechos de terceros derivados de la ley aplicable en base a la primera residencia.

Los principios del RME son:

a. Unidad de la ley, con independencia de donde se encuentren los bienes (artículo 21).

b. Elegibilidad de la ley, si bien tiene que existir un punto de conexión (artículo 22).

c. Posibilidad de dar carácter retroactivo a la elección de común acuerdo, si bien dejando a salvo los derechos de terceros (artículo 22, 2 y 3).

d. Posibilidad de que la ley aplicable sea la de un Estado no

miembro (artículo 20). La RDGSJYFP de 23 de abril de 202 trata el supuesto de un matrimonio sujeto a la ley colombiana que otorga capitulaciones en España una vez adquirida la nacionalidad española. Las mismas se pretenden inscribir en nuestro Registro civil. Sin embargo, en Colombia la ley sólo permite las capitulaciones otorgadas antes del matrimonio (artículo 1778 del CC colombiano).

Por tanto, vemos como la ley aplicable regula las posibles capitulaciones matrimoniales entre los cónyuges y sus consecuencias, las cuales deben cumplir los requisitos formales de dicha ley. Si residen en Estados miembros diferentes, serán válidas si cumplen las formalidades de cualquiera de ellos y sí uno reside en un Estado miembro y otro en un Estado no miembro, serán válidas si cumplen las formalidades del Estado miembro.

En cuanto a la inscripción de las capitulaciones en registros públicos, hay que señalar que no hay una regulación homogénea en los países miembros. En España se inscriben en el Registro Civil, pero sólo cuando alguno o ambos cónyuges tengan la nacionalidad española. Las otorgadas por extranjeros no lo son pese a que puedan ser residentes.

Señala el artículo 60 de la LRC que, "junto a la inscripción de matrimonio se inscribirá el régimen económico matrimonial legal o pactado que rija el matrimonio y los pactos, resoluciones judiciales o demás hechos que puedan afectar al mismo. En las inscripciones que en cualquier otro Registro produzcan las capitulaciones y demás hechos que afecten al régimen económico se expresarán los datos de su inscripción en el Registro Civil".

La RDGSJYFP de 14 de mayo de 2024 trata el supuesto de un matrimonio celebrado en Chile, entre chileno y española, regido por la ley chilena, por establecerse en dicho país la residencia inmediatamente posterior. Se acompaña certificación del Registro Civil Chileno, en la que consta que los contrayentes pactaron separación de bienes". Exige la registradora, la inscripción en el Registro Civil español, pero considera la Dirección que ello sólo es exigible cuando se modifica el régimen ya inscrito, pero no cuando se trata de determinar el existente la certificación chilena produce

efectos legitimadores.

Por su parte, la RDGSJYFP de 25 de junio de 2024 plantea la cuestión de si un matrimonio contraído por dos personas nacionales de un país de la Unión Europea, concretamente Rumanía, residentes en España, que obtienen una sentencia de separación ante nuestros Tribunales, sentencia que fue inscrita en el Registro Rumano, debe además inscribirse en el español. Concluye la Dirección que, "dado que nuestros tribunales pueden conocer de los litigios de nulidad, separación y divorcio, si ambos cónyuges tienen residencia habitual en nuestro país al presentar la demanda, aunque hayan contraído su matrimonio fuera, y no constando dicho matrimonio inscrito en el Registro Civil español, el tribunal debe remitir oficio al Registro Civil Central, para que se practique la inscripción del matrimonio como soporte a la del divorcio".

En definitiva, no son inscribibles en el Registro Civil español las capitulaciones otorgadas por extranjeros, aunque lo hayan sido ante Notario español. Así lo indica la RDGRN de 9 de enero de 2008 que considera que sólo procede en el caso de que cualquiera de los contrayentes adquiera posteriormente la nacionalidad española. Es posible incluso que el régimen económico aplicable sea uno español, pero esto tampoco cambia la respuesta. Es la nacionalidad el hecho determinante de la inscripción.

En cuanto a la inscripción de las capitulaciones en el país de su nacionalidad, la Dirección es muy clara: si existe una oficina o registro con efectos similares al nuestro, es decir de protección de terceros, la inscripción será necesaria y previa. Así lo declara la resolución de 30 de junio de 2021 para Bélgica donde en las convenciones, como resulta del artículo 1392 del CC de Bélgica, el notario deberá proceder a la inscripción".

Respecto de Francia, la RDGRYN de 6 de noviembre de 2019 señala que "no existe propiamente ningún Registro, pero de acuerdo con el artículo 76 del CC francés el acta o certificado de matrimonio debe contener mención acerca de si los cónyuges han celebrado o no contrato matrimonial, indicando fecha y nombre y lugar de residencia del notario autorizante. Si el certificado indica que no se ha celebrado ningún contrato, se entenderá, frente a terceros, que

los cónyuges están casados en régimen de comunidad, a menos que, en los actos celebrados con estos terceros, declaren haber hecho un contrato matrimonial. Para poder practicar la inscripción de la compraventa será necesario aportar acta o certificado de matrimonio donde conste su celebración y fecha, pero las reglas de administración y disposición que solo deberán acreditarse al realizar dichos actos".

En definitiva, el Registrador debe indagar sobre la necesidad o no de inscripción y si no conoce el Derecho del país en cuestión debe pedir el Certificado de Leyes del artículo 36 del RH.

Cuando el régimen aplicable es el legal, la Dirección insiste en la aplicación de los artículos 159 del RN y 92 del RH. La RDGRN de 15 de junio de 2009 señala que, "el notario deberá indagar cual es el régimen y si es el legal bastará la declaración del otorgante, lo cual ha de entenderse en el sentido de que el Notario, informando y asesorando a los otorgantes, y con base en sus manifestaciones, concluirá que su régimen será el legal supletorio que corresponda". Para determinar la ley aplicable el notario está obligado a aplicar la norma de conflicto española (artículo 12,6 del CC) y a determinar cuál es la ley que aplicable al régimen económico de los cónyuges. Aunque desconozca el contenido de la ley extranjera reflejará en la comparecencia cuál ha de ser la ley aplicable pues no debe confundirse la falta de obligación de conocer el Derecho extranjero con el deber de determinar la legislación aplicable.

El conocimiento del Derecho extranjero no es obligatorio para los funcionarios españoles y, por ello, el artículo 92 del RH, frente a la regla general de nuestro sistema registral, que exige la clara determinación de los derechos inscritos, no se exige, sin embargo, la acreditación "a priori" del régimen extranjero, bastando que la inscripción se practique a favor del adquirente o adquirentes casados, haciéndose constar en la inscripción que se verificará con sujeción a su régimen matrimonial. Lo determinante será el momento de la disposición del bien y no el vigente en el de la adquisición. Se difiere la prueba para el momento de la enajenación y determinar entonces que consentimientos se requieren para la enajenación voluntaria, o a quien hay que demandar para la forzosa. Ahora bien, la aplicación de este artículo no tiene un

carácter preferente respecto del conocimiento que pueda tener el registrador de la legislación extranjera y así, si tiene conocimiento de que procede un régimen de separación, estará justificado que exija la constancia de las cuotas, conforme al artículo 54 del RH. No obstante, la RDGRN de 14 de diciembre de 2015 señala que, en el caso de tratarse de dos cónyuges extranjeros de la misma nacionalidad, no es necesaria mayor aclaración pues su régimen económico, a falta de pacto, será el correspondiente a su Ley nacional común". Este inciso ha sido superado por la normativa europea en la que lo que prima es la residencia.

La RDGSJYFP de 2 de abril de 2018 permite que una adquisición por nacionales de la República Popular China se realice por cuotas, pese a no justificar estar casados en régimen de separación, pues no atribuyen carácter privativo a las mismas por lo que quedarán sujetas al régimen que se determine en el ulterior momento de su enajenación voluntaria o forzosa.

En cuanto a la confesión, en casi todos los países existe una norma equivalente a nuestro artículo 1323 del Código Civil: "Los cónyuges podrán transmitirse por cualquier título bienes y derechos y celebrar entre sí toda clase de contratos". Sin embargo, nuestro sistema es eminentemente causalista y por ello, como señalan numerosas resoluciones, entre ellas la de 30 de noviembre de 2022, son tres posibilidades las existentes para causalizar las transmisiones patrimoniales entre cónyuges y sus respectivos patrimonios común y privativos:

a. Justificar indubitadamente el carácter privativo del bien con prueba documental pública. Es difícil probar el carácter privativo del dinero, por su carácter fungible.

b. 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 CC y 95.4 del RH.

c. Que los cónyuges celebren un negocio jurídico de atribución de carácter privativo, pero dejando claramente expresada la causa onerosa o gratuita de dicho negocio. Esto también

debe exigirse en los negocios entre extranjeros. Podrá ser el negocio desconocido, pero deberá quedar acreditada la causa.

Se plantea la duda de si los efectos del artículo 95,4 del RH, que constituyen una auténtica limitación de disponer para el beneficiario de la confesión, son aplicables a los cónyuges no sujetos al régimen de gananciales del CC. Desde mi punto de vista, sólo si se prueba que dichos efectos son compatibles con lo establecido en el artículo 1324 del CC, el cual señala que la confesión por sí sola no perjudicará a los herederos forzosos del confesante, ni a los acreedores, sean de la comunidad o de cada uno de los cónyuges, entonces se hará constar en el acta de inscripción que la adquisición lo es con sujeción a lo dispuesto en el artículo 95,4 del RH. El Seminario de Madrid para un supuesto donde el derecho rumano debía probarse, señaló que la prueba debería extenderse no sólo a la posibilidad de la confesión, sino también a sus efectos: "se puede hacer constar que adquiere la esposa con carácter privativo, pero sin hacer constar que se inscribe así al amparo del artículo 95.4 del RH, dado que no se ha acreditado que, en su Derecho, dicha confesión tenga las mismas consecuencias que las recogidas en nuestro ordenamiento". La RDGRN de 17 de mayo de 2017, para un supuesto de adquisición por confesión señala que, "la aplicación del Derecho ucraniano debe probarse sin que la atribución de privatividad del bien adquirido pueda resultar de la traducción de parte de los artículos del CC ucraniano, descontextualizada y sin conocerse su alcance e interpretación". En definitiva, si los efectos de la confesión no se acreditan habrá que inscribir por confesión con arreglo a la ley que regule el régimen económico matrimonial, por lo que por aplicación del artículo 92 del RH debe ser en el momento de la disposición o traba cuando se deben justificar los efectos de dicha confesión.

En cuanto a la aplicación del artículo 1320 del CC, relativo a la manifestación del carácter habitual o no de la vivienda, para disponer de los derechos sobre la vivienda habitual o la necesidad en caso contrario de consentimiento del cónyuge no titular o de la autoridad judicial, desde mi punto de vista debe exigirse aunque la ley aplicable sea una foránea, pues tiene carácter tuitivo de un valor, como es la protección de la familia, que entra dentro

de nuestro orden público, como ocurre con la materia relativa a los alimentos. Como señala la STS de 8 de noviembre de 2013 la cuestión alimenticia está basada en un principio de solidaridad familiar y tiene fundamento constitucional en el art. 39.1 y 3 de la Constitución. Es deber inexcusable cumplir esta obligación de carácter imperativo, de orden público y que puede ser acordada de oficio por el órgano judicial. El artículo 31 del RME señala que "la aplicación de una disposición de la ley de cualquier Estado determinada por el presente Reglamento solo podrá ser rehusada si dicha aplicación es manifiestamente incompatible con el orden público del foro".

C) CUESTIONES REGISTRALES RELATIVAS AL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE.

El dominio público marítimo terrestre puede estar inscrito o no. En el primer caso goza de la máxima protección posible, siendo el objetivo de la calificación impedir dobles inmatriculaciones, totales o parciales, que pudieran invadir dicho dominio ya inscrito. Si no está inscrito, también está protegido como todo dominio público en general, pero generará antes o después un conflicto y por ello, para evitar el mismo, el tratamiento requiere de dos requisitos: la existencia de indicios de una posible colisión y la existencia de una herramienta que permita corroborar dichos indicios:

a. En cuanto a la existencia de indicios, los mismos pueden resultar de los asientos registrales y así, aunque el deslinde no esté aprobado, el artículo 21 del Reglamento de costas prevé la constancia en el Registro del acuerdo de incoación del expediente, acompañado del plano del área y la relación de propietarios. El registrador expedirá la certificación de dominio y cargas de las fincas inscritas a nombre de los propietarios incluidos y de cualesquiera otras que colinden o intersecten con el dominio público marítimo-terrestre, según resulten del plano aportado y de los planos catastrales, haciéndolo constar por nota marginal en cada finca la cual se cancelará al practicar la inscripción o anotación de la resolución por la que se apruebe el deslinde. Igualmente podrá cancelarse a solicitud del Servicio Periférico de Costas o por

resolución judicial, y en cualquier caso por caducidad, a los tres años desde su fecha, si bien podrá solicitarse la prórroga por un plazo máximo de otros tres. No sólo la nota vigente sino también la caducada implica que el Registrador deba poner en marcha todas las herramientas de protección. Los indicios pueden resultar también de la propia descripción literaria de la finca o de la zona donde se encuentra, pues ésta puede hacer que debamos extremar las precauciones.

b. La herramienta es creada por la ley 13/2015 y así, el artículo 9 de la LH impone a los Registradores, como elemento auxiliar de calificación, una única aplicación informática para el tratamiento de representaciones gráficas, que permita relacionarlas con las descripciones de las fincas contenidas en el folio real, previniendo además la invasión del dominio público.

En inmatriculaciones, la necesaria aportación de la certificación catastral descriptiva y gráfica hace difícil que se invada el dominio público o que se produzcan dobles inmatriculaciones. Lo mismo puede decirse de los supuestos de inscripción de una base gráfica alternativa o en el de construcciones, supuesto éste último que trata la RDGSJYFP de 27 de julio de 2022, la cual, en base a la cual el artículo 49.4 del RC, señala que no podrán inscribirse en el Registro las obras y construcciones realizadas en la zona de servidumbre de protección sin que se acredite la correspondiente autorización. Si la servidumbre es de tránsito, según el artículo 28 será exigible el informe favorable previo emitido por la Administración Autonómica, en el que conste que queda garantizada.

La mayor dificultad deviene de las segundas y posteriores transmisiones no sujetas a necesidad de georreferenciación. La RDGRN de 19 de junio de 2018, partiendo del artículo 36 del RC, señala que el registrador suspenderá la inscripción si sospecha que la finca intersecta o colinda con una zona de dominio público marítimo-terrestre, debiendo utilizar la representación gráfica suministrada por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, y tomará anotación por noventa días, notificando tal circunstancia al Servicio Periférico de Costas para que, en el plazo de un mes de la recepción, certifique si la finca invade o no el dominio público

marítimo-terrestre o las servidumbres de protección y tránsito. Si no se recibe la referida certificación en plazo, el registrador convertirá la anotación en inscripción de dominio y lo notificará a Costas, dejando constancia en el folio de la finca".

Por lo tanto, el eje fundamental sobre el que gira la tutela registral es la incorporación al Sistema Informático Registral de la representación gráfica georreferenciada en la cartografía catastral, tanto de la línea de dominio público marítimo-terrestre, como de las servidumbres de tránsito y protección, que ha de trasladar en soporte electrónico la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar a la DGSJYFP (apartado 2 del artículo 33). Nuestra aplicación informática permitirá relacionar estas representaciones gráficas con las descripciones contenidas en el folio real. Sólo en el caso en que de tal comprobación resulte invasión o intersección, procedería la solicitud por el registrador de un pronunciamiento al respecto al Servicio Periférico de Costas.

Si las aplicaciones informáticas no disponen de esta información, el registrador no podrá realizar la comprobación y, por ello, las Resoluciones de 12 de abril de 2016 y 23 de mayo de 2018 señalan que la forma de lograr esta relación será la previa aportación de la certificación del Servicio Periférico de Costas de la que resulte la posible colindancia, intersección o invasión, para lo cual es necesario que el registrador tenga dudas. Como señala la RDGSJYFP de 17 de abril de 2023, en el caso de segundas transmisiones le compete al registrador de oficio, y no al presentante, solicitar el certificado, pero a la hora de calibrar sus dudas, el registrador, incluso si se trata de apartamentos o garajes en propiedad horizontal, puede reclamar al interesado que aporte un plano de situación de las fincas para apreciar su posición en relación con la línea del dominio público.

La RDGRYN de 11 de septiembre de 2024 señala que el registrador no solicita certificación, sino que notifica la necesidad, y por tanto no hay sujeción a tasa, pues hay un hay un imperativo legal de expedición.

Pese a todo lo dicho, no hay que olvidar que los particulares tienen derecho a acceder a la protección registral de sus derechos,

lo cual no puede quedar supeditado a la falta de diligencia de la Administración certificante. La manera de conseguir un adecuado equilibrio ha sido establecer un plazo máximo de un mes desde la petición para emitir la certificación administrativa (artículo 34,1), funcionando el silencio positivo. A partir de ahí, la Administración podrá ejercitar todas las acciones pertinentes para la defensa del dominio público marítimo-terrestre, que, en cualquier caso, goza de una protección que está por encima de la que resulta del juego de los principios hipotecarios de legitimación y fe pública por aplicación del artículo 132 de la Constitución Española.

Finalmente, la solución dada reglamentariamente a las segundas transmisiones no es aplicable a la hipoteca ni a las anotaciones por tratarse de gravámenes sin contacto posesorio con la finca (RDGRN de 16 de julio de 1998).

V.2. CUESTIONES PLANTEADAS PARA EL SEMINARIO DE 8 DE ABRIL DE 2025

1.-PROPIEDAD HORIZONTAL: CLÁUSULA ESTATUTARIA

P.- En una escritura de modificación de estatutos de PH, se introduce una cláusula por la que "los derechos de explotación de zonas comunes, como fachadas y espacios vacíos, se ceden a los propietarios de determinados elementos privativos, a efectos de rentabilizarlos con puestos de café, y similares, carteles, etc.…". La cesión se hace a título oneroso, además. ¿Esto es posible?

R.- Se entiende que es posible efectuar una asignación de uso privativo de un elemento común, cuya causa sería onerosa, en los términos previstos por el artículo 553-43 del Libro V del CCCat. Ahora bien, debe estar perfectamente determinado en cuanto a la delimitación, los derechos y los deberes de las partes. En ningún caso podrían transmitirse de forma independiente a los elementos privativos que gozan de tal uso. En cambio, la inscripción o la consideración de los derechos de explotación en el Registro no es admisible, pues no tiene trascendencia real, por lo que quedaría en un plano meramente obligacional.

