

RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL

RESUMEN DE RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE SEGURIDAD JURÍDICA Y FE PÚBLICA

Coordinado por Juan José Jurado Jurado

Registro de la Propiedad

Por Basilio Javier AGUIRRE FERNÁNDEZ

Resolución de 5-6-2024

BOE 2-7-2024

Registro de la Propiedad de Aguilar de la Frontera.

OBRA NUEVA: ALCANCE DE LA DECLARACIÓN RESPONSABLE.

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

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

En el caso de las obras de edificación, como se ha expuesto, se trata de uno de los supuestos que, con carácter básico, el legislador estatal determina sujetos necesariamente a un acto expreso de autorización, conformidad o aprobación administrativa siendo la respectiva legislación autonómica a la que corresponde concretar esa forma de intervención que será tramitada y resuelta por los órganos municipales competentes. La actuación del registrador, por tanto, queda limitada a

cumplir el mandato del legislador estatal en cuanto a la exigencia de la aportación del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que requiera la obra según la legislación de ordenación territorial y urbanística, así como la certificación expedida por técnico competente y acreditativa del ajuste de la descripción de la obra al proyecto que haya sido objeto de dicho acto administrativo.

Atendidos los principales rasgos de la función calificadora resulta que lo que en ningún caso compete al registrador es analizar la legalidad de