2.-MEDIOS DE PAGO: PAGOS FUTUROS Y ACREDITACIÓN

P.- En una escritura de compraventa se incluye esta cláusula:

"*En quant a la quantia de XXX euros, és retinguda en aquest acte per la part compradora, per fer front a la cancel·lació administrativa del préstec hipotecari esmentat en l'apartat de càrregues d'aquesta escriptura. Aquest import manifesten que es satisfarà de manera immediata posterior a aquest acte mitjançant transferència del compte ES77-2100-0194-3401-0145-4190 de titularitat de la compradora, al compte associat al préstec hipotecari, número ES46-1465-0100-91-1702494799 i em requereixen perquè, en el moment en què em lliurin o en què em remetin a l'únic email indicat a l'efecte als atorgants que és el del responsable assignat en la meva notaria, el document acreditatiu corresponent (sempre que el rebi en termini inferior a dos dies laborables), l'incorpori per diligència a l'escriptura, sense obligació de reiterar la presentació telemàtica en el Registre; n'hi haurà prou amb l'expedició de còpia sense incorporació perquè s'entengui que no va ser correctament rebut el justificant en termini. Adverteixo l'ajornament del preu s'estipula sense garantia real en no haver pactat condició suspensiva ni resolutòria, que no s'aporta certificat de titularitat de compte i que el notari ni emet ni emetrà judici ni assumeix cap responsabilitat sobre l'autenticitat del document, ni sobre la procedència o destinatari dels fons, ni sobre l'efectivitat de la transferència en ordre a la satisfacció de l'interès del destinatari. La part venedora només atorga carta de pagament de les quantitats efectivament satisfetes i quant als pendents de transferència, només si s' acredita aquesta i sempre llevat de bon fi de l'esmentada transferència "I la resta, és a dir XXXX euros, es satisfarà de manera immediata posterior a aquest acte mitjançant transferència del compte ES77-2100-0194-3401-0145-4190 de titularitat de la compradora al compte ES12-2100-0002-5402-0187-0911 de titularitat del venedor i em requereixen perquè, en el moment en què em lliurin o en què em remetin a l'únic email indicat a l'efecte als atorgants que és el del responsable assignat en la meva notaria, el document acreditatiu corresponent (sempre que el rebi en termini inferior a dos dies laborables), l'incorpori per diligència a l'escriptura, sense obligació de reiterar la presentació telemàtica en el Registre; n'hi haurà prou amb l'expedició de còpia sense incorporació perquè s'entengui que no va ser correctament rebut el*

justificant en termini. Adverteixo l'ajornament del preu s'estipula sense garantia real en no haver pactat condició suspensiva ni resolutòria, que no s'aporta certificat de titularitat de compte i que el notari ni emet ni emetrà judici ni assumeix cap responsabilitat sobre l'autenticitat del document, ni sobre la procedència o destinatari dels fons, ni sobre l'efectivitat de la transferència en ordre a la satisfacció de l'interès del destinatari. La part venedora només atorga carta de pagament de les quantitats efectivament satisfetes i quant als pendents de transferència, només si s'acredita aquesta i sempre llevat de bon fi de l'esmentada transferència.".

¿Pueden despacharse estos documentos sin exigir la diligencia, haciendo constar simplemente en la inscripción el aplazamiento del pago sin garantía?

R.- Este caso se trataría de un pago futuro, por lo que no es necesario solicitar esta diligencia pues están identificadas las cuentas de abono y cargo (artículos 21.2 y 254.2 LH y 177 del RN). Así parece además deducirse de la doctrina del Centro Directivo (por todas, RDGSJFP de fecha 24.2.2025).

3. - HIPOTECA: CANCELACIÓN BAJO CONDICIÓN.

P.- En una escritura de cancelación de hipoteca se pacta esta cláusula: "En cuanto al préstamo…, la entidad financiera renuncia por convenir a sus intereses, a las garantías hipotecarias existentes sobre la finca y consiente expresamente la cancelación de las hipotecas causantes de las mismas, quedando supeditada dicha renuncia y cancelación a que la finca objeto de la presente escritura sea transmitida a un tercero en un plazo máximo de 3 meses desde el día del presente otorgamiento por un precio de… euros, y se acredité el medio de pago… se hace constar que la condición suspensiva anterior se constituye en beneficio de la entidad en cuya representación se otorga…"¿Es inscribible la cancelación sujeta a condición suspensiva si no acreditan que la compraventa se ha efectuado?

R.- Comoquiera que el asiento de cancelación se califica o como un asiento negativo, accesorio de otro principal al que extingue (si bien algunos autores entienden que, además, es un asiento en sí

mismo principal), extintivo (cfr. artículos 76 y 97 de la Ley Hipotecaria), y definitivo, no es posible efectuar una cancelación bajo condición (RDGRN de 18.5.2018).

4.- URBANISMO: REPARCELACIÓN: TITULARIDAD DUDOSA.

P.- Se trata de una reparcelación inscrita. Del Registro resulta que una cuota indivisa de 28,69% y una cuota de 3,59% de una de las fincas resultantes constan inscritas indistintamente en calidad de titularidad dudosa a favor de una sociedad y de un señor (no era titularidad litigiosa puesto que no constaba anotación de demanda). La titularidad dudosa emanaba de una resolución del catastro que situaba una parcela dentro del ámbito superponiéndose a otras parcelas. Por ello se califica como dudosa. Después, ante una impugnación, se revoca esta resolución del catastro en sede administrativa. ¿Sería posible dejar sin efecto dicha titularidad dudosa mediante una operación jurídica complementaria, con comparecencia del titular registral de la finca que debe quedar excluida de la reparcelación por haber sido incluida erróneamente en el ámbito?

R.- De conformidad con el artículo 10.3 del RD 1093/1997, de 4 de julio, 3*. Se considerará que existe titularidad controvertida cuando constare anotación preventiva de demanda de propiedad. En este caso la inscripción de la finca de resultado se practicará a favor del titular registral de la finca de origen, pero trasladando, igualmente, la anotación preventiva que sobre la misma conste practicada.* En este caso no existe un procedimiento judicial en curso sino que deriva de titularidades catastrales. Se considera que sí sería posible, mediante una operación jurídica complementaria y con el cumplimiento de todos los requisitos administrativos y registrales, con intervención de todas las partes (artículo 20 LH).

5.- REAL DECRETO 1312/2024, DE 23 DE DICIEMBRE: ASIGNACIÓN DE CÓDIGO DE ARRENDAMIENTOS

P.- En una propiedad vertical se solicitan varios códigos de arrendamiento de corta duración. No consta el número de viviendas ni las descripciones de las concretas unidades. Aunque en

puridad, debería exigirse la inscripción de la obra nueva y, en su caso, división horizontal ¿Existe alguna otra solución?

R.- Se considera que sería además posible, como opción intermedia y para no impedir la asignación del código, que se aporten cédulas de habitabilidad y un certificado del Ayuntamiento, al amparo del artículo 437 del RH para ubicarlas y así poder asignarles código.

P.- ¿Es posible que se soliciten dos códigos para una misma finca, uno para uso turístico y otro para uso no turístico?

R.- En este caso, si se trata de un alojamiento rural, el artículo 50 de la Ley 13/2002, de 21 de junio, de Turismo de Cataluña, lo admite. Lo que no es admisible es, en relación a una misma vivienda, que se destine a uso turístico o y no turístico porque lo impide el artículo 50 bis de la citada norma, que impone destinar toda la vivienda a tal uso.

V.1. SEMINARI DE 12 DE MARÇ DE 2025. PER JOSÉ LUIS VALLE MUÑOZ

Tot i que aquesta intervenció es titula qüestions d'estrangeria i Registre de la propietat, el cert és que, a la llum de la normativa aplicable, en essència el Reglament Successori Europeu (RSE) i les diferents lleis materials aplicables, tant espanyoles, com d'altres països, més aviat s'hauria de parlar de qüestions de residència i Registre, doncs avui, en defecte de la *professio iuris*, la residència és un criteri que venç a la nacionalitat.

Per centrar la qüestió, dividiré la meva intervenció en dues parts: qüestions successòries i qüestions matrimonials i convivencials.

A) QÜESTIONS SUCCESSÒRIES:

Respecte de la primera, el primer és determinar la Llei aplicable a la successió, la qual cosa ens conduirà a determinar que lleis personals o territorials hem d'aplicar. Aquesta Llei "primigènia" quan ens trobem amb un element internacional és el Reglament Successori Europeu de 4 de juliol de 2012, relatiu a la "competència, la llei aplicable, el reconeixement i l'execució de les resolucions, a l'acceptació i l'execució dels documents públics en matèria de successions mortis causa i a la creació d'un certificat successori europeu". Haig d'agrair-li al legislador europeu aquest títol tan llarg ja que ja no tinc que preocupar-me per fer un índex d'aquesta matèria, perquè ja m' ho dona fet. No obstant això, jo només parlaré de competència, llei aplicable, acceptació de documents públics i del certificat successori europeu, títol creat pel RSE i que té el caràcter de títol nacional dels països adherits al Reglament. Tan és així que la reforma de l'article 14 de la Llei Hipotecària duta a terme el 2015, recull aquest certificat com un dels títols successoris als efectes del Registre sense necessitat d'apostilles o legalitzacions.

Aquest Reglament, que va entrar en vigor als vint dies de la seva publicació al Diari Oficial de la Unió Europea, però que en la matèria que ens ocupa només és aplicable a les successions causades a partir del 17 d'agost de 2015 (article 84), s'imposa a les legislacions nacionals, per la qual cosa l'article 9,1 del Codi

Civil, quan diu que "la llei personal corresponent a les persones físiques és la determinada per la seva nacionalitat" i que "aquesta llei regirà la successió per causa de mort", ja que ja no és del tot cert, perquè la successió d'un espanyol que mor amb residència o en un altre país o amb més vinculació amb el mateix (element internacional), pot ser que es regeixi, aplicant els criteris del RSE, per la llei d'aquest país.

Abans d'entrar a l'índex, m'agradaria remarcar que el RSE és aplicable a totes les persones respecte de les que intervinguin autoritats espanyoles, encara que aquestes persones siguin de països extracomunitaris o de països comunitaris que no s'hi han adherit (com Dinamarca o la República d'Irlanda). En aquest sentit, la Resolució de la Direcció General de Seguretat Jurídica i Fe Pública de 21 de maig de 2024 (entre moltes altres), considera aplicable el Reglament i, per la seva aplicació, la Llei espanyola, a un ciutadà anglès resident a Espanya.

1. Competència.

La competència té dues vessants, d'una banda, l'autoritat apta per dirigir el fet successori (competència orgànica) i, d'altra banda, les qüestions que s'integren en el fet successori (competència material o àmbit de la llei aplicable).

a. Competència orgànica.

En el primer aspecte, em crida l'atenció que malgrat la claredat de l'article 4 del RSE, els notaris espanyols, que resultarien els competents per tramitar una concreta successió, admetin el títol successori d'un altre país, per després adequar el seu document al mateix. Per exemple, per declarar hereus abintestat als que els siguin d'un estranger mort sent resident a Espanya la competència és del mateix notari espanyol.

L'article 4 és meridianament clar: "Els tribunals de l'Estat membre en què el causant "fet successori" tingués la seva residència habitual en el moment de la mort tindran competència per resoldre sobre la totalitat de la successió". Aquesta regla cal combinar-la amb l'establerta a l'article 20, quan assenyala que la "llei designada serà aplicable, encara que no sigui la d'un Estat membre". Per

tant, el tribunal competent no ha d'aplicar necessàriament la seva pròpia llei. La paraula "Tribunal" als efectes del RSE no s'identifica amb "òrgan judicial", sinó més aviat amb "autoritat pública designada per cada Estat membre per conèixer el fet successori". Així, el Considerant vintè del RSE estableix que, "a efectes del present Reglament, s'ha de dotar al terme tribunal d'un sentit ampli de manera que abasti no només els òrgans judicials en sentit propi, que exerceixen funcions jurisdiccionals, sinó també als notaris o a les oficines del registre en alguns Estats membres, que, en determinats supòsits, exerceixen tal tipus de funcions, així com els notaris i els professionals del Dret que, en alguns Estats membres, exerceixen així mateix aquestes funcions jurisdiccionals en una successió determinada, per delegació d'un tribunal".

Per exemple, la declaració d'hereus "ab intestato" estava, com a activitat jurisdiccional que és, encomanada als Tribunals de Justícia. Així, l'article 981 de la LEC de 1889 assenyalava que, "practicades les diligències esmentades, el Jutge sense més tràmits dictarà interlocutòria fent la declaració d'hereus abintestat si l'estimés procedent, o denegant-la amb reserva del seu dret als que l'hagin pretès per al judici ordinari. Aquesta interlocutòria serà apel·lable en tots dos efectes". La Llei de 30 d'abril de 1992 modifica l'article 979 assenyalant que, "la declaració que determinades persones, que siguin descendents, ascendents o cònjuge del finat, són els únics hereus abintestat s'obtindrà mitjançant acta de notorietat tramitada conforme a la legislació notarial per Notari hàbil per actuar en el lloc en què hagués tingut el causant el seu últim domicili a Espanya i davant el qual es practicarà la prova testifical i documental precisa". Finalment, la Disposició Final Primera de la llei de 30 de juliol de 2015, de Cooperació Jurídica Internacional, estén l'acta de notorietat a tota classe de parents i introdueix l'Estat com a autoritat quan sigui hereu, a través de la Direcció General de Patrimoni (article 21 de la Llei de Patrimoni de l'Estat). Per tant, respecte d'un resident a Espanya seran competents els notaris espanyols o l'Estat, els quals pot que apliquin una llei forana, si el causant ha efectuat una professio *iuris* o consideren que, no obstant haver mort el causant sent resident a Espanya, la seva vinculació, com posteriorment veurem en tractar de la llei aplicable, és molt més estreta amb un altre Estat membre.

Fins i tot el Registrador pot resultar sent l'autoritat competent en el supòsit d'hereu únic i inscripció mitjançant instància amb signatura legitimada de l'article 14. En les herències en què hi hagi un component internacional no n' hi haurà prou que ens presentin el testament, el certificat de defunció i el d'Espanya d'últimes voluntats. Haurem de determinar quina és la llei aplicable i per això requerir la documentació que estimem pertinent sense que pugui quedar aquesta qüestió al criteri de l'hereu únic atès les importants conseqüències que sobre els drets de tercers pot tenir la seva manifestació. Pensem en un nacional britànic que no hagi fet una *professió iuris* per la seva llei nacional. Els criteris, que després veurem, de residència o major vinculació, poden determinar l'existència o no de llegítimes i el caràcter econòmic o no d'aquesta. No pot per tant el Registrador quedar-se en la pura aplicació de l'article 14 de la Llei Hipotecària. Així, si el causant anglès ha mort sent resident a Espanya pot ser aplicable la llei espanyola per la qual cosa la instància d'hereu únic, que sí que seria admissible si s'apliqués la llei anglesa no ho serà si s'aplica la nostra legislació, si concorren legitimaris, doncs el mateix article 14 en el seu apartat 3 excepciona precisament aquest supòsit.

La matèria relativa a la competència ens planteja als Registradors la necessitat de la seva qualificació. El cert, és que no és una qüestió pacífica ja que l'article 15 del RSE sembla confiar aquesta qüestió al mateix tribunal, en assenyalar que "el tribunal d'un Estat membre requerit per conèixer d'un assumpte relatiu a una successió mortis causa per al qual no sigui competent en virtut del present Reglament es declararà d'ofici incompetent". No obstant això, des del meu punt de vista, hem de tenir en compte que, l'article 100 del RH permet al Registrador qualificar la competència respecte de Tribunals i autoritats espanyoles, per la qual cosa el principi de no discriminació dels no nacionals no pot convertir-se en principi de discriminació dels nacionals.

L'article 4 del RSE estableix un criteri molt clar, la residència habitual, però els articles següents (5 a 15) contenen una sèrie de regles que permeten desviar la competència a un tribunal diferent del de la residència habitual, però no de manera lliure sinó tenint en compte determinades circumstàncies que parteixen que, o bé la llei aplicable sigui diferent a la del mateix tribunal, o bé

que hi hagi acord unànime o majoria entre els interessats, o bé que els béns estiguin situats en un altre país. Fins i tot el tribunal competent es pot abstenir si considera que els tribunals de l'Estat membre la Llei del qual va ser elegida estan en millor situació per conèixer de la successió (suposat aquest que resulta de l'article 6). Per tant, la competència ni és lliure ni és aleatòria, sempre hi haurà d'haver un punt de connexió, i la meva opinió és que el Registrador ha de qualificar, si més no, l'existència d'aquest punt de connexió. Per exemple, l'article 5 permet que si la llei aplicable és diferent de la del tribunal i la reconducció sigui als tribunals d'un Estat membre, i si així ho acorden els interessats, seran competent les autoritats d'aquest Estat membre. Aquest seria el cas d'un francès resident a Espanya que ha optat per la seva llei nacional. El document successori podria estar expedit per autoritat francesa, que examinaria la seva pròpia competència. Tanmateix, no seria el cas d'un ciutadà anglès, per no tractar-se d'un país comunitari, ni d'un ciutadà danès, per no haver subscrit Dinamarca el RSE.

En altres casos el punt de connexió pot ser la situació dels immobles i així, l'article 10 estableix que "encara en el supòsit que el causant no tingués la seva residència habitual en el moment de la mort en un Estat membre, els tribunals de l'Estat membre en el qual es trobin els béns de l'herència seran competents per pronunciar-se sobre el conjunt de la successió sempre que el causant posseís la nacionalitat d'aquest Estat membre en el moment de la mort, o, si no n' hi ha, el causant ha tingut prèviament la seva residència habitual en aquest Estat membre, sempre que, en el moment en què se sotmeti l'assumpte al tribunal, no hagi transcorregut un termini de més de cinc anys des del canvi d'aquesta residència habitual".

Aquest seria el cas d'un espanyol mort sent resident, per exemple, a Singapur. L'autoritat espanyola seria competent si conservés la nacionalitat espanyola i tingués béns a Espanya. O d'un nacional de Singapur amb béns a Espanya que hagués residit al nostre país en els últims cinc anys.

L'article 10 acaba amb una regla que busca al màxim la competència dels Tribunals d'Estats membres i així assenyala que "així mateix, quan cap tribunal d'un Estat membre sigui competent en

virtut de l'apartat 1, els tribunals de l'Estat membre en el qual es trobin els béns de l'herència seran, no obstant això, competents per pronunciar-se sobre aquests béns".

Aquest supòsit se m'ha plantejat recentment i m'agradaria cridar l'atenció sobre la diferència amb el paràgraf primer que parla de "competència per pronunciar-se sobre el conjunt de la successió", i el paràgraf segon que literalment es refereix a la competència "per pronunciar-se sobre aquests béns", suposant una excepció a la regla general de la competència que el tribunal resol sobre la totalitat de la successió. Encara en aquest cas, per mantenir la coherència del RSE l'autoritat europea es pronunciaria exclusivament sobre aquests béns, però hauria de valorar la llei successòria com a única.

En el cas que se'm va plantejar, un ciutadà britànic resident a Singapur, i que no acreditava que hagués residit a Espanya durant els últims cinc anys, va atorgar cinc testaments simultanis a Singapur, un per a cada país en els quals posseïa béns. Jo crec que el notari espanyol hauria de realitzar els següents passos: atès que no és competent per a la declaració d'hereus, ja que resulten aquests dels diferents testaments, i atès que no és competent ni per residència ni per vinculació, hauria de declarar-se competent per la situació dels béns i per això hauria de determinar si la seva competència és sobre tota l'herència o només sobre els béns situats a Espanya, per a la qual cosa hauria de determinar que no ha tingut la seva residència a Espanya durant els cinc últims anys. Hauria d'esbrinar si hi ha *professo iuris* per la seva llei nacional o s'aplicaria la legislació de Singapur, per a la qual cosa ha de tenir el certificat d'últimes voluntats d'Espanya i el dels llocs d'atorgament dels diferents testaments. A falta de certificats hauria de demanar tots els testaments i que l'hereu manifesti que no coneix l'existència d'altres testaments que desvirtuïn els presentats. D'aquesta manera podrà determinar la llei aplicable i la possible existència d'altres interessats en l'herència.

Finalment, l'article 11 regula el "*Forum necessitatis*", i així "quan cap tribunal d'un Estat membre sigui competent d'acord amb altres disposicions del present Reglament, els tribunals d'un Estat membre podran resoldre, en casos excepcionals, sobre la

successió si resultés impossible o no pogués raonablement iniciar-se o desenvolupar-se el procés en un tercer Estat amb el qual l'assumpte tingués una vinculació estreta. L'assumpte haurà de tenir una vinculació suficient amb l'Estat membre del tribunal que en vagi a conèixer". Aquest cas seria aplicable, per exemple, a un espanyol que no té béns a Espanya resident al Donbàs.

En definitiva, al Registrador li competeix qualificar que existeix un punt de connexió entre el Tribunal i l'herència, bé perquè la llei aplicable no sigui la del tribunal sinó la d'un altre Estat membre i els interessats sol·licitin que se siguin competents els Tribunals d'aquest Estat (supòsits contemplats en els articles 5 a 8), o bé perquè resulta de la situació dels béns (supòsit de l'article 10). No crec que, per exemple, en l'herència d'un francès resident a Itàlia, amb gran vinculació amb Alemanya, i amb béns a Espanya, si es declara competent un Tribunal Suec, doncs el Registrador, fent un joc de paraules, s'hagi de fer el suec.

b. Competència material.

El segon aspecte de la competència ve definit per la matèria, i així, des del punt de vista positiu, l'article 23,2 determina les matèries incloses. La Llei aplicable regirà, en particular:

a) les causes, el moment i el lloc d'obertura de la successió.

b) la determinació dels beneficiaris, de les seves parts alíquotes respectives i de les obligacions que els pugui haver imposat el causant, així com la determinació d'altres drets successoris, inclosos els drets successoris del cònjuge o la parella supervivents.

c) la capacitat per succeir.

d) el desheretament i la incapacitat de succeir per causa d'indignitat.

e) la transmissió als hereus i, si s'escau, als legataris, dels béns, drets i obligacions que integrin l'herència, incloses les condicions i els efectes de l'acceptació o renúncia de l'herència o del llegat.

f) les facultats dels hereus, dels executors testamentaris i altres administradors de l'herència, en particular en ordre a la venda dels béns i al pagament dels creditors, sens perjudici de les facultats contemplades a l'article 29, apartats 2 i 3.

g) la responsabilitat pels deutes i càrregues de l'herència.

h) la part de lliure disposició, les llegítimes i les altres restriccions a la llibertat de disposició mortis causa, i també les reclamacions que persones properes al causant puguin tenir contra l'herència o els hereus.

i) l'obligació de reintegrar o computar les donacions o liberalitats, bestretes o llegats a fi de determinar les quotes successòries dels diferents beneficiaris.

j) la partició de l'herència.

Des del punt de vista negatiu, queden excloses de l'aplicació del RSE (article 2 del RSE)

a) l'estat civil de les persones físiques, i també les relacions familiars i les relacions que, d'acord amb la llei aplicable a aquestes, tinguin efectes comparables.

b) la capacitat jurídica de les persones físiques, sens perjudici del que disposa l'article 23, apartat 2, lletra c), i l'article 26.

c) les qüestions relatives a la desaparició, l'absència o la presumpció de mort d'una persona física.

d) les qüestions relatives als règims econòmics matrimonials, i també als règims patrimonials resultants de les relacions que la llei aplicable a aquestes consideri que tenen efectes comparables al matrimoni.

e) les obligacions d'aliments diferents de les que tinguin la seva causa en la mort.

f) la validesa formal de les disposicions mortis causa fetes oralment.

g) els béns, drets i accions creats o transmesos per títol diferent de la successió, per exemple, mitjançant liberalitats, propietat conjunta de diverses persones amb reversió a favor del supervivent, plans de pensions, contractes d'assegurances i transaccions de naturalesa anàloga, sens perjudici del que disposa l'article 23, apartat 2, lletra i).

h) les qüestions que es regeixin per la normativa aplicable a les societats, associacions i altres persones jurídiques, com les clàusules contingudes en les escriptures fundacionals i en els estatuts de societats, associacions i altres persones jurídiques, que especifiquen la sort de les participacions socials a la mort dels seus membres.

i) la dissolució, extinció i fusió de societats, associacions i altres persones jurídiques;

j) la creació, administració i dissolució de trusts.

k) la naturalesa dels drets reals.

l) qualsevol inscripció de drets sobre béns mobles o immobles en un registre, inclosos els requisits legals per a la pràctica dels assentaments, i els efectes de la inscripció o de l'omissió d'inscripció d'aquests drets en el mateix.

És important, doncs, des del punt de vista registral tenir present que la naturalesa dels drets reals i la inscripció en el Registre queden fora de l'òrbita del RSE. Ja pot ordenar-me un tribunal forà la inscripció, que això no pot ser una via per eludir el compliment dels requisits, fins i tot merament administratius, imposats per la legislació espanyola (per exemple, sòls contaminats, unitats mínimes de cultiu, consentiment de juntes de propietaris, etc.). Igual que passa amb qualsevol document estranger (i així resulta dels articles 60 i 61 de la Llei de Cooperació Jurídica Internacional), l'important és el contingut del dret i el seu caràcter de real, no si la institució està o no recollida en el Dret nacional. El Tribunal de Justícia de la Unió Europea (TJUE) va tenir l'ocasió de pronunciarse sobre aquesta qüestió en l'anomenat cas *Kubicka*, sentència de 12 d'octubre de 2017. El notari polonès va denegar l'autorització d'un testament amb l'argument que, radicant l'objecte del llegat

en territori alemany, i en virtut del principi *lex rei sitae*, no cabia establir un llegat vindicatori sobre aquest bé ja que aquesta figura és desconeguda en el Dret alemany, per la qual cosa el legatari no podria inscriure la seva propietat en el registre alemany. El Tribunal acaba per reconèixer a Alemanya els efectes reals del llegat vindicatiu previst en el Codi Civil polonès, malgrat el desconeixement d'aquesta figura pel Dret alemany, que només permet el llegat *damnatori* o obligacional. Els obstacles que cal oposar a aquesta conclusió es deriven del fet que el RSE exclou del seu àmbit d'aplicació tant "la naturalesa dels drets reals" com "qualsevol inscripció de drets sobre béns mobles o immobles, inclosos els requisits legals per a la pràctica dels assentaments, i els efectes de la inscripció o de l'omissió d'inscripció d'aquests drets en el mateix". El TJUE rebutja aquesta interpretació ja que, des del seu punt de vista, el llegat vindicatori no és més que una modalitat de transmissió de la propietat d'un bé. I aquest dret de propietat està certament reconegut, com a tal dret real, en el Dret alemany. Per tant, la transmissió del bé llegat és un dels elements governats per la llei aplicable, la polonesa, i no resulta aplicable l'exclusió relativa a "la naturalesa dels drets reals". Per tant, les limitacions reals i registrals, en aquest punt, s'han de limitar al possible *numerus clausus* de drets reals reconeguts en l'ordenament jurídic d'alguns Estats membres ja que no es pot exigir a un Estat membre "que reconegui un dret real relatiu a béns ubicats en aquest Estat membre si el seu ordenament jurídic desconeix aquest dret" (Considerant 15 del RSE). Espanya és un país anomenem-li amable en aquesta matèria donat el nostre sistema registral de "*numerus apertus*", en el qual compten els efectes del dret i no el seu nom.

Estudi particular mereix la qüestió relativa als pactes successoris. Aquests són un tipus de disposició mortis causa l'admissibilitat i acceptació de la qual varien d'un Estat membre a un altre, i fins i tot dins d'un mateix Estat diverses legislacions poden oferir solucions diferents, com passa a Espanya, on, excepte en el Codi civil, que ho fa de manera restringida (article 1271), són reconeguts per la resta de les legislacions civils aplicables. El mateix RSE defineix a l'article 3,1 lletra b) el pacte successori com a "tot acord, inclòs el resultant de testaments recíprocs, pel qual es confereixin,

modifiquin o revoquin, amb o sense contraprestació, drets relatius a la successió o les successions futures d'una o més persones que siguin parts en aquest acord".

Assenyala el Considerant quarantè novè del RSE que, "per tal de facilitar que els drets successoris adquirits com a conseqüència d'un pacte successori siguin acceptats en els Estats membres, el present Reglament ha de determinar quina llei ha de regir l'admissibilitat d'aquests pactes, la seva validesa material i els seus efectes vinculants entre les parts, incloses les condicions per a la seva resolució". Afegeix el Considerant cinquantè que, "la llei que, en virtut del present Reglament, regeixi l'admissibilitat i la validesa material d'una disposició mortis causa i, en relació amb els pactes successoris, els efectes vinculants entre les parts, no ha de menyscabar els drets de cap persona que, en virtut de la llei aplicable a la successió, tingui dret a la llegítima o a qualsevol altre dret del qual no es pot veure privada per la persona de l'herència de la qual es tracti". Aquesta última és la clau per a l'admissió dels pactes successoris: no poden menyscabar els drets legals.

El problema que plantegen els pactes successoris deriva que aquests es fan en vida del causant, mentre que la llei aplicable es determina en el moment de l'obertura de la successió, després una cosa és l'admissibilitat del pacte en base al dret de tota persona a ordenar la seva successió de la forma que consideri més convenient i una altra cosa l'eficàcia que finalment pugui tenir aquest pacte i per això que efectes pot tenir el pacte de present i la seva inscriptibilitat en el Registre de la Propietat.

Un pacte amb lliurament de present dels béns només pot ser considerat un pacte successori als efectes de l'article 3.1.b) sempre que no fraccions la successió. Per contra, un pacte sense lliurament de béns serà considerat pacte successori en tot cas per la simple aplicació del RSE. Així, la Sentència del Tribunal de Justícia de La Unió Europeu de 9 de setembre de 2021 (cas *Um*), analitza el supòsit d'una donació *mortis causa* atorgada per un austríac*.* El Tribunal recorda la necessària interpretació autònoma i uniforme del concepte de pacte successori d'acord amb el RSE: "un contracte en virtut del qual una persona disposa que, a la seva mort,

es transmeti la propietat d'un bé immoble que li pertany i que d'aquesta manera confereix drets relatius a la seva successió futura a altres parts d'aquest contracte constitueix un pacte successori als efectes de l'article 3, apartat 1, lletra b), del Reglament de Successions". Si bé, en virtut de l'article 1, apartat 2, lletra g), del RSE, queden exclosos del seu àmbit d'aplicació, en particular, els béns transmesos per títol diferent de la successió, per exemple, mitjançant liberalitats, aquesta exclusió s'ha d'interpretar de manera estricta".

Els únics pactes successoris reconeguts en Dret comú, ho són els de l'article 1271,2, al tenor dels quals "sobre l'herència futura no es podrà, però, celebrar altres contractes que aquells l'objecte dels quals sigui practicar entre vius la divisió d'un cabal i altres disposicions particionals, conforme al que disposa l'article 1056", afegint aquest precepte que, "quan el testador fes, per acte entre vius o per última voluntat, la partició dels seus béns, es passarà per ella, quan no perjudiqui la llegítima dels hereus forçosos".

Aquests pactes són diferents dels previstos a l'article 27 del RSE, per al qual, un pacte successori només ho és, si el causant hagués mort en la data de conclusió del pacte (pactes particionals). Aquests es regeixen, pel que fa a la seva admissibilitat, validesa material i efectes vinculants entre les parts, incloses les condicions per a la seva resolució, per la llei que, en virtut del present Reglament, fos aplicable a la seva successió, ja resulti de la *professio iuris* del causant, la major vinculació o la residència. Com a especialitat, el paràgraf 3r d'aquest article assenyala que "no obstant el que disposen els apartats 1 i 2, les parts podran triar com a llei aplicable al pacte successori, la llei que la persona o una de les persones de la successió de les quals es tracti hauria pogut triar d'acord amb l'article 22 en les condicions que aquest estableix. Aquesta qüestió podria ser una excepció a la regla general establerta a l'article 22 que a continuació passem a veure, de la unicitat de la successió.

2. La Llei aplicable.

La diferència existent entre els drets successoris no només ja entre els diferents països sinó fins i tot entre les persones del

mateix país (i permeteu-me que en el cas d'Espanya calgui parlar més de règims de persones que de règims de territoris) determina que l'elecció de la llei aplicable estigui d'una banda molt restringida (no existeix un "*fòrum shopping*") i, de l'altra, parteix que sigui una cosa en què la qualificació registral sigui d'extraordinària importància, essent, jo diria, el mecanisme més eficaç de protecció dels drets dels absents en el negoci, els quals moltes vegades no són conscients dels seus drets.

La Llei aplicable a la successió pot atribuir una absoluta llibertat de testar (cas del sistema anglès) o, per contra, restringir molt l'autonomia de la voluntat i fins i tot, en els sistemes que restringeixen aquesta llibertat, ens trobem amb sistemes que atribueixen als elegits per la llei, que no pel causant, drets de naturalesa real (cas del sistema del Codi Civil) o simplement drets de crèdit i, en aquest cas, ens podem trobar amb sistemes que defereixen el cobrament del crèdit a la mort de l'hereu (per exemple, el sistema dels Països Baixos), o que el consideren de venciment immediat, (com per exemple, succeeix a Catalunya).

Com dic, la importància de la qualificació cobra especial rellevància perquè la gent del carrer desconeix la normativa. Haurem inscrit infinitat d'herències en què persones amb dret real s'hauran quedat al marge i no han protestat senzillament perquè no són conscients del seu dret.

A més, la llei aplicable és, en principi, una llei personal, no territorial. Una persona pot estar subjecta al dret alemany, al polonès o al català sense haver trepitjat en la seva vida aquests territoris. La connexió amb el territori és més una qüestió estadística que legal. No obstant, en el cas d'Espanya, i respecte dels estrangers, veurem com les respostes són dispars.

Quant a quina sigui la Llei aplicable, avui per sobre dels articles 9,2 i 14,1 del Codi Civil, hi ha els articles 21 i 22 del RSE, els quals estableixen una piràmide en la cúspide de la qual hi ha l'elecció, si bé aquesta és molt restringida i només competeix a aquelles persones que puguin resultar residents fora del país de la seva nacionalitat. Així estableix l'article 22,1 que "qualsevol persona podrà designar la llei de l'Estat la nacionalitat de la qual posseeixi en el

moment de realitzar l'elecció o en el moment de la mort". Aquest precepte permet que l'elecció, que haurà de fer-se expressament en forma de disposició mortis causa, o haurà de resultar dels termes d'una disposició d'aquest tipus, pot referir-se a la llei que es posseeix en aquell moment o a una que té caràcter indeterminat en el moment de l'elecció, quina és la nacionalitat que es posseeixi en el moment de la mort, i s'ha establert en previsió d'un possible canvi de nacionalitat que es tingui en ment. Es preveu en la norma la situació de plurinacionalitat en aquest cas la llibertat d'elecció és per qualsevol de les nacionalitats que posseeixi l'elector.

L'elecció no té per què ser expressa, però ha de ser indubitada. Així, la Resolució de la DGSJYFP de 21 de maig de 2024 assenyala que "En aquest cas no hi ha cap base per entendre realitzada una *professio iuris* a la llei personal de la testadora en testar o al temps de morir (de nacionalitat britànica), una cosa que requeriria com a mínim, de no ser expressa, una voluntat tàcita i no merament conjectural. Per indagar si hi ha una voluntat tàcita necessitaríem alguns elements de suport per arribar a tal conclusió mitjançant un raonament deductiu; com, per exemple, referències a institucions, o fórmules, que evidenciïn una voluntat de real d'elecció del Dret anglès o escocès. Ara bé, en aquest cas cap de les disposicions testamentàries permet interpretar que s'ha volgut subjectar la successió al Dret anglès o escocès". Tornant al tema dels pactes successoris, la referència a un pacte successori propi d'una llei elegible podria servir com a *professio iuris*.

L'article 83 del RSE recull normes de dret transitori i així, quan el causant hagués triat, abans del 17 d'agost de 2015, la llei aplicable a la seva successió, aquesta elecció serà vàlida si compleix les condicions establertes en el capítol III o si compleix les condicions de validesa en aplicació de les normes de Dret internacional privat vigents, en el moment en què es va fer l'elecció, a l'Estat en què el causant tenia la seva residència habitual o en qualsevol dels Estats la nacionalitat dels quals posseïa (número 2). Així mateix, una disposició mortis causa feta abans del 17 d'agost de 2015 serà admissible i vàlida quant al fons i a la forma si compleix les condicions establertes en el capítol III o si compleix les condicions d'admissibilitat i validesa quant al fons i a la forma en aplicació de les normes de Dret internacional privat vigents, en el moment

en què es va fer l'elecció, a l'Estat en què el causant tenia la seva residència habitual o en qualsevol dels Estats la nacionalitat dels quals posseïa o a l'Estat membre de l'autoritat que substancií la successió (número 3). Finalment, si una disposició mortis causa s'hagués realitzat abans del 17 d'agost de 2015 d'acord amb la llei que el causant podria haver triat de conformitat amb el present Reglament, es considerarà que aquesta llei ha estat triada com a llei aplicable a la successió (número 4).

He tingut fa poc el cas del doble error que provoca un encert: en el meu cas, el causant (anglès) mor sent resident a Espanya amb posterioritat al 17 d'agost de 2015 sense haver efectuat una "*professio iuris"* expressa. Procediria l'aplicació de la llei espanyola i així ho considera el notari. Compareix la vídua, única hereva, adjudicant-se el bé inventariat, però del seu testament, anterior al RSE, resulta que existeixen fills d'un matrimoni anterior. Aquests tindrien la consideració de legitimaris i, en conseqüència, haurien d'intervenir en la partició, la qual cosa no s'esdevenia. No vaig posar defecte perquè d'aquest testament anterior resultava la declaració del causant que les seves disposicions eren conformes amb la seva llei personal (l'anglesa), i per aplicació de l'article 83,3 vaig considerar que aquesta disposició complia les condicions de validesa quant al fons i a la forma i, per tant, s'havia d'aplicar el dret anglès i no l'espanyol.

El segon esglaó de la piràmide està constituït per un criteri realment imprecís quin és el recollit en el número 2 de l'article 21, el qual assenyala que "si de forma excepcional, resultés clarament de totes les circumstàncies del cas que, en el moment de la mort, el causant mantenia un vincle manifestament més estret amb un Estat diferent de l'Estat la llei del qual fos aplicable de conformitat amb l'apartat 1, la llei aplicable a la successió serà la d'aquest altre Estat". La redacció planteja grans dubtes de resoldre, la més important des del punt de vista registral és "qui ha d'apreciar aquesta claredat en les circumstàncies", màximament quan no es pot ser jutge i part. Per exemple, mor una persona estrangera resident a Espanya que no va fer *professió iuris* per la seva llei nacional i deixa hereva el seu cònjuge. Per amanir-ho amb ingredients de "fulletó", es tracta d'un segon matrimoni, amb fills del causant del primer amb els quals no hi ha bona relació i considera

el cònjuge vidu que la connexió és amb un país on hi ha absoluta lliberta de testar. Com va assenyalar la Resolució de la DGRN de 21 de febrer de 1992, són inadmissibles en l'esfera registral, regida pel principi de titulació autèntica, aquells mitjans de prova que, en última instància, recauen en la declaració de voluntat d'aquells que se' n beneficien. En aquest cas s'ha d'objectivar al màxim el vincle manifestament més estret. Jo, per exemple, si més no, exigiria una acta de notorietat, ja que el notari és qui dirigeix la successió i encara que en aquest cas no desenvolupi funcions pròpiament jurisdiccionals, caldria exigir-li una actuació conforme a la que sí que tindria un òrgan d'aquest tipus, conforme a l'article 22 del RSE. El Considerant vint-i-cinquè del RSE, estableix que "en casos excepcionals en què, per exemple, el causant s'hagi mudat a l'Estat de la seva residència habitual poc temps abans de la seva mort, i totes les circumstàncies del cas indiquin que aquell tenia un vincle manifestament més estret amb un altre Estat, l'autoritat que substancia la successió pot arribar a concloure que la llei aplicable a la successió no sigui la llei de l'Estat de residència habitual del causant sinó la llei de l'Estat amb el qual el causant tenia un vincle manifestament més estret". En tot cas aquesta aplicació de la llei "més propera" no canvia la competència que és el tribunal de la residència que no aplicarà la seva pròpia llei sinó aquesta llei del lloc que ofereix una major vinculació.

En la base de la piràmide es troba el criteri de la residència i així, assenyala l'article 21,1 que "llevat de disposició contrària del present Reglament, la llei aplicable a la totalitat de la successió serà la de l'Estat en el qual el causant tingués la seva residència habitual en el moment de la mort".

El primer problema que planteja la residència és el de la seva pròpia definició. Els Considerants vint-i-tresè i vint-i-quatrè del RSE assenyalen com "la creixent mobilitat dels ciutadans i per tal de garantir que existeixi un nexe real entre la successió i l'Estat membre en què s'exerceix la competència, el present Reglament ha d'establir com a nexe general, a efectes de la determinació tant de la competència com de la llei aplicable, residència habitual del causant en el moment de la mort. Per tal de determinar la residència habitual, l'autoritat que substanciï la successió ha de procedir a una avaluació general de les circumstàncies de la vida

del causant durant els anys precedents a la seva mort i en el moment d'aquest, prenent en consideració tots els fets pertinents, en particular la durada i la regularitat de la presència del causant en l'Estat de què es tracti, així com les condicions i els motius d'aquesta presència. La residència habitual així determinada hauria de revelar un vincle estret i estable amb l'Estat de què es tracti tenint en compte els objectius específics del present Reglament. En alguns casos, determinar la residència habitual del causant es pot revelar complex. Tal seria el cas, en particular, quan per motius professionals o econòmics el causant hagués traslladat el seu domicili a un altre país per treballar-hi, de vegades per un període prolongat, però hagués mantingut un vincle estret i estable amb el seu Estat d'origen. En aquest cas, depenent de les circumstàncies, podria considerar-se que el causant tenia la seva residència habitual en el seu Estat d'origen, en el qual estava situat el centre d'interès de la seva família i la seva vida social. També podrien suscitar-se altres situacions complexes quan el causant hagi residit en diversos Estats alternativament o viatjat d'un Estat a un altre sense residir permanentment en cap d'ells. Si el causant fos nacional d'un d'aquests Estats o tingués els seus principals béns en un d'ells, la nacionalitat d'aquell o la localització d'aquests béns podrien constituir un factor especial en l'avaluació general de totes les circumstàncies objectives".

El segon problema que planteja la residència és la llei aplicable als Estats amb pluralitat de legislacions. L'article 36,1 del RSE estableix que "en el cas que la llei designada pel present Reglament fos la d'un Estat que comprengui diverses unitats territorials amb les seves pròpies normes jurídiques en matèria de successions, les normes internes sobre conflicte de lleis d'aquest Estat determinaran la unitat territorial corresponent les normes jurídiques de la qual regularan la successió".

Aquí, a Espanya, tenim un tema que, sens dubte genera una gran polèmica: Tenim unitats territorials? Evidentment, molts pensareu que és la llei pròpia del territori on residia el causant (la llei comuna, la catalana, la balear, etc.). Tanmateix, això no és gens clar perquè a Espanya, en principi, no hi ha lleis territorials, sinó lleis personals. En aquest sentit es manifesta l'article 14,1 del Codi Civil, al tenor del qual, "la subjecció al dret civil comú o a l'especial

o foral es determina pel veïnatge civil". La forma d'adquirir el veïnatge civil comença per la filiació, una cosa que no té a veure res amb la territorialitat ni amb la residència, i així afegeix el 14,2 que "tenen veïnatge civil en territori de dret comú, o en un dels de dret especial o foral, els nascuts de pares que tinguin aquest veïnatge". No hi ha un criteri territorial (per exemple, on s'ha nascut o on es resideix) sinó un criteri que forma part de l'estatut de la persona i en el qual es tenen en compte per a la seva determinació qüestions com la filiació, el lloc de naixement, la residència o l'opció.

L'article 36,1 és inaplicable a Espanya perquè no tenim norma de conflicte al respecte perquè la nostra norma es basa en un criteri, el veïnatge civil, que només poden tenir els espanyols. L'estranger, com diu l'article 15 del CC, en adquirir la nacionalitat espanyola haurà d'optar, en inscriure l'adquisició de la nacionalitat, per qualsevol dels veïnatges civils que resultin dels criteris que el mateix precepte estableix.

No hi ha tampoc a l'article 14 del CC una norma que faci prevaler el dret d'un territori sobre el d'altres. És més, el criteri final es basa en el lloc de naixement, no en una norma residual en favor de la norma del lloc de residència. Tampoc hi ha una remissió al "dret comú" en defecte de norma aplicable.

Atesa la inaplicabilitat del número 1 de l'article 36, hem d'anar al número 2, el qual estableix que, "a falta d'aquestes normes internes sobre conflicte de lleis:

> a) tota referència a la llei de l'Estat a què fa referència l'apartat 1 s'entendrà, a l'efecte de determinar la llei aplicable d'acord amb les disposicions relatives a la residència habitual del causant, com una referència a la llei de la unitat territorial en què aquest hagués tingut la seva residència habitual en el moment de la mort.
>
> b) tota referència a la llei de l'Estat a què fa referència l'apartat 1 s'entendrà, a l'efecte de determinar la llei aplicable d'acord amb les disposicions relatives a la nacionalitat del causant, com una referència a la llei de la unitat territorial amb la qual el causant hagués tingut una vinculació més estreta.

c) tota referència a la llei de l'Estat a què fa referència l'apartat 1 s'entendrà, a l'efecte de determinar la llei aplicable d'acord amb qualssevol altres disposicions relatives a altres elements que siguin factors de vinculació, com una referència a la llei de la unitat territorial en què estigui ubicat l'element pertinent.

Des del meu punt de vista aquest precepte tampoc seria aplicable al nostre país. Posant-nos en el cas de Catalunya, jo considero que tan llei de la unitat territorial és el Codi civil, com el Codi civil de Catalunya. La consideració que el dret d'un determinat territori és la normativa aprovada pel govern més proper és artificiosa. Totes les normatives estan en igualtat en la totalitat del territori.

Fins i tot el Tribunal podria aplicar l'article 37 al tenor del qual, "tota referència a la llei d'un Estat que tingui dos o més sistemes jurídics o conjunts de normes aplicables a diferents categories de persones en matèria de successions s'entendrà com una referència al sistema jurídic o al conjunt de normes determinat per les normes vigents en aquest Estat. A falta d'aquestes normes, s'aplicarà el sistema jurídic o el conjunt de normes amb el qual el causant hagués tingut una vinculació més estreta". En definitiva, recauria sobre les espatlles del Tribunal competent, d'igual manera que passa amb el concepte de residència o de vinculació més estreta, precisar quina és la llei aplicable en base a aquest precepte, i així, per exemple, podria resultar que, a un estranger resident a Catalunya, però els negocis i béns del qual estiguessin radicats a Madrid, li fos aplicable el Dret comú.

És cert que totes les lleis que regulen els Drets forals introdueixen un element de territorialitat i així el Llibre Primer del Codi civil de Catalunya estableix en el seu article 111-3 que, "el Dret Civil de Catalunya té eficàcia territorial, sens perjudici de les excepcions que puguin establir-se en cada matèria i de les situacions que s'hagin de regir per l'estatut personal o altres normes d'extraterritorialitat". Però si veiem els "sense perjudicis", aquests destrueixen la declaració inicial. Sempre que una frase té un "però" és més important el que ve després que el que bé abans del "però": la territorialitat és limitada.

No obstant això, no ha estat aquest el criteri de les nostres autoritats que han identificat "residència habitual", amb dret comú, foral o especial aprovat per l'autoritat més connectada nominativament amb aquest territori, i així, la Direcció General, encara, dels Registres i el Notariat, en la seva resolució de 24 de juliol de 2019, sense entrar en majors fondàries estableix que "la primera qüestió que s'ha de decidir en aquest expedient es refereix a la determinació de la llei aplicable a la successió del causant, la qual al seu torn establirà els drets successoris i per tant la naturalesa i contingut dels drets legitimaris de la seva filla i recurrent. Atès que el causant va morir amb posterioritat al dia 17 d'agost de 2015, la successió es regeix pel que disposa el RSE. El causant, de nacionalitat alemanya, era resident a Formentera, segons es dedueix dels clars indicis, des d'anys abans a la seva mort. Del seu títol successori no cal deduir ni fins i tot de manera tàcita *professió iuris a* la llei alemanya. Per tant, la llei successòria és l'espanyola i concretament la balear, vigent a Eivissa i Formentera".

Acceptat pop com a animal de companyia, passem a analitzar que passa amb determinats pactes successoris que produeixen efecte de present (i per tant poden provocar ja la sol·licitud d'inscripció registral), quan la determinació de la llei successòria no s'ha produït encara. Ja hem vist com els pactes successoris són acceptats amb moltes limitacions com a matèria integrant del RSE. Bàsicament es requereix que no produeixin efecte immediat quant al patrimoni, però sí que suposin una presa de posició pel causant a l'hora d'ordenar la successió.

Caldria partir de tres idees claus, des del meu punt de vista:

a. El moment de la determinació de la llei aplicable. Aquest moment no és sinó el de la mort del causant, moment en què entren en joc la "*professio iuris"*, sí que n'hi ha hagut i el seu caràcter essencialment revocable, el concepte de residència o el de major vinculació.

b. La Unitat de la successió que proclama l'article 23: la llei aplicable ha de regir tota la successió. No hi ha la fragmentació, de sort que el sistema de llegítimes, per exemple, que ha de ser respectat, no resulti menyscabat mitjançant l'aplicació

de figures pertanyents a altres regulacions. Aquest problema s'ha plantejat especialment amb els ciutadans britànics i la seva llibertat de testar, la qual és conseqüència que en aquest sistema el rellevant en la successió són els béns deixats pel causant, no la seva persona (cosa que condueix a un criteri escissionista vinculat a la situació dels béns). Per contra, en el nostre sistema conflictual, de tradició romana, la successió es concep com un sistema legal a través del qual se substitueix la persona del causant per una altra o altres persones i això condueix a la unitat legal de la successió: serà una única Llei la que reguli la successió, amb independència de la naturalesa dels béns i del lloc en què es trobin. No obstant això, cal no confondre "unicitat de la llei aplicable" amb "unicitat dels títols successoris". El RSE no impedeix que un causant atorgui diversos testaments, un referit a béns situats en un país i un altre referit a altres béns situats en país diferent, sempre que ambdós se subjectin a una mateixa Llei, la Lex *Successionis*. Aquesta Llei regularà les relacions jurídiques entre ambdós testaments. Si la Llei successòria admet la concurrència de testaments referits a béns situats respectivament als Estats diferents, res caldrà objectar-hi. Això passa molt freqüentment amb els ciutadans britànics que acostumen atorgar tants testaments com països en els quals tenen propietats.

c. La igualtat de tracte entre estrangers i nacionals. El principi de no discriminació de l'estranger davant el nacional és la cara d'una moneda el revers de la qual és que no hem de permetre la discriminació dels nacionals davant els estrangers.

Vegem dos supòsits reals:

El primer es refereix a un "pacte de millora" previst en la legislació civil de Balears exercitat per una ciutadana francesa. A l'hora de resoldre aquesta controvèrsia, el punt de partida és que els estrangers no tenen "veïnatge civil", la qual cosa va portar la registradora del cas finalment resolt pel Tribunal Superior de Justícia de Balears a considerar el necessari veïnatge civil dels intervinents ja que l'article 50 llavors vigent assenyalava que "pel pacte successori conegut per definició, els descendents, legitimaris i emancipats, poden renunciar a tots els drets successoris, o únicament a la lle-

gítima que, en el seu dia, poguessin correspondre'ls en la successió dels seus ascendents, de veïnatge mallorquí, en contemplació d'alguna donació, atribució o compensació que d'aquests rebin o haguessin rebut amb anterioritat". La DGRN, en la seva resolució de 24 de maig de 2019, assenyala que aquest pacte "no respon a la llei de la nacionalitat de la donant", la francesa, ja que requereix la renúncia d'una banda d'escriptura pública i, de l'altra, aquesta ha de ser rebuda per dos notaris. Així mateix, en el pacte s'han de designar els beneficiaris de l'herència (requisits de manera que, si no es compleix, conforme a la llei francesa, determinen la invalidesa del pacte). Com s'ha assenyalat, en la legislació espanyola no existeix una norma interna de conflicte aplicable al supòsit, ja que les nostres normes només recullen el conflicte intern sense element internacional. Per això, serà d'aplicació l'article 36,2 del RSE que pren referència la unitat territorial amb la qual el causant tingui un vincle més estret, vincle que en el moment d'atorgament del pacte queda reflectit en la unitat territorial on es tingui la residència habitual. El dret material aplicable serà el balear, però conforme a aquest, no és possible la celebració del pacte qüestionat quan el disposant, futur causant no sigui mallorquí. Deixa oberta la porta la Direcció General al fet que aquest pacte fos vàlid en el moment de la mort del causant, bé per haver adquirit llavors la causant la nacionalitat espanyola amb elecció del veïnatge civil mallorquí, bé per ser el seu darrer veïnatge a Mallorca i no haver efectuat la *professio iuris* o per resultar de totes les circumstàncies de cas que, en el moment de la mort, el causant mantenia un vincle manifestament més estret amb Mallorca que amb el lloc de la seva darrera residència. Com veiem la DGRN lliga la validesa del pacte amb la seva compatibilitat amb la llei aplicable, és a dir es remet al moment de l'obertura de la successió.

Conclou la Direcció General que la inscripció en el Registre de la Propietat de la transmissió del domini, en els termes de l'article 50 de la Compilació balear, conforme a l'article 1, paràgraf 2, apartats l) i k), de la norma europea queda fora de l'aplicació del Reglament. Assenyalen aquests preceptes com a matèries excloses del RSE la naturalesa dels drets reals, i qualsevol inscripció de drets sobre béns mobles o immobles en un registre, inclosos els requisits legals per a la pràctica dels assentaments, i els efectes de la

inscripció o de l'omissió d'inscripció d'aquests drets en aquest. No es pot inscriure en el Registre actes nuls o anul·lables i, per tant, aquest pacte de millora podria ser declarat nul a instància dels interessats si consideren que en el moment d'obertura de la successió els seus drets no resulten atesos.

Conclou la Direcció que, "per tant, el registrador qualificarà el títol presentat conforme a la normativa espanyola, fins i tot encara que condueixi a una estrangera, i en no ser el pacte vàlid d'acord amb el Dret francès, no podrà admetre'l en el moment actual". Podria arribar a ser vàlid, en els termes exposats, però encara no ho és.

Aquesta Resolució va ser confirmada pel Jutjat de 1a Instància, però va ser revocada per l'Audiència Provincial de Balears, en sentència de 30 de desembre de 2020. L'Advocacia de l'Estat recorre en cassació sent desestimat el seu recurs per la Sentència del Tribunal Superior de Justícia de les Illes balears, Sala Civil i Penal, Secció Primera, de 14 de maig de 2021 declarant aplicable l'article 50 de la Compilació del Dret Civil de Balears, en la seva part substantiva, a l'escriptura de donació amb definició de llegítima atorgada per l'actora, de nacionalitat francesa, considerant inaplicable l'incís del mateix precepte legal que assenyala que el pacte successori conegut com a definició és aplicable quan els descendents que renuncien als seus drets ho fan respecte a ascendents "de veïnatge mallorquí" i, en conseqüència, es reconeix la validesa, en aplicació del Dret vigent a l'illa de Mallorca, del pacte amb definició celebrat entre la senyora Elvira i els seus fills. D'entre els extensos fonaments jurídics, cal destacar els següents:

> 1. La residència habitual a Mallorca de qui va atorgar la definició en qualitat de causant o disposant no ve qüestionada.
>
> 2. Per a l'atorgant de la definició, en qualitat de causant o disposant, es manca de norma de conflicte, mentre la norma aplicable contempla un punt de connexió (el veïnatge civil) d'impossible aplicació al supòsit que s'examina. En aquest cas, s'aplicarà l'article 36.2n. a) el qual assenyala per a aquest cas que "tota referència a la llei de l'Estat a què fa referència l'apartat 1 s'entendrà, a l'efecte de determinar la llei aplicable

d'acord amb les disposicions relatives a la residència habitual del causant, com una referència a la llei de la unitat territorial en la qual aquest hagués tingut la seva residència habitual en el moment de la mort". Per tant, la referència a la residència habitual a Espanya ha de ser entesa com a referida a la unitat territorial on residia habitualment la interessada en el moment d'atorgar la donació amb pacte de definició, per al cas l'illa de Mallorca.

3. La menció sobre el veïnatge civil mallorquí dels ascendents, insereix en l'article 50 de la Compilació del dret civil de les Illes Balears, tracta de complir una funció merament aclaridora, ja que no regula l'exigència de veïnatge civil mallorquí per als ascendents, sinó que intenta aclarir que els descendents no necessiten tenir aquest mateix veïnatge civil.

4. Això no implica una aplicació de caràcter discriminatori per permetre que els ciutadans de la Unió Europea estrangers defineixin sense tenir el veïnatge, la qual cosa sí que és exigible per als espanyols, i això perquè, tractant-se, com en el cas, d'una ciutadana de la Unió Europea, la successió de la disposant queda sotmesa a les previsions del RSE, que és en realitat el dret directament aplicat, encara que integrat amb les disposicions de la Compilació de Dret civil propi de les Illes Balears per raó de la pròpia regulació conflictual prevista en el Dret de la Unió Europea, que és el que regeix, i el que avoca aquella llei que resulti aplicable a l'Estat on resideix la disposant. És, per tant, l'aplicació directa del RSE el que condueix a aquesta interpretació i per això no es pot establir una comparació viable entre la residència habitual imposada pel dret de la Unió Europea, d'una banda, i de l'altra el veïnatge civil exigit pel Codi civil espanyol.

Caldria establir quant a aquesta qüestió que, des del meu punt de vista, no hi ha discriminació al mig, però sí en el resultat: un espanyol resident a Espanya no podria fer ús d'aquest pacte. Però anant més lluny, si després d'haver pactat "la millora", realitzés la causant una professio iuris per la llei nacional francesa, encara que després canviï de residència o fins i tot de nacionalitat, la llei francesa regirà la seva successió havent-se fragmentat aquesta.

Aquesta sentència ha calat en el legislador balear, perquè poc temps després es publica la Llei 8/2022, de "successió voluntària paccionada o contractual de les Illes Balears", que reforma l'article 50 de la Compilació eliminat la referència al "veïnatge mallorquí" dels ascendents. Això es justifica en l'Exposició de Motius assenyalant que "s'ha prescindit de la tan comentada expressió de veïnatge civil mallorquí, considerant que era una reivindicació generalitzada". S'afegeix, així mateix, que la reforma es deu a la manca d'actualització d'una figura que ha augmentat el seu ús notablement, màximament quan es planteja, a més, la possibilitat que els estrangers també puguin usar-la, d'acord amb les normes que estableix el RSE. Per això, es fa necessària aquesta nova regulació".

Malgrat aquest pronunciament judicial d'un Tribunal Superior de Justícia, continuant amb l *'iter* temporal, la Resolució de la DGSJYFP de 20 de gener de 2022 denega la inscripció d'un "pacte de millora" propi del Dret gallec, recolzant-se en la literalitat de l'article 4,1 de la Llei de Dret Civil de Galícia, al tenor de la qual, "la subjecció al dret civil de Galícia es determinarà pel veïnatge civil**,** d'acord amb el que disposa el dret civil comú". La Direcció General, prenent com a base la sentència de Balears, es pren el rescabalament i així assenyala els punts següents:

> 1. S'aplica la normativa de la Comunitat Autònoma amb legislació foral, directament, sense intermediació del Dret interregional que no pot ser d'aplicació quan no hi ha lloc en aquesta matèria a l'aplicació del veïnatge civil respecte del disposant estranger i no discutint-se que l'única unitat territorial rellevant és Galícia.
>
> 2. Per tant, s'aplica (si fos un pacte als efectes del Reglament) la normativa de la unitat territorial. Els problemes d'aplicació d'aquesta normativa no neixen del Dret europeu que s'aplica correctament. Neixen dels propis requisits exigits per la llei autonòmica aplicable.
>
> 3. Si bé aquesta normativa és d'aplicació directa en cas de successions obertes el causant de les quals és un resident estranger, per al cas de les disposicions "mortis causa", caldrà

que aquestes compleixin els requisits de validesa material i formal conforme a la llei de la residència habitual del disposant.

4. Conforme al Dret Civil de Galícia, article 4 de la seva compilació, s'exigeix la qualitat de gallec per realitzar aquest pacte.

5. Per tant, de ser un pacte contemplat en el RSE, caldria analitzar l'article 25 que determina que l'existència i validesa de la disposició "mortis causa" es referirà a l'ordenament aplicable, que per mor de la interpretació (encara estesa) de l'article 36 condueix a la normativa gallega que no permet tal pacte per faltar el requisit subjectiu de la seva condició de gallec.

6. Addicionalment, un pacte amb transmissió de present, que és una liberalitat sobre béns determinats, pogués fraccionar la successió, quan els deutes i les parts reservades es determinaran per la llei aplicable corresponent a la llei successòria (article 23 del RSE) i podria ser considerada, per tant, una elecció de llei parcial, amb clara vulneració de la unitat de la llei successòria (Sentència del TJUE de Justícia de 9 de setembre de 2021).

7. La *professio iuris* es limita en el Reglament a l'elecció entre qualsevol de les lleis nacionals del causant en el moment de l'elecció o en el moment de la mort (article 22.1 segon incís). Conforme a l'article 22.2 del Reglament l'elecció s'haurà de fer expressament en forma de disposició mortis causa o haurà de resultar dels termes d'una disposició d'aquest tipus. Podria haver-se entès que, en realitzar el pacte, la part disposant francesa va fer una professio *iuris* no expressa o tàcita a favor de la llei espanyola, no a la seva llei nacional actual, per al cas d'aquesta fos adquirida per ella en el futur en qualsevol moment abans de la seva mort (article 22.2). Més aquesta elecció conduiria a la llei espanyola, mai a una concreta llei foral, de sort que obtinguda la nacionalitat en un moment posterior per la donant o disposant, les llegítimes s'ajustarien a la legislació successòria interna que correspongués aplicar,

com la gallega, si fos en obtenir la nacionalitat la seva elecció, o com una altra aplicable en tal moment, al sistema legitimari del qual s'hauria d'adaptar.

8. El TJUE declara la impossibilitat de realitzar *professio iuris* la disposició d'un bé concret (com va ocórrer en el supòsit analitzat per la Resolució d'aquest Centre Directiu de 24 de maig de 2019) ja que conduiria a una fragmentació de la successió indesitjada i contrària als principis i objectius del Reglament (articles 21 i 22 i, a contrari, al Considerant octogèsim).

En definitiva, només seran admissibles aquells pactes que defereixin la transmissió del bé al moment de l'obertura de la successió, ja que només en aquell moment es podrà determinar si són vàlids a la llum de la llei aplicable a la totalitat de la successió. Aquesta disfunció es produirà en el cas resolt pel Tribunal Superior de Justícia de Balears si finalment la llei aplicable és la francesa: s'haurà inscrit la transmissió d'un bé a l'atzar d'un pacte finalment no vàlid i s'haurà fragmentat la successió, després sí que s'haurà produït una discriminació respecte dels nacionals que no tenen veïnatge civil balear.

A Catalunya, ens trobem amb els heretaments, els quals poden comportar o no transmissió de present. No hi hauria problema amb aquells que no portessin transmissió de present, ja que entrarien en el concepte de pacte successori previst a l'article 3,1 b) del RSE, i serien equiparables a la "donació mortis causa" del cas *Um*. Pel que fa als que sí que la produïssin, o bé considerem que queden fora del RSE per tractar-se d'actes de liberalitat o bé, podrien considerar-se com una "*professio iuris*" per la llei nacional que es posseeix en el moment de fer l'heretament, de conformitat amb l'exposat per la Resolució de 24 de maig de 2024, la qual cosa obliga a plantejar-se si una *professio iuris* pot ser irrevocable, ja que d'acord amb l'article 431-18 l'heretament té caràcter irrevocable. Si considerem doncs que una institució irrevocable suposa una *professio iuris*, caldria admetre la possibilitat que aquesta tingués caràcter irrevocable.

En tot cas, una qüestió és la irrevocabilitat de la *professio iuris*

i una altra que pugui tenir lloc una concreta *professio iuris*, és a dir, podrem interpretar que aquesta existeix de forma tàcita si el causant pot optar pel dret català però si aquesta persona perd la nacionalitat espanyola, i la seva residència i punt de vinculació és respecte a un altre Estat, hauríem de considerar que aquest heretament determina la total opció pel Dret català, ja que altrament es trencaria la unitat de la successió. L'altra possibilitat és considerar aquest heretament no com una *professio iuris* sinó com una liberalitat i, en conseqüència, subjectar-se la mateixa a les possibles conseqüències (com, per exemple, la col·lació).

3. Reconeixement i execució de resolucions i documents públics estrangers: el Certificat Successori (CSE).

Assenyala l'article 39,1 del RSE que "les resolucions dictades en un Estat membre seran reconegudes en els altres Estats membres sense necessitat de recórrer a cap procediment". Per tant, hem de distingir la documentació procedent d'un Estat membre i la procedent de tercers Estats, regint-se aquestes darreres per la Llei de Cooperació jurídica internacional, concretament els articles 40 i següents.

Però una cosa és el reconeixement i una altra l'eficàcia. Tot i tractant-se d'Estats membres, pot ser que no tinguin aquestes resolucions la força probatòria del Certificat Successori Europeu. Així la RDGSJYFP de 25 de juny de 2024 assenyala, respecte d'un Certificat Successori de Països Baixos, que, encara expedit per notari, no li resulta d'aplicació l'article 59 del RSE, al tenor del qual "els documents públics expedits en un Estat membre tindran en un altre Estat membre el mateix valor probatori que a l'Estat membre d'origen, o l'efecte més semblant possible, sempre que això no sigui manifestament contrari a l'ordre públic de l'Estat membre requerit", i això perquè no és un acte autèntic en el sentit d'aquest Reglament.

Per al Dret intern neerlandès i en les seves herències nacionals aquest certificat té una funció probatòria de la llei aplicable i de legitimació dels beneficiaris de la successió, servint el testament de base per a l'emissió del propi certificat. Constitueix el títol successori abstracte en les herències neerlandeses nacionals, que precisa

després d'acte notarial per a l'adjudicació. No obstant això, manca de la legitimació i efecte probatori amb efectes extraterritorials d'un CSE i la seva eficàcia a Espanya queda subjecta a la prova formal i material que realitzi el notari autoritzant i posteriorment qualifiqui el registrador. Per a la Direcció caldria adjuntar per a la inscripció, a més del testament en el qual es basa, els documents a què es refereix l'article 14 de la Llei Hipotecària, aplicable tant als títols espanyols com als estrangers. En concret, el certificat de defunció i el certificat del Registre General d'Actes d'Última Voluntat. En el cas recorregut s'havia aportat el certificat espanyol, del qual resultava un testament anterior, que havia de considerar-se derogat pel posterior neerlandès atès que no és possible dividir el títol successori segons el país en què es trobin els béns. No obstant això, no es va aportar certificat d'últimes voluntats expedit per les autoritats neerlandeses i hagués calgut fer-ho. Per tant, el notari espanyol havia d'haver emès un judici sobre la llei aplicable basat en la prova que se n' ha de realitzar, i el contingut d'aquesta llei, especialment en relació amb les limitacions dispositives de l'hereu i la concurrència d'aquest amb els executors testamentaris designats.

No obstant això, respecte del certificat del Registre d'Actes d'Última estranger, la RDGSJYFP de 26 d'octubre de 2022 per a un supòsit d'alemany mort sent resident a Espanya sosté just el contrari: "en basar-se la llei aplicable en el concepte de residència habitual i no en la nacionalitat del causant, el vincle de la nacionalitat es debilita". Raona la Direcció que, atès que la matèria relativa a la inscripció registral s'exclou del RSE, i atès que la norma espanyola no exigeix el certificat d'un país estranger i atès que no s'ha modificat la nostra llei en aquest sentit, com sí que ho ha fet en la matèria relativa al CSE, caldrà concloure que no hi ha norma ni interpretació extensiva que exigeixi l'aportació d'un certificat diferent de l'espanyol.

Respecte de documents notarials estrangers regiran els articles 60 i 61 de la LCJI, segons els quals, "els documents públics estrangers extrajudicials podran ser inscrits en els registres públics espanyols si compleixen els requisits establerts en la legislació específica aplicable i sempre que l'autoritat estrangera hagi intervingut en la confecció del document desenvolupant funcions equiva-

lents a les que exerceixen les autoritats espanyoles en la matèria de què es tracti i assorteixi els mateixos o més pròxims efectes en el país d'origen. Quan la resolució o el document públic estranger ordeni mesures o incorpori drets que resultin desconeguts en Dret espanyol, el registrador procedirà a la seva adaptació, en la mesura del possible, a una mesura o dret previstos o coneguts en l'ordenament jurídic espanyol que tinguin efectes equivalents i persegueixin una finalitat i interessos similars, si bé aquesta adaptació no tindrà més efectes que els disposats en el Dret de l'Estat d'origen. Abans de la inscripció, el registrador comunicarà al titular del dret o mesura que es tracti l'adaptació a realitzar. Qualsevol interessat podrà impugnar l'adaptació directament davant d'un òrgan jurisdiccional".

Juntament amb els títols judicials i extrajudicials estrangers, procedeixin o no d'Estats membres del RSE, ens trobem amb que aquest últim crea el CSE que s'expedirà per ser utilitzat en un altre Estat membre i que, com assenyala l'article 62, sense cap procediment especial, produirà en tots els Estats membres la presumpció d'exactitud dels extrems acreditats quant a la llei aplicable, els hereus, legataris, executors testamentaris o administradors de l'herència sense més condicions o limitacions que les esmentades en el certificat. La utilització del certificat no serà obligatòria i aquest no substituirà els documents interns emprats en els Estats membres per a finalitats similars. No obstant això, una vegada expedit per ser utilitzat en un altre Estat membre, el certificat produirà igualment els efectes enumerats a l'article 69 a l'Estat membre les autoritats del qual l'hagin expedit d'acord amb el que disposa aquest capítol.

Quins són aquests efectes?

1. Reconeixement directe. No obstant això, això no suposa que s'elimini la qualificació d'aquest, sinó que rebi el tractament que es dóna a tot document de trànsit intern.

2. Efectes presumptius: Es presumirà que el certificat prova els extrems que han estat acreditats de conformitat amb la llei aplicable a la successió o amb qualsevol altra llei aplicable a extrems concrets de l'herència. Es presumirà que la persona

que figuri en el certificat com a hereu, legatari, executor testamentari o administrador de l'herència té la qualitat indicada en ell o és titular dels drets o de les facultats que s'expressin sense més condicions o limitacions que les esmentades en el certificat. No obstant això, no passa de ser una presumpció "*iuris tantum"* mentre el mateix article 71 del RSE preveu la possibilitat de la seva rectificació o anul·lació si es va atorgar en base a error o vici invalidant. Penseu que el certificat pot ser atorgat per diverses autoritats de diferents Estats, amb pluralitat d'autoritats (sense anar més lluny a Espanya el poden expedir jutges i notaris), i a més pot conviure amb altres títols nacionals i internacionals, sense que existeixi un Registre de CSE, per la qual cosa no serà infreqüent la col·lisió.

La Interlocutòria de l'Audiència Provincial de Barcelona, Secció dissetena, de 5 de juliol de 2018 conclou que aquest certificat dóna lloc a una presumpció o aparença de bon dret justament a favor de les persones que s'hi fan constar com a titulars de drets hereditaris, presumpció que en aquest cas opera en contra de l'aparença de bon dret de la sol·licitant de les mesures cautelars contra aquest. Afegeix que la nul·litat del certificat només es pot fer valer per les vies que estableix aquest Reglament, no sent en cap cas competent aquest òrgan jurisdiccional, sinó que la competència per suspendre els efectes del certificat pel que fa als béns ubicats a Espanya correspon a l'entitat emissora d'aquest o a l'òrgan judicial que conegui del recurs contra la seva expedició. L'Audiència afirma que l'existència del certificat successori europeu comporta una presumpció o aparença de bon dret a favor de les persones que es fan constar com a hereus

3. Atribució de poder de disposició:

a. Es considerarà que qualsevol persona que, en virtut de la informació continguda en un certificat, efectuï pagaments o lliuri béns a una persona que figuri facultada en el certificat per rebre aquests pagaments o béns ha tractat amb una persona autoritzada per a això, llevat que tingui coneixement que el contingut del certificat no respon a la realitat o no en tingui coneixement per negligència greu.

b. Quan una persona que figuri facultada en el certificat per disposar de béns de l'herència en disposi en favor d'una altra persona, es considerarà que aquesta, si actua en virtut de la informació continguda en el certificat, ha tractat amb una persona facultada per disposar dels béns en qüestió, llevat que tingui coneixement que el contingut del certificat no respon a la realitat o no en tingui coneixement per negligència greu.

No cal dir que, en ambdós casos, aquests efectes queden subordinats als que estableix la nostra legislació hipotecària i això, per l'exclusió disposada a l'article 1, apartat 2, lletres k) i l).

El certificat successori europeu suposa un document uniforme d'origen europeu per a ús transfronterer amb un efecte legitimador i probatori determinat pel mateix RSE, que simplifica les successions internacionals, però que ni permet alterar les normes establertes en el propi Reglament, ni en altres instruments normatius europeus (per exemple, en matèria de Dret de família), ni pot afectar la legislació d'origen que en el seu cas haurà de ser provada si no resultés coherent el contingut del certificat amb el seu contingut. El certificat serà un títol vàlid per a la inscripció de l'adquisició hereditària en el registre competent d'un Estat membre (en aquest sentit s'ha modificat el nostre article 14 de la Llei Hipotecària).

Quant a la competència per a la seva expedició, l'article 64 assenyala que "El CSE serà expedit a l'Estat membre els tribunals del qual siguin competents en virtut dels articles 4, 7, 10 o 11. L'autoritat expedidora haurà de ser o bé un tribunal tal com es defineix a l'article 3, apartat 2, o una altra autoritat que, en virtut del Dret nacional, sigui competent per substanciar successions mortis causa. A Espanya la Disposició Final vint-i-sisena de la LCJI estableix com a competents els òrgans judicials, concretament al mateix davant el qual s'hagi substanciat la successió, i als notaris, concretament el que declari la successió o algun dels seus elements.

Resulta molt important el formulari que s'ha d'acompanyar, malgrat no ser obligatori. Concretament l'article 65 fa referèn-

cia a les dades del causant, cònjuge, ex cònjuges, beneficiaris, tribunal que, si s'escau, hagi substanciat la successió, etc. En base a aquest formulari s'expedeix el CSE, el qual ha de contenir l'autoritat i extrems que fonamenten la seva competència, la seva data d'expedició (la validesa és de sis mesos), sol·licitant, causant i beneficiaris, capitulacions matrimonials, la llei aplicable i la seva justificació, el caràcter testat o intestat, acceptació o renúncia, inventari i béns que corresponen a cada legatari o hereu.

L'amplitud del certificat pot ser major o menor i d'aquí que no existeixi una qualificació uniforme, sinó que haguem d'atendre cas per cas al seu contingut i els seus efectes reals. Així, la Sentència del TJUE d'1 de març de 2018 (assumpte Mahnkopf) permet fer constar al CSE la informació completa sobre els drets hereditaris del cònjuge supervivent, per a la qual cosa cal tenir en compte els seus drets en la comunitat matrimonial. És important aquesta precisió perquè malgrat que les matèries matrimonials queden fora de l'àmbit del RSE, el Reglament (UE) 2016/1103, que regeix en matèria de règims econòmics matrimonials, estableix en els seus Considerants trenta-dosè i trenta-tresè que, "a fi de tenir en compte la mobilitat creixent de les parelles durant el seu matrimoni i facilitar la bona administració de la justícia, les normes de competència recollides en el present Reglament han de permetre que els diferents procediments connexos dels ciutadans se substandeixin davant els òrgans jurisdiccionals d'un mateix Estat membre. Per a això, el present Reglament ha de tractar de concentrar la competència en matèria de règim econòmic matrimonial a l'Estat membre els òrgans jurisdiccionals del qual hagin de resoldre sobre la successió d'un dels cònjuges de conformitat amb el Reglament (UE) n.o 650/2012 o el divorci, la separació judicial o l'anul·lació del matrimoni de conformitat amb el Reglament (CE) n.o 2201/2003 del Consell (8). El present Reglament ha d'establir que, quan el procediment sobre la successió d'un dels cònjuges estigui pendent davant l'òrgan jurisdiccional d'un Estat membre que conegui de l'assumpte en virtut del Reglament (UE) n.o 650/2012, els òrgans jurisdiccionals d'aquest Estat han de tenir competència per resoldre sobre els règims econòmics matrimonials que sorgeixin en connexió amb aquesta successió".

Pel que fa als beneficiaris, la RDGSJYFP de 31 de gener de 2024

assenyala que el CSE s'ha de considerar incomplet si no conté la declaració de tots els hereus. No pot ser designat només el sol·licitant. Per a això, el propi model de formulari preveu "fulls addicionals" amb l'objecte d'identificar la resta d'interessats i acreditar la seva participació en l'herència.

És interessant la resolució de 9 de juliol de 2024 en la qual queda clarament de manifest els límits dels efectes probatoris i legitimadors del CSE i així assenteixi les següents bases:

a. Termini: el certificat és ineficaç als sis mesos, havent-se expedit indegudament per termini d'un any i havent transcorregut el termini legal en presentar-se al Registre.

b. Autoritat competent: A Àustria la competència correspon als jutges i als notaris en funcions jurisdiccionals, però no en funcions notarials, per la qual cosa s'hauria d'indicar que el notari actua per delegació del tribunal.

c. Àmbit de matèries compreses en el RSE: segons resulta del seu propi contingut el CSE, es continuï un acord de donació notarial aliena al procés successori.

d. Certificat de defunció: És necessària la seva aportació, i complir els requisits de postil·lat i legalitat segons el Conveni de Viena de 1980 o el Reglament (2016/1191).

e. Caràcter de la successió: el CSE ha de provar si l'herència és testada o intestada.

f. Acceptació a benefici d'inventari: Han de quedar clars els seus efectes.

g. Patrimoni conjugal: No es fa referència a la seva liquidació.

h. Participació de menors o persones amb discapacitat. Respecte de menors ha de complir-se el Reglament Brussel·les II i el Conveni de la Haia de 19 d'octubre de 1996.

i. No es descriuen els béns que són objecte de la successió.

Una altra resolució interessant és la de 6 de juny de 2024. El

recurs es refereix a una successió d'un matrimoni de nacionalitat espanyola, amb residència a França. Els causants havien atorgat testament a Espanya amb una «*professio iuris*» tàcita en favor de la Llei espanyola ja que establia una cautela socini. Els certificats van ser expedits per notària francesa, legitimada quan França ha notificat que els seus notaris són autoritats certificants. El registrador va assenyalar que era necessari l'atorgament d'escriptura de partició. Tanmateix, estima la Direcció que s'ha d'admetre l'adjudicació de quotes de propietat ideals sobre els béns inclosos en la successió sempre que sigui possible la seva identificació i concreció, ja que altres resolucions han admès que mentre no hi hagi partició es pot practicar la inscripció a favor de la comunitat hereditària sense que s'hagin de reflectir participacions proindivís dels hereus en cada bé (Resolucions de 16 de maig de 2003 i 1 de març de 2024).

Finalment, la Sentència del TJUE de 9 de setembre de 2023 (Registru Centras), no obstant això, per al cas de Lituània assenyala una altra conclusió. La qüestió prejudicial plantejada per un tribunal lituà versava sobre la negativa a acceptar el seu Registre un CSE expedit a Alemanya en el qual s'indicava qui era l'hereu universal únic del causant, però no es descrivien els béns com exigeix el Dret lituà. El TJUE fa prevaldre la *lex registrii*, i per això és conforme al RSE que es pugui denegar la inscripció d'un immoble al Registre quan l'únic document presentat en suport d'aquesta sol·licitud és un CSE no descriptiu de béns.

B) QÜESTIONS MATRIMONIALS.

La norma primigènia en aquesta matèria és el Reglament 016/1103 del Consell, de 24 de juny de 2016, pel qual s'estableix "una cooperació reforçada en l'àmbit de la competència, la llei aplicable, el reconeixement i l'execució de resolucions en matèria de règims econòmics matrimonials (RME)", el qual serà aplicable, com a regla general, a partir del 29 de gener de 2019. Per tant, la nostra llei interna, l'article 9,1 del CC no serà aplicable als matrimonis amb un component internacional celebrats a partir de l'esmentada data i sí als anteriors. En alguns casos serà molt important que figuri en el document subjecte la data de celebració

del matrimoni.

La llei aplicable al règim econòmic del matrimoni serà, segons l'article 26 del RME, l'elegida per les parts i, en defecte d'elecció, prima la residència sobre la nacionalitat i així la llei serà la de l'Estat de la primera residència habitual comuna dels cònjuges després de la celebració del matrimoni, o, en el seu defecte, la de la nacionalitat comuna en el moment de la celebració o, si no n'hi ha, aquella amb la qual tots dos tinguin la connexió més estreta en aquest moment.

A instància de qualsevol dels cònjuges, l'autoritat competent podrà decantar-se per la llei de la major vinculació, però sense que això pugui perjudicar els drets de tercers derivats de la llei aplicable en base a la primera residència.

Els principis del RME són:

a. Unitat de la llei, amb independència d'on es trobin els béns (article 21).

b. Elegibilitat de la llei, si bé ha d'existir un punt de connexió (article 22).

c. Possibilitat de donar caràcter retroactiu a l'elecció de comú acord, si bé deixant fora els drets de tercers (article 22, 2 i 3).

d. Possibilitat que la llei aplicable sigui la d'un Estat no membre (article 20). La RDGSJYFP de 23 d'abril de 202 tracta el supòsit d'un matrimoni subjecte a la llei colombiana que atorga capitulacions a Espanya una vegada adquirida la nacionalitat espanyola. Aquestes es pretenen inscriure en el nostre Registre civil. Tanmateix, a Colòmbia la llei només permet les capitulacions atorgades abans del matrimoni (article 1778 del CC colombià).

Per tant, veiem com la llei aplicable regula les possibles capitulacions matrimonials entre els cònjuges i les seves conseqüències, les quals han de complir els requisits formals d'aquesta llei. Si resideixen als Estats membres diferents, seran vàlides si compleixen les formalitats de qualsevol d'ells i sí un resideix en un Estat mem-

bre i un altre en un Estat no membre, seran vàlides si compleixen les formalitats de l'Estat membre.

Pel que fa a la inscripció de les capitulacions en registres públics, cal assenyalar que no hi ha una regulació homogènia als països membres. A Espanya s'inscriuen en el Registre Civil, però només quan algun o ambdós cònjuges tinguin la nacionalitat espanyola. Les atorgades per estrangers no ho són malgrat que puguin ser residents.

Assenyala l'article 60 de la LRC que, "al costat de la inscripció de matrimoni s'inscriurà el règim econòmic matrimonial legal o pactat que regeixi el matrimoni i els pactes, resolucions judicials o altres fets que puguin afectar-lo. En les inscripcions que en qualsevol altre Registre produeixin les capitulacions i altres fets que afectin el règim econòmic s'expressaran les dades de la seva inscripció en el Registre Civil".

La RDGSJYFP de 14 de maig de 2024 tracta el supòsit d'un matrimoni celebrat a Xile, entre xilè i espanyola, regit per la llei xilena, per establir-se en aquest país la residència immediatament posterior. S'acompanya certificació del Registre Civil Xilè, en la qual consta que els contraents van pactar separació de béns". Exigeix la registradora, la inscripció en el Registre Civil espanyol, però considera la Direcció que això només és exigible quan es modifica el règim ja inscrit, però no quan es tracta de determinar l'existent la certificació xilena produeix efectes legitimadors.

Per la seva banda, la RDGSJYFP de 25 de juny de 2024 planteja la qüestió de si un matrimoni contret per dues persones nacionals d'un país de la Unió Europea, concretament Romania, residents a Espanya, que obtenen una sentència de separació davant els nostres Tribunals, sentència que va ser inscrita en el Registre Romanès, s'ha d'inscriure a l'espanyol. Conclou la Direcció que, "atès que els nostres tribunals poden conèixer dels litigis de nul·litat, separació i divorci, si tots dos cònjuges tenen residència habitual al nostre país en presentar la demanda, encara que hagin contret el seu matrimoni fora, i no constant aquest matrimoni inscrit en el Registre Civil espanyol, el tribunal ha de remetre ofici al Registre Civil Central, perquè es practiqui la inscripció del matrimoni com a

suport a la del divorci".

En definitiva, no són inscriptibles en el Registre Civil espanyol les capitulacions atorgades per estrangers, encara que ho hagin estat davant de Notari espanyol. Així ho indica la RDGRN de 9 de gener de 2008 que considera que només procedeix en el cas que qualsevol dels contraents adquireixi posteriorment la nacionalitat espanyola. És possible fins i tot que el règim econòmic aplicable sigui un espanyol, però això tampoc canvia la resposta. És la nacionalitat el fet determinant de la inscripció.

Quant a la inscripció de les capitulacions al país de la seva nacionalitat, la Direcció és molt clara: si existeix una oficina o registre amb efectes similars al nostre, és a dir de protecció de tercers, la inscripció serà necessària i prèvia. Així ho declara la resolució de 30 de juny de 2021 per a Bèlgica on en les convencions, com resulta de l'article 1392 del CC de Bèlgica, el notari haurà de procedir a la inscripció".

Respecte de França, la RDGRYN de 6 de novembre de 2019 assenyala que "no existeix pròpiament cap Registre, però d'acord amb l'article 76 del CC francès l'acta o certificat de matrimoni ha de contenir menció sobre si els cònjuges han celebrat o no contracte matrimonial, indicant data i nom i lloc de residència del notari autoritzant. Si el certificat indica que no s'ha celebrat cap contracte, s'entendrà, davant de tercers, que els cònjuges estan casats en règim de comunitat, llevat que, en els actes celebrats amb aquests tercers, declarin haver fet un contracte matrimonial. Per poder practicar la inscripció de la compravenda caldrà aportar acta o certificat de matrimoni on consti la seva celebració i data, però les regles d'administració i disposició que només hauran d'acreditar-se en realitzar aquests actes".

En definitiva, el Registrador ha d'indagar sobre la necessitat o no d'inscripció i si no coneix el Dret del país en qüestió ha de demanar el Certificat de Lleis de l'article 36 del RH.

Quan el règim aplicable és el legal, la Direcció insisteix en l'aplicació dels articles 159 de l'RN i 92 del RH. La RDGRN de 15 de juny de 2009 assenyala que, "el notari haurà d'indagar quin

és el règim i si és el legal n'hi haurà prou amb la declaració de l'atorgant, la qual cosa s'ha d'entendre en el sentit que el notari, informant i assessorant els atorgants, i sobre la base de les seves manifestacions, conclourà que el seu règim serà el legal supletori que correspongui". Per determinar la llei aplicable el notari està obligat a aplicar la norma de conflicte espanyola (article 12,6 del CC) i a determinar quina és la llei que aplicable al règim econòmic dels cònjuges. Encara que desconegui el contingut de la llei estrangera reflectirà en la compareixença quina ha de ser la llei aplicable ja que no s'ha de confondre la manca d'obligació de conèixer el Dret estranger amb el deure de determinar la legislació aplicable.

El coneixement del Dret estranger no és obligatori per als funcionaris espanyols i, per això, l'article 92 del RH, davant la regla general del nostre sistema registral, que exigeix la clara determinació dels drets inscrits, no s'exigeix, però, l'acreditació "a priori" del règim estranger, bastant que la inscripció es practiqui a favor de l'adquirent o adquirents casats, fent-se constar en la inscripció que es verificarà amb subjecció al seu règim matrimonial. El determinant serà el moment de la disposició del bé i no el vigent en el de l'adquisició. Es difereix la prova per al moment de l'alienació i determinar llavors que consentiments es requereixen per a l'alienació voluntària, o a qui cal demandar per a la forçosa. Ara bé, l'aplicació d'aquest article no té un caràcter preferent respecte del coneixement que pugui tenir el registrador de la legislació estrangera i així, si té coneixement que procedeix un règim de separació, estarà justificat que exigeixi la constància de les quotes, conforme a l'article 54 del RH. No obstant això, la RDGRN de 14 de desembre de 2015 assenyala que, en el cas de tractar-se de dos cònjuges estrangers de la mateixa nacionalitat, no és necessari major aclariment doncs el seu règim econòmic, a falta de pacte, serà el corresponent a la seva Llei nacional comuna". Aquest incís ha estat superat per la normativa europea en la qual el que prima és la residència.

La RDGSJYFP de 2 d'abril de 2018 permet que una adquisició per nacionals de la República Popular de la Xina es realitzi per quotes, malgrat no justificar estar casats en règim de separació, ja que no atribueixen caràcter privatiu a les mateixes pel que quedaran subjectes al règim que es determini en l'ulterior moment de

la seva alienació voluntària o forçosa.

Quant a la confessió, a gairebé tots els països hi ha una norma equivalent al nostre article 1323 del Codi civil: "Els cònjuges podran transmetre's per qualsevol títol béns i drets i celebrar entre si tota classe de contractes". No obstant això, el nostre sistema és eminentment causalista i per això, com assenyalen nombroses resolucions, entre elles la de 30 de novembre de 2022, són tres possibilitats les existents per causalitzar les transmissions patrimonials entre cònjuges i els seus respectius patrimonis comú i privatius:

a. Justificar indubtablement el caràcter privatiu del bé amb prova documental pública. És difícil provar el caràcter privatiu dels diners, pel seu caràcter fungible.

b. Que un cònjuge conferís el fet del caràcter privatiu de la contraprestació amb què es va adquirir el bé per l'altre cònjuge, amb la qual cosa se subjecta al règim especial dels articles 1324 del CC i 95.4 del RH.

c. Que els cònjuges celebrin un negoci jurídic d'atribució de caràcter privatiu, però deixant clarament expressada la causa onerosa o gratuïta d'aquest negoci. Això també s'ha d'exigir en els negocis entre estrangers. Podrà ser el negoci desconegut, però haurà de quedar acreditada la causa.

Es planteja el dubte de si els efectes de l'article 95,4 del RH, que constitueixen una autèntica limitació de disposar per al beneficiari de la confessió, són aplicables als cònjuges no subjectes al règim de guanys del CC. Des del meu punt de vista, només si es prova que aquests efectes són compatibles amb el que estableix l'article 1324 del CC, el qual assenyala que la confessió per si sola no perjudicarà els hereus forçosos del confessant, ni els creditors, siguin de la comunitat o de cadascun dels cònjuges, aleshores es farà constar en l'acta d'inscripció que l'adquisició ho és amb subjecció al que disposa en l'article 95,4 del RH. El Seminari de Madrid per a un supòsit on el dret romanès s'havia de provar, va assenyalar que la prova s'hauria d'estendre no només a la possibilitat de la confessió, sinó també als seus efectes: "es pot fer constar que

adquireix l'esposa amb caràcter privatiu, però sense fer constar que s'inscriu així a l'empara de l'article 95.4 del RH, atès que no s'ha acreditat que, en el seu Dret, aquesta confessió tingui les mateixes conseqüències que les recollides en el nostre ordenament". La RDGRN de 17 de maig de 2017, per a un supòsit d'adquisició per confessió assenyala que, "l'aplicació del Dret ucraïnès s'ha de provar sense que l'atribució de privativitat del bé adquirit pugui resultar de la traducció de part dels articles del CC ucraïnès, descontextualitzada i sense conèixer-se el seu abast i interpretació". En definitiva, si els efectes de la confessió no s'acrediten caldrà inscriure per confessió d'acord amb la llei que reguli el règim econòmic matrimonial, per la qual cosa per aplicació de l'article 92 del RH ha de ser en el moment de la disposició o trava quan s'han de justificar els efectes de l'esmentada confessió.

Pel que fa a l'aplicació de l'article 1320 del CC, relatiu a la manifestació del caràcter habitual o no de l'habitatge, per disposar dels drets sobre l'habitatge habitual o la necessitat en cas contrari de consentiment del cònjuge no titular o de l'autoritat judicial, des del meu punt de vista s'ha d'exigir encara que la llei aplicable sigui una forana, doncs té caràcter tuïtiu d'un valor, com és la protecció de la família, que entra dins del nostre ordre públic, com passa amb la matèria relativa als aliments. Com assenyala la STS de 8 de novembre de 2013 la qüestió alimentària està basada en un principi de solidaritat familiar i té fonament constitucional en l'art.39.1 i 3 de la Constitució. És deure inexcusable complir aquesta obligació de caràcter imperatiu, d'ordre públic i que pot ésser acordada d'ofici per l'òrgan judicial. L'article 31 del RME assenyala que "l'aplicació d'una disposició de la llei de qualsevol Estat determinada pel present Reglament només podrà ser refusada si aquesta aplicació és manifestament incompatible amb l'ordre públic del fòrum".

C) QÜESTIONS REGISTRALS RELATIVES AL DOMINI PÚBLIC MARITIMOTERRESTRE.

El domini públic marítim terrestre pot estar inscrit o no. En el primer cas gaudeix de la màxima protecció possible, sent l'objectiu de la qualificació impedir dobles immatriculacions, totals o par-

cials, que poguessin envair aquest domini ja inscrit. Si no està inscrit, també està protegit com tot domini públic en general, però generarà abans o després un conflicte i per això, per evitar-lo, el tractament requereix de dos requisits: l'existència d'indicis d'una possible col·lisió i l'existència d'una eina que permeti corroborar aquests indicis:

Quant a l'existència d'indicis, aquests poden resultar dels assentaments registrals i així, encara que la delimitació no estigui aprovada, l'article 21 del Reglament de costes preveu la constància en el Registre de l'acord d'incoació de l'expedient, acompanyat del plànol de l'àrea i la relació de propietaris. El registrador expedirà la certificació de domini i càrregues de les finques inscrites a nom dels propietaris inclosos i de qualssevol altres que confrontin o tinguin el punt d'intersecció amb el domini públic marítimoterrestre, segons resultin del plànol aportat i dels plànols cadastrals, fent-ho constar per nota marginal a cada finca la qual es cancel·larà en practicar la inscripció o anotació de la resolució per la qual s'aprovi la delimitació. Igualment podrà cancel·lar-se a sol·licitud del Servei Perifèric de Costes o per resolució judicial, i en qualsevol cas per caducitat, als tres anys des de la seva data, si bé es podrà sol·licitar la pròrroga per un termini màxim d'altres tres. No només la nota vigent sinó també la caducada implica que el Registrador hagi de posar en marxa totes les eines de protecció. Els indicis poden resultar també de la pròpia descripció literària de la finca o de la zona on es troba, ja que aquesta pot fer que haguem d'extremar les precaucions.

L'eina és creada per la llei 13/2015 i així, l'article 9 de la LH imposa als Registradors, com a element auxiliar de qualificació, una única aplicació informàtica per al tractament de representacions gràfiques, que permeti relacionar-les amb les descripcions de les finques contingudes en el foli real, prevenint a més la invasió del domini públic.

En immatriculacions, la necessària aportació de la certificació cadastral descriptiva i gràfica fa difícil que s'envaeixi el domini públic o que es produeixin dobles immatriculacions. El mateix es pot dir dels supòsits d'inscripció d'una base gràfica alternativa o en el de construccions, supòsit aquest últim que tracta la RDGSJYFP de

27 de juliol de 2022, la qual, en base a la qual l'article 49.4 del RC, assenyala que no podran inscriure's al Registre les obres i construccions realitzades a la zona de servitud de protecció sense que s'acrediti la corresponent autorització. Si la servitud és de trànsit, segons l'article 28 serà exigible l'informe favorable previ emès per l'Administració Autonòmica, en el qual consti que queda garantida.

La major dificultat esdevé de les segones i posteriors transmissions no subjectes a necessitat de georeferenciació. La RDGRN de 19 de juny de 2018, partint de l'article 36 del RC, assenyala que el registrador suspendrà la inscripció si sospita que la finca té un punt d'intersecció o confronta amb una zona de domini públic maritimoterrestre, havent d'utilitzar la representació gràfica subministrada per la Direcció General de Sostenibilitat de la Costa i del Mar, i prendrà anotació per noranta dies, notificant aquesta circumstància al Servei Perifèric de Costes perquè, en el termini d'un mes de la recepció, certifiqui si la finca envaeix o no el domini públic maritimoterrestre o les servituds de protecció i trànsit. Si no es rep la referida certificació en termini, el registrador convertirà l'anotació en inscripció de domini i ho notificarà a Costes, deixant constància en el foli de la finca".

Per tant, l'eix fonamental sobre el qual gira la tutela registral és la incorporació al Sistema Informàtic Registral de la representació gràfica georeferenciada en la cartografia cadastral, tant de la línia de domini públic maritimoterrestre, com de les servituds de trànsit i protecció, que ha de traslladar en suport electrònic la Direcció General de Sostenibilitat de la Costa i del Mar a la DGSJYFP (apartat 2 de l'article 33). La nostra aplicació informàtica permetrà relacionar aquestes representacions gràfiques amb les descripcions contingudes en el foli real. Només en el cas que de tal comprovació en resulti invasió o intersecció, procediria la sol·licitud pel registrador d'un pronunciament al respecte al Servei Perifèric de Costes.

Si les aplicacions informàtiques no disposen d'aquesta informació, el registrador no podrà realitzar la comprovació i, per això, les Resolucions de 12 d'abril de 2016 i 23 de maig de 2018 assenyalen que la forma d'aconseguir aquesta relació serà la prèvia aportació de la certificació del Servei Perifèric de Costes de la qual resulti la

possible intersecció o invasió, per a la qual cosa cal que el registrador tingui dubtes. Com assenyala la RDGSJYFP de 17 d'abril de 2023, en el cas de segones transmissions li competeix al registrador d'ofici, i no al presentant, sol·licitar el certificat, però a l'hora de calibrar els seus dubtes, el registrador, fins i tot si es tracta d'apartaments o garatges en propietat horitzontal, pot reclamar a l'interessat que aporti un plànol de situació de les finques per apreciar la seva posició en relació amb la línia del domini públic.

La RDGRYN d'11 de setembre de 2024 assenyala que el registrador no sol·licita certificació, sinó que notifica la necessitat, i per tant no hi ha subjecció a taxa, ja que hi ha un imperatiu legal d'expedició.

Malgrat tot el que s'ha dit, cal no oblidar que els particulars tenen dret a accedir a la protecció registral dels seus drets, la qual cosa no pot quedar supeditada a la manca de diligència de l'Administració certificant. La manera d'aconseguir un adequat equilibri ha estat establir un termini màxim d'un mes des de la petició per emetre la certificació administrativa (article 34,1), funcionant el silenci positiu. A partir d'aquí, l'Administració podrà exercitar totes les accions pertinents per a la defensa del domini públic maritimoterrestre, que, en qualsevol cas, gaudeix d'una protecció que està per sobre de la que resulta del joc dels principis hipotecaris de legitimació i fe pública per aplicació de l'article 132 de la Constitució Espanyola.

Finalment, la solució donada reglamentàriament a les segones transmissions no és aplicable a la hipoteca ni a les anotacions per tractar-se de gravàmens sense contacte possessori amb la finca (RDGRN de 16 de juliol de 1998).

V.2. QÜESTIONS PLANTEJADES PER AL SEMINARI DE 8 D'ABRIL DE 2025

1.- PROPIETAT HORITZONTAL: CLÀUSULA ESTATUTÀRIA

P.- En una escriptura de modificació d'estatuts de PH, s'introdueix una clàusula per la qual "els drets d'explotació de zones comunes, com façanes i espais buits, se cedeixen als propietaris de deter-

minats elements privatius, a efectes de rendibilitzar-los amb llocs de cafè, i similars, cartells, etc....". La cessió es fa a títol onerós, a més. Això és possible?

R.- S'entén que és possible efectuar una assignació d'ús privatiu d'un element comú, la causa del qual seria onerosa, en els termes previstos per l'article 553-43 del Llibre V del CCCat. Ara bé, ha d'estar perfectament determinat quant a la delimitació, els drets i els deures de les parts. En cap cas es podrien transmetre de forma independent als elements privatius que gaudeixen de tal ús. En canvi, la inscripció o la consideració dels drets d'explotació en el Registre no és admissible, ja que no té transcendència real, per la qual cosa quedaria en un plànol merament obligacional.

2.-MITJANS DE PAGAMENT: PAGAMENTS FUTURS I ACREDITACIÓ

P.- En una escriptura de compravenda s'inclou aquesta clàusula:

"*En quant a la quantia de XXX euros, és retinguda en aquest acte per la part compradora, per fer front a la cancel·lació administrativa del préstec hipotecari esmentat en l'apartat de càrregues d'aquesta escriptura. Aquest import manifesten que es satisfarà de manera immediata posterior a aquest acte mitjançant transferència del compte ES77-2100-0194-3401-0145-4190 de titularitat de la compradora, al compte associat al préstec hipotecari, número ES46-1465-0100-91-1702494799 i em requereixen perquè, en el moment en què em lliurin o en què em remetin a l'únic e-mail indicat a l'efecte als atorgants que és el del responsable assignat en la meva notaria, el document acreditatiu corresponent (sempre que el rebi en termini inferior a dos dies laborables), l'incorpori per diligència a l'escriptura, sense obligació de reiterar la presentació telemàtica en el Registre; n'hi haurà prou amb l'expedició de còpia sense incorporació perquè s'entengui que no va ser correctament rebut el justificant en termini. Adverteixo l'ajornament del preu s'estipula sense garantia real en no haver pactat condició suspensiva ni resolutòria, que no s'aporta certificat de titularitat de compte i que el notari ni emet ni emetrà judici ni assumeix cap responsabilitat sobre l'autenticitat del document, ni sobre la pro-*

cedència o destinatari dels fons, ni sobre l'efectivitat de la transferència en ordre a la satisfacció de l'interès del destinatari. La part venedora només atorga carta de pagament de les quantitats efectivament satisfetes i quant als pendents de transferència, només si s'acredita aquesta i sempre llevat de bon fi de l'esmentada transferència "I la resta, és a dir XXXX euros, es satisfarà de manera immediata posterior a aquest acte mitjançant transferència del compte ES77-2100-0194-3401-0145-4190 de titularitat de la compradora al compte ES12-2100-0002-5402-0187-0911 de titularitat del venedor i em requereixen perquè, en el moment en què em lliurin o en què em remetin a l'únic e-mail indicat a l'efecte als atorgants que és el del responsable assignat en la meva notaria, el document acreditatiu corresponent (sempre que el rebi en termini inferior a dos dies laborables), l'incorpori per diligència a l'escriptura, sense obligació de reiterar la presentació telemàtica en el Registre; n'hi haurà prou amb l'expedició de còpia sense incorporació perquè s'entengui que no va ser correctament rebut el justificant en termini. Adverteixo l'ajornament del preu s'estipula sense garantia real en no haver pactat condició suspensiva ni resolutòria, que no s'aporta certificat de titularitat de compte i que el notari ni emet ni emetrà judici ni assumeix cap responsabilitat sobre l'autenticitat del document, ni sobre la procedència o destinatari dels fons, ni sobre l'efectivitat de la transferència en ordre a la satisfacció de l'interès del destinatari. La part venedora només atorga carta de pagament de les quantitats efectivament satisfetes i quant als pendents de transferència, només si s'acredita aquesta i sempre llevat de bon fi de l'esmentada transferència.".

Es poden despatxar aquests documents sense exigir la diligència, fent constar simplement en la inscripció l'ajornament del pagament sense garantia?

R.- Aquest cas es tractaria d'un pagament futur, per la qual cosa no és necessari sol·licitar aquesta diligència ja que estan identificats els comptes d'abonament i càrrec (articles 21.2 i 254.2 LH i 177 de l'RN). Així sembla a més deduir-se de la doctrina del Centre Directiu (per totes, RDGSJFP de data 24.2.2025).

3.- HIPOTECA: CANCEL·LACIÓ SOTA CONDICIÓ.

P.- En una escriptura de cancel·lació d'hipoteca es pacta aquesta clàusula: "Quant al préstec..., l'entitat financera renuncia per convenir als seus interessos, a les garanties hipotecàries existents sobre la finca i consent expressament la cancel·lació de les hipoteques causants de les mateixes, quedant supeditada aquesta renúncia i cancel·lació a que la finca objecte de la present escriptura sigui transmesa a un tercer en un termini màxim de 3 mesos des del dia del present atorgament per un preu de... euros, i s'acredita el mitjà de pagament... es fa constar que la condició suspensiva anterior es constitueix en benefici de l'entitat en la representació de la qual s'atorga..."És inscriptible la cancel·lació subjecta a condició suspensiva si no acrediten que la compravenda s'ha efectuat?

R.- Com que l'assentament de cancel·lació es qualifica o com un assentament negatiu, accessori d'un altre principal al qual extingeix (si bé alguns autors entenen que, a més, és un assentament en si mateix principal), extintiu (cfr. articles 76 i 97 de la Llei Hipotecària), i definitiu, no és possible efectuar una cancel·lació sota condició (RDGRN de 18.5.2018).

4.- URBANISME: REPARCEL·LACIÓ: TITULARITAT DUBTOSA.

P.- Es tracta d'una reparcel·lació inscrita. Del Registre resulta que una quota indivisa de 28,69% i una quota de 3,59% d'una de les finques resultants consten inscrites indistintament en qualitat de titularitat dubtosa a favor d'una societat i d'un senyor (no era titularitat litigiosa ja que no constava anotació de demanda). La titularitat dubtosa emanava d'una resolució del cadastre que situava una parcel·la dins l'àmbit superposant-se a altres parcel·les. Per això es qualifica com a dubtosa. Després, davant d'una impugnació, es revoca aquesta resolució del cadastre en seu administrativa. Seria possible deixar sense efecte aquesta titularitat dubtosa mitjançant una operació jurídica complementària, amb compareixença del titular registral de la finca que ha de quedar exclosa de la reparcel·lació per haver estat inclosa erròniament en l'àmbit?

R.- De conformitat amb l'article 10.3 del RD 1093/1997, de 4 de juliol, 3*. Es considerarà que existeix titularitat controvertida quan constés anotació preventiva de demanda de propietat. En*

aquest cas la inscripció de la finca de resultat es practicarà a favor del titular registral de la finca d'origen, però traslladant, igualment, l'anotació preventiva que sobre la mateixa consti practicada. En aquest cas no existeix un procediment judicial en curs sinó que deriva de titularitats cadastrals. Es considera que sí que seria possible, mitjançant una operació jurídica complementària i amb el compliment de tots els requisits administratius i registrals, amb intervenció de totes les parts (article 20 LH).

5.- REIAL DECRET 1312/2024, DE 23 DE DESEMBRE: ASSIGNACIÓ DE CODI D'ARRENDAMENTS

P.- En una propietat vertical es demanen diversos codis d'arrendament de curta durada. No consta el nombre d'habitatges ni les descripcions de les concretes unitats. Tot i que en puritat, s'hauria d'exigir la inscripció de l'obra nova i, en el seu cas, divisió horitzontal, hi ha alguna altra solució?

R.- Es considera que a més seria possible, com a opció intermèdia i per no impedir l'assignació del codi, que s'aportin cèdules d'habitabilitat i un certificat de l'Ajuntament, a l'empara de l'article 437 del RH per ubicar-les i així poder assignar-los codi.

P.- És possible que se sol·licitin dos codis per a una mateixa finca, un per a ús turístic i un altre per a ús no turístic?

R.- En aquest cas, si es tracta d'un allotjament rural, l'article 50 de la Llei 13/2002, de 21 de juny, de Turisme de Catalunya, ho admet. El que no és admissible és, en relació a un mateix habitatge, que es destini a ús turístic o i no turístic perquè ho impedeix l'article 50 bis de l'esmentada norma, que imposa destinar tot l'habitatge a aquest ús.

VI

NOVEDADES LEGISLATIVAS

VI.1. **RESOLUCIÓN de 6 de marzo de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se resuelve el concurso ordinario n.º 320 para la provisión de Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles vacantes, convocado por Resolución de 27 de enero de 2025, y se dispone su comunicación a las Comunidades Autónomas para que se proceda a los nombramientos. (BOE 14/03/2025)**

VI.2. **RESOLUCIÓN de 6 de marzo de 2025, de la Dirección General de Derecho, Entidades Jurídicas y Mediación, del Departamento de Justicia y Calidad Democrática, por la que se resuelve el concurso para la provisión de Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles n.º 320, convocado por Resolución de 27 de enero de 2025. (BOE 14/03/2025)**

VI.3. **RESOLUCIÓN JUS/859/2025, de 6 de marzo, por la que se resuelve el concurso para la provisión de registros de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles número 320, convocado por la Resolución JUS/233/2025, de 27 de enero, modificada por una corrección de erratas (DOGC núm. 9349, de 12.2.2025). (DOGC 14/03/2025)**

VI.3. **RESOLUCIÓ JUS/859/2025, de 6 de març, per la qual es resol el concurs per a la provisió de registres de la propietat, mercantils i de béns mobles número 320, convocat per la Resolució JUS/233/2025, de 27 de gener, modificada per una correcció d'errades (DOGC núm. 9349, de 12.2.2025). (DOGC 14/03/2025)**

VI.4. **RESOLUCIÓN JUS/1063/2025, de 24 de marzo, de nombramiento de registradores de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles. (DOGC 28/03/2025)**

VI.4. **RESOLUCIÓ JUS/1063/2025, de 24 de març, de nomenament de registradors de la propietat, mercantils i de béns mobles. (DOGC 28/03/2025)**

VI.5. **RESOLUCIÓN 169/XV DEL PARLAMENTO DE CATALUÑA, de convalidación del Decreto ley 2/2025, por el que se adoptan medidas urgentes en materia de vivienda y urbanismo (DOGC 15/04/2025)**

VI.5. **RESOLUCIÓ 169/XV DEL PARLAMENT DE CATALUNYA, de validació del Decret llei 2/2025, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme (DOGC 15/04/2025)**

VI.6. **CORRECCIÓN DE ERRATAS EN EL DECRETO LEY 2/2025, de 25 de febrero, por el que se adoptan medidas urgentes en materia de vivienda y urbanismo (DOGC núm. 9359, de 26.2.2025). (DOGC 22/04/2025)**

VI.6. **CORRECCIÓ D'ERRADES AL DECRET LLEI 2/2025, de 25 de febrer, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme (DOGC núm. 9359, de 26.2.2025). (DOGC 22/04/2025)**

VI.7. **DECRETO-LEY 2/2025, de 25 de febrero, por el que se adoptan medidas urgentes en materia de vivienda y urbanismo. (BOE 29/04/2025)**

VII.

ACTIVIDAD DEL DECANATO

Registradors
DE CATALUNYA

NEWSLETTER

PRIMER TRIMESTRE 2025. -EDICIÓN 13-

'ENCUENTROS EN CLAVE REGISTRAL' ABRE SU SEGUNDA EDICIÓN CON LA VIVIENDA COMO TEMA CENTRAL

19 DE MARZO DEL 2025

Tras el éxito de la edición anterior, se ha organizado el segundo ciclo de conferencias **Encuentros en clave registral**, que se centra en un tema de gran relevancia para Cataluña: la vivienda. Bajo el título **"La vivienda en Cataluña: retos y soluciones"**. Las sesiones consisten en entrevistas individuales con representantes de diferentes grupos parlamentarios, quienes abordan los retos y las posibles soluciones en materia de vivienda.

El ciclo comenzó el miércoles 19 de marzo y fue presidido por el vicedecano, **Óscar Zorrilla**. La bienvenida estuvo a cargo de la directora de RSC y RRII, **María Gómez Llorens**. En esta primera sesión, participaron los diputados de VOX, **Juan Garrisa** y **Mónica Lora**.

JORNADA EUROPEA DE MEDIACIÓN JEM 2025

22 DE ENERO DEL 2025

La directora del Servicio de Mediación y Conciliación, **María García-Valdecasas Alsuadi**, participó en la **Jornada Europea de Mediación JEM 2025** en el marco de los actos conmemorativos del Día Europeo de la Mediación, y formó parte de la mesa de debate **"Consideraciones sobre los diferentes ADR previstos en la Ley Orgánica de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia"**.

El acto, que se celebró en la sede del ICAB, contó con la intervención del conseller de Justicia i Qualitat Democràtica de la Generalitat, **Ramon Espadaler i Barcelona**, en el acto inaugural. La clausura estuvo a cargo de la directora general de Dret, Entitats Jurídiques i Mediació, **Immaculada Barral**, y de **Carles García Boqueta**, diputado responsable de Mediación del ICAB.

Passeig de la Zona Franca 109, PB
C.P. 08038, Barcelona
www.registradors.cat

LA UNIVERSIDAD DE LLEIDA Y LOS REGISTRADORES IMPULSAN UNA CÁTEDRA PARA PROMOVER LA INVESTIGACIÓN EN EL ÁMBITO INMOBILIARIO E HIPOTECARIO

15 DE ENERO DEL 2025

La **Universitat de Lleida** (UdL) y los **Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de Cataluña** han formalizado un convenio para la creación de la Cátedra de Derecho Registral, cuyo objetivo es fomentar la investigación, formación y documentación en el ámbito del Derecho Registral, con especial enfoque en el mercado inmobiliario e hipotecario.

La presentación oficial de este acuerdo se celebró el 15 de enero en el Rectorado de la UdL y contó con la participación de personalidades relevantes, como el rector de la universidad, **Jaume Puy**, y el decano de los Registradores de Cataluña, **Vicente J. Garcia-Hinojal**.

El programa académico de la Cátedra 2024-2025 está dirigido por el catedrático **Carles Enric Florensa**, con la coordinación de la directora del SERC, **Marta Tenza**. En la presentación también estuvo presente la directora general de Dret, Entitats Jurídiques i Mediació del Departament de Justícia i Qualitat Democràtica de la Generalitat de Catalunya, **Immaculada Barral**, junto con los Registradores colaboradores de la Cátedra y el director del Servicio de Estudios Registrales, **Basilio Aguirre**, en representación de la Fundación Registral del CORPME.

VISITA DE LA 75.ª PROMOCIÓN DE LA ESCUELA JUDICIAL A LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD DE BARCELONA

29 DE ENERO Y 19 DE FEBRERO DEL 2025

El **censor y director adjunto al SERC, Antonio J. Muñoz**, ofreció una ponencia sobre los principios del sistema registral y la calificación del documento judicial. La actividad, que tuvo lugar en dos jornadas (29 de enero y 19 de febrero), concluyó con la visita de los alumnos de la 75.ª Promocion de la Escuela Judicial a los Registros de la Propiedad de Barcelona.

LEY ORGÁNICA 2/2024, DE 1 DE AGOSTO, SOBRE REPRESENTACIÓN PARITARIA Y PRESENCIA EQUILIBRADA DE MUJERES Y HOMBRES EN EL SECTOR PÚBLICO

23 DE ENERO DEL 2025

La directora de Responsabilidad Social Corporativa y Relaciones Institucionales, **Marta Gómez Llorens**, participó en la jornada sobre la Ley Orgánica 2/2024, en la mesa titulada "**Análisis de la situación y perspectivas de futuro en la aplicación de la Ley Orgánica 3/2024, de 1 de agosto, sobre representación paritaria y presencia equilibrada de mujeres y hombres en el sector público**". El evento se celebró en la sede del Colegio de Registradores de España.

Junto a **Marta Gómez Llorens**, también intervinieron destacadas personalidades del sector público, como la directora general de Seguridad Jurídica y Fe Pública, **Ester Pérez**; la decana del CORPME, **Emma Adan**; la directora de Responsabilidad Social Corporativa, **Dulce Calvo**; y la directora del Servicio de Medio Ambiente y Consumidores, **Rocío Pertejuer**, entre otras importantes figuras.

NUEVAS VÍAS DE COLABORACIÓN CON LA AGÈNCIA TRIBUTÀRIA DE CATALUNYA

19 DE MARZO DEL 2025

El vicedecano, **Óscar Zorrilla**, se reunió recientemente con el nuevo director de la **Agència Tributària de Catalunya** (ATC) **Andreu Navas Amenós**, y con **Laia Sas**, cap de l'Àrea d'Aplicació dels Tributs i Valoracions, con el objetivo de explorar nuevas vías de colaboración entre ambas instituciones.

Durante el encuentro se intercambiaron propuestas para seguir avanzando en iniciativas conjuntas que beneficien al colectivo de registradores en Cataluña, reforzando así el papel de los registradores en el marco de la cooperación institucional.

Como resultado de la reunión, las partes acordaron emplazarse a una próxima sesión de trabajo con el **Secretari d'Hisenda** de la Generalitat de Catalunya, **Josep Maria Reniu**, con el fin de profundizar en las propuestas planteadas y darles el impulso político y técnico necesario.

Este encuentro consolida la sólida relación institucional entre la ATC y el Decanato de los Registradores de Catalunya, marcando un nuevo impulso a la colaboración.

ACTO DE ENTREGA DE LOS PREMIOS ADR JUSTICIA 2024

31 DE ENERO DEL 2025

La delegada provincial de Barcelona, **Rocío Martín Moreno-Torres**, asistió, en representación del Decanato de los Registradores de Cataluña, al acto de entrega de los **Premios ADR Justicia 2024** en el marco del acto institucional de conmemoración del Día Europeo de la Mediación. Los Premios ADR Justicia 2024 galardonan investigaciones, iniciativas prácticas y acciones de difusión en los ámbitos de las prácticas restaurativas, el deporte, los pisos turísticos y la mediación administrativa.

EL CONSELLER DE JUSTÍCIA I QUALITAT DEMOCRÀTICA DE CATALUNYA RECIBE A VARIOS MIEMBROS DE LA JUNTA DEL DECANATO DE LOS REGISTRADORES DE CATALUÑA

10 DE FEBRERO DEL 2025

El 10 de febrero, el conseller de Justicia i Qualitat Democràtica de Catalunya, **Ramon Espadaler**, recibió a varios miembros de la Junta Autonómica de los Registradores de Cataluña en la sede del Distrito Administrativo de la Generalitat. Durante el encuentro, el decano, **Vicente J. Garcia-Hinojal**, presentó un balance de la digitalización total de las actuaciones registrales en el ámbito mercantil y de la propiedad tras la entrada en vigor de la Ley 11/2023 el 13 de mayo de 2023. Junto al decano, estuvieron presentes, la directora de RSC y RRII, **Marta Gomez**, el secretario de la Junta Autonómica, **Antonio Cumella**, y la Vocal de Bases Gráficas y Sistemas de Información, **Claudia Mancinini**. Espadaler estuvo acompañado de la directora general de DCDEDM, **Inmaculada Barrat**.

RECONOCIMIENTO A LAS ENTIDADES PATROCINADORAS DE LAS CÁTEDRAS Y AULAS UB 2024-2025

19 DE MARZO DEL 2025

El 19 de marzo de 2025, se celebró en el Paraninfo del Edificio Histórico de la Universitat de Barcelona el acto de reconocimiento a las entidades patrocinadoras de las Cátedras y Aulas UB 2024-2025. Este acto contó con la presencia del rector de la UB, **Joan Guarela**. En representación del Decanato de los Registradores de Cataluña asistió el censor y director adjunto al SERC, **Antonio J. Muñoz**, junto con la directora de la Cátedra de Derecho Registral UB, **Chantal Moll**.

CLAUSURA DE LA X PROMOCIÓN DEL CURSO DE ACCESO AL EJERCICIO DE LA ABOGACÍA Y LA PROCURA

31 DE ENERO DEL 2025

El decano, **Vicente J. Garcia-Hinojal**, asistió al acto de clausura de la X Promoción del Curso de Acceso al Ejercicio de la Abogacía.

El acto tuvo lugar en el Ilustre Colegio de Abogados de Barcelona (ICAB), donde se celebró la clausura de la X Promoción del Curso de Acceso al Ejercicio de la Abogacía y la Procura, la XXIX Promoción del Máster en Abogacía Internacional y la II Promoción del Máster en Asesoría Fiscal Internacional.

En el acto estuvieron presentes destacadas personalidades del ámbito judicial y académico, así como decanos y presidentes de los colegios profesionales y representantes de la Generalitat de Catalunya.

PRESENTACIÓN DEL LIBRO "LA CRISIS DE ASEQUIBILIDAD DE LA VIVIENDA. ANÁLISIS Y PROPUESTAS" DE FERNANDO P. MÉNDEZ GONZÁLEZ

6 DE FEBRERO DEL 2025

El 6 de febrero de 2025, se presentó el libro "La crisis de asequibilidad de la vivienda. Análisis y propuestas" de nuestro compañero **Fernando P. Méndez González**. La presentación tuvo lugar en la Biblioteca del Ilustre Colegio de la Abogacía de Barcelona especializada en Derecho y Ciencias Sociales y está considerada como una de las bibliotecas jurídicas más importantes de Europa. Fernando ofrece en su libro un análisis profundo sobre la accesibilidad a la vivienda y sus implicaciones. El evento fue coorganizado con el ICAB, la Cátedra de Derecho Registral de la UB y el Decanato de los Registradores de Cataluña.

En la presentación intervinieron:

- **Jesús Sánchez García**, decano del ICAB.
- **Vicente J. García-Hinojal López**, decano de los Registradores de Cataluña.
- **Chantal Moll de Alba Lacave**, directora de la Cátedra de Derecho Registral UB.
- **Belén Noguera**, catedrática de Derecho Administrativo.
- **Fernando P. Méndez González**, autor y registrador de la propiedad y mercantil.

En este encuentro acompañaron a Fernando numerosos compañeros de profesión, así como juristas, académicos y representantes del sector público.

ENCUENTRO ENTRE EL VICEDECANO Y LA ATC PARA EXPLORAR ALIANZAS CONTRA EL FRAUDE FISCAL

5 DE MARZO DEL 2025

El vicedecano, **Óscar Zorrilla**, y el coordinador de programas de prevención y reducción del fraude fiscal de la Agència Tributària de Catalunya y ex director de l'AEAT, **Eduard Vila Marhuenda**, se reunieron para explorar posibles vías de colaboración entre ambas instituciones. Durante la reunión, se abordaron distintos enfoques para fomentar la cooperación institucional, especialmente en el ámbito de la lucha contra el fraude fiscal.

PRESENTACIÓN DEL LIBRO "GUÍA PRÁCTICA SOBRE LA ATRACCIÓN DE TALENTO EXTRANJERO"

30 DE ENERO DEL 2025

El decano, **Vicente J. García-Hinojal**, participó en la presentación del libro **"Guía práctica sobre la atracción de talento extranjero"** de **Emma Hakobyan**. Durante su intervención, **Vicente J.** abordó el tema de las inversiones extranjeras en España y la importancia de políticas innovadoras para atraer talento global.

El evento también contó con la participación de la autora del libro, **Emma Hakobyan**, la coordinadora y consultora de Derechos Humanos, **Erika Torregrossa**, y el comisario jefe de la Policía Nacional, **Federico Delgado**.

ENCUENTRO CON LOS ESTUDIANTES DEL DIPLOMA DE DERECHO REGISTRAL E HIPOTECARIO Y DEL CURSO DE REPRESENTACIONES GRÁFICAS GEORREFERENCIADAS DE LA UOC

12 DE MARZO DEL 2025

El pasado 12 de marzo tuvimos el placer de recibir en nuestra sede a los estudiantes de la última edición del **Diploma de Derecho Registral e Hipotecario** y del **Curso de Representaciones Gráficas Georreferenciadas y su Inscripción en el Registro de la Propiedad**, organizados por la **Universitat Oberta de Catalunya** (UOC) en colaboración con el Decanato.

Durante la jornada, contamos con la presencia del vicedecano de la UOC, **Sergi Anglès**, así como con los managers del programa. Por parte de nuestra institución, el vicedecano, **Óscar Zorrilla**, acompañó a los estudiantes en una enriquecedora visita por el Registro y la sede del Decanato, donde pudieron conocer de primera mano el funcionamiento interno de los Registros y profundizar en los procesos registrales actuales.

Este encuentro ha sido una muestra más del éxito de ambos programas, que en el curso académico 2024-2025 han formado a un total de **59 estudiantes**, en su mayoría profesionales del ámbito jurídico y técnico: abogados, arquitectos, técnicos municipales, personal de entidades financieras y geógrafos. En especial, cabe destacar la excelente acogida del Curso de Representaciones Gráficas Georreferenciadas y su inscripción en el Registro de la Propiedad, una iniciativa formativa impulsada por **Claudia Manchini**, vocal de Bases Gráficas y Sistemas de Información.

Una experiencia formativa y profesional que refuerza el compromiso institucional con la innovación, el conocimiento práctico y la colaboración académica.

III JORNADA MEDIEM

20 DE ENERO DEL 2025

La directora del Servicio de Mediación y Conciliación, **María García-Valdecasas Alguacil**, asistió a la **III Jornada MEDIEM "La intermediación en la resolución de conflictos en la vivienda y la mediación en la edificación y la rehabilitación"**, con motivo del Día Europeo de la Mediación.

La Jornada, organizada por el Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica a través de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, estableció un espacio de reflexión sobre la mediación y la vivienda, y contó con ponentes relevantes de diversas entidades colaboradoras con la plataforma MEDIEM.

ÀGORA PER AL DRET CIVIL CATALÀ

19 DE FEBRERO DEL 2025

La registradora de la propiedad de Tàrrega y miembro de la Comisión de Discapacidad de la vocalía de Responsabilidad Social Corporativa, **Maite Fernández de Alarcón**, asistió a la tercera sesión de l'Àgora per al Dret Civil Català, impulsada por el Consell dels Il·lustres Col·legis d'Advocats de Catalunya.

En esta edición tuvo lugar una reflexión conjunta sobre el **Proyecto de Ley de modificación del Código civil de Cataluña en materia de soporte al ejercicio de la capacidad jurídica de las personas**, que se encuentra en trámite parlamentario.

XI JORNADA DE TURISMO DE AAT EN LA SALA HARVARD DE PORTAVENTURA CONVENTION

25 DE MARZO DEL 2025

La directora de RSC y Relaciones Institucionales, **Marta Gómez Llorens**, participó en la **XI Jornada de Turismo de AAT**, celebrada en la Sala Harvard del PortAventura Convention Centre. La jornada, que contó con la colaboración de **PortAventura World**, reunió a ponentes y autoridades del sector turístico y de la vivienda.

Presidida por el presidente de la Asociación de Apartamentos Turísticos Costa Daurada i Terres de l'Ebre, **Joan Carvet Bienvenido**, el alcalde y presidente del Patronato de Turismo de Salou, **Pere Granados**, la directora general de Turismo, **Cristina Lagé**, y la directora de ventas y desarrollo del mercado PortAventura, **Mireia Bové**.

La jornada se centró en dos ponencias clave sobre la vivienda, con la participación de expertos y alcaldes como **Carles Sala i Roca** (COAPI-BCN / AIC), **Xavier Llorens** (Consejo de Arquitectura Técnica de Cataluña), **Héctor Simón** (Cátedra UNESCO sobre el Derecho a la Vivienda) y varios alcaldes, como **Montse Adán** (Tarragona), Pere Granados (Salou) y **Eva de l'Amo** (l'Ametlla de Mar).

Marta Gómez Llorens explicó el funcionamiento del registro de **ventanilla única** y detalló la nueva normativa sobre **alquiler turístico y de temporada**, aclarando los requisitos que afectan a los operadores turísticos y arrendadores del sector.

ENCUENTRO INSTITUCIONAL CON EL PRESIDENTE DEL CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACÍA ESPAÑOLA Y CONSEJERO DE ESTADO

31 DE ENERO DEL 2025

El decano, **Vicente J. García Hinojal**, acudió al encuentro institucional con el presidente del Consejo General de la Abogacía Española y consejero de Estado, **Salvador Gonzales**, que tuvo lugar en el ICAB.

Este acontecimiento fue una oportunidad para reforzar las relaciones entre las autoridades que estuvieron presentes y compartir impresiones sobre los retos y oportunidades del sector jurídico.

JORNADA "ASPECTOS PRÁCTICOS PROCESALES DE LA LEY ORGÁNICA 1/2025, DE 2 DE ENERO, DE MEDIDAS EN MATERIA DE EFICIENCIA DEL SERVICIO PÚBLICO DE JUSTICIA"

14 DE ENERO DEL 2025

El pasado 14 de enero se celebró en el ICAB la jornada **"Aspectos prácticos procesales de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia"**, en cuya inauguración participó nuestro decano, **Vicente J. García Hinojal**. La registradora de la propiedad de Vic nº 3, **Luz Sunyer de la Puente**, formó parte de la segunda mesa de debate con el tema **"Mediación y conciliación. Repercusión práctica en el proceso"**.

REUNIÓN CON EL NUEVO DECANO DE ESADE LAW SCHOOL

20 DE FEBRERO DEL 2025

El pasado 20 de febrero, el vicedecano, **Óscar Zorrilla**, se reunió con el nuevo decano de **ESADE Law School**, **Jorge Castañeira**, en un encuentro orientado a dar seguimiento al **convenio de colaboración** vigente entre ambas instituciones. La reunión sirvió para evaluar las acciones conjuntas realizadas durante el último año y plantear nuevas líneas de cooperación académica.
La reunión permitió reafirmar el compromiso mutuo con la calidad académica, el impulso a la formación jurídica de excelencia y el desarrollo de proyectos conjuntos en beneficio.

En este sentido, el vicedecano subrayó la importancia de reforzar los esfuerzos institucionales para visibilizar esta opción profesional, destacando su valor y proyección, e insistió en la necesidad de integrarla de forma activa en las jornadas de salidas profesionales, para acercarla al estudiantado de forma clara y motivadora.

Ambas partes coincidieron en la importancia de continuar promoviendo una educación jurídica que no solo esté alineada con las demandas del mercado, sino también con las necesidades del sector público y la sociedad en su conjunto.

LEY ORGÁNICA 1/2025, DE 2 DE ENERO, DE MEDIDAS EN MATERIA DE EFICIENCIA DEL SERVICIO PÚBLICO DE JUSTICIA

6 DE MARZO DEL 2025

El decano, **Vicente J. García-Hinojal**, asistió como representante de los **Registradores de Cataluña** a una jornada sobre la "Ley Orgánica 1/2025", con la intervención del conseller **Ramon Espadaler** para dar la bienvenida y la inauguración estuvo a cargo del ministro **Félix Bolaños**, junto con otros expertos en justicia.

EL DECANO PARTICIPA EN UN SEMINARIO DEL ILUSTRE COLEGIO DE PROCURADORES DE BARCELONA

6 DE FEBRERO DEL 2025

El pasado 6 de febrero, el decano, **Vicente J. García-Hinojal**, participó como ponente en el seminario titulado **"Las plataformas del Registro de la Propiedad y del Registro Mercantil: presentación de documentos judiciales"**, organizado por el **Ilustre Colegio de Procuradores de los Tribunales de Barcelona.**
El encuentro reunió a 110 procuradores, todos ellos interesados en profundizar en los procedimientos y herramientas disponibles para la presentación de documentos judiciales a través de plataformas telemáticas, especialmente en lo relativo al **Registro de la Propiedad y el Registro Mercantil.**
Durante su intervención, el decano abordó los retos y avances asociados al uso del registro online, destacando su impacto en la eficiencia del trabajo jurídico diario.

Registradors
DE CATALUNYA

OTRAS NOTICIAS DE INTERÉS

PRIMER TRIMESTRE DEL 2025

7 de enero. La directora del SERC, **Marta Tenza**, y la directora de la Cátedra de Derecho Registral UB, **Chantal Moll**, se reunieron para planificar las actividades de 2025.

8 de enero. La directora del SERC, **Marta Tenza**, y el director de la Cátedra de Derecho Registral de la Universitat de Lleida, **Carles E. Florensa**, se reunieron para ultimar los preparativos del acto de presentación y firma del convenio de la Cátedra de Dret Registral UdL.

10 de enero. La vocal de Territorio, Medio Ambiente y Vivienda, **Esther Sala**, junto con la directora de Responsabilidad Social Corporativa y Relaciones Institucionales, **Marta Gómez Lloreda**, se han reunido con el director científico de la Cátedra del Bosc, **Joan Miguel**, para presentar el resumen técnico sobre la constancia registral de las características, usos y propiedades de los bosques.

15 de enero. Se celebró con gran éxito un seminario con la participación de **Pedro Ávila Navarro**, notario y registrador de la Propiedad, galardonado con el Premio Notarios y Registradores en su III Edición. Durante la sesión, **Ávila** compartió su destacada experiencia profesional y reflexionó sobre la importancia de la claridad en la redacción jurídica, un aspecto fundamental en su trayectoria. El seminario fue muy bien recibido, permitiendo a los asistentes abordar temas de relevancia para la práctica jurídica actual de manera clara y directa.

21 de enero y 11 de febrero. Después de la presentación oficial de la Cátedra de Dret Registral UdL, la directora del SERC, **Marta Tenza**, y el director de la Cátedra, **Carles E. Florensa**, se reúnen para empezar a organizar la primera Jornada de la Cátedra prevista para el 3 de abril.

29 de enero. El vicedecano, **Óscar Zorrilla**, en representación del Decanato de los Registradores de Cataluña, acude a la **Asamblea de Decanos** del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España.

4 de febrero. Se celebró un seminario para tratar la nota de los arrendamientos de temporada del RD 193/2024 con la directora del Servicio de Medio Ambiente y Consumidores, **Rocío Portaguer**.

10 de febrero. El secretario de la Junta Autonómica de los Registradores de Cataluña, **Antonio Cumera**, asistió el pasado 10 de febrero a la reunión de la **Comissió de Seguiment del Compendium.cat**, portal de recursos de lenguaje jurídico catalán. En la reunión se explicaron las principales actividades realizadas durante el año 2024 y se presentaron las líneas de actuación para el 2025. El acto tuvo lugar en la sede del Consell de l'Advocacia Catalana y también se pudo seguir online.

19 de febrero. El decano, **Vicente J. García Hinojal**, junto con la vocal de Territorio, Medio Ambiente y Vivienda, **Esther Sala**, se han reunido en el Distrito Administrativo con el director general de Patrimonio, **Jonatan Ferreras**, el director general del Gabinete Jurídico, **Josep Lluís Garcia**, la subdirectora general de Patrimonio Mobiliario e Inmobiliario, **Carme Pedrosa**, el abogado jefe de la Asesoría Jurídica, **César Puig**, el subdirector general de Seguridad Industrial, **Florenci Hernández**, la directora general de Asuntos Contencioso, **Teresa Andreu**, el subdirector general de Gestión y Coordinación Contenciosa, **Francesc Claverol**, y el responsable de Soporte y Relaciones Contenciosas, **David Bros**, para poner en común los mecanismos para la reversión de las estaciones de ITV.

26 de febrero. El director adjunto al Servicio de Estudios Registrales, **Antonio J. Muñoz**, en representación del Decanato de los Registradores de Cataluña, acude a la **Asamblea de Decanos** del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España.

28 de febrero. La vocal de Territorio, Medio Ambiente y Vivienda, **Esther Sala**, la directora de Responsabilidad Social Corporativa y Relaciones Institucionales, **Marta Gómez Lloreda**, y la vocal de Bases Gráficas y Sistemas de Información, **Claudia Manchón**, se han reunido con el director general d'Habitatge de la Generalitat, **Jordi Mas**, a efectos de tratar distintas cuestiones referentes a la problemática de la vivienda.

Registradors
DE CATALUNYA

OTRAS NOTICIAS DE INTERÉS

PRIMER TRIMESTRE DEL 2025

12 de marzo. Seminario con **José Luis Valle Muñoz**

El 12 de marzo de 2025 tuvimos el honor de contar con la presencia de José Luis Valle Muñoz, quien nos habló sobre los siguientes temas:

- Cambio de uso de local a vivienda por prescripción
- Extranjeros
- Costas

José Luis Valle, actualmente registrador en Altea y quien ha sido director del SERC en varias ocasiones, es una figura clave en nuestro ámbito y siempre ha estado profundamente involucrado con el Decanato de Cataluña. Su conocimiento y experiencia nos brindarán una perspectiva única y enriquecedora.

19 de marzo. La directora de Responsabilidad Social Corporativa y Relaciones Institucionales, **Marta Gómez Llorens**, participó en un webinar sobre las **últimas novedades del Registro Único de Arrendamientos y la declaración de inconstitucionalidad en la Vivienda Social**. El evento, organizado por el Colegio de Administradores de Fincas de Barcelona y Lleida, abordó temas clave de la actualidad en el sector.

25 de marzo. La vocal de Territorio, Medio Ambiente y Vivienda, **Esther Sala**, y la directora de Responsabilidad Social Corporativa y Relaciones Institucionales, **Marta Gómez Llorens**, han mantenido una reunión con la subdirectora general de Ordenación e Inspección Turística, **Anna María Martínez**, con la finalidad de resolver las dudas relacionadas con la implementación del Real Decreto 193/2024, de 27 de diciembre.

26 de marzo. El vicedecano, **Óscar Zorrilla**, en representación del Decanato de los Registradores de Cataluña, acude a la **Asamblea de Decanos** del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España.

27 de marzo. La directora de RSC y RRII, **Marta Gómez Llorens**, participó en un webinar dirigido a los anfitriones de Barcelona de Airbnb, en el que explicó el funcionamiento de la ventanilla única (registro único para alojamientos de corta estancia turísticos y temporales). Durante su intervención, Marta resolvió diversas dudas planteadas por los participantes. También estuvo presente la CEO de Apartur, **Marian Muro**, quien aportó su visión sobre el tema.

28 de marzo. La directora de RSC y RRII, **Marta Gómez Llorens**, participó en un webinar organizado por **Federatur**, donde, ante más de 300 asistentes, abordó cuestiones sobre la ventanilla única y su implementación. La sesión brindó un espacio interactivo para resolver dudas sobre el registro único para alojamientos turísticos y temporales, proporcionando información clave a los interesados en el sector.

Registradors
DE CATALUNYA

REVISTA DE PRENSA

PRIMER TRIMESTRE DEL 2025

CRÒNICA 8 de marzo. "El reto de las mujeres en nuestras empresas" por por Marta Gómez Llorens

Registradores
DE CATALUÑA

Núm. 233 · Marzo - Abril 2025 **-** ***Boletín SERC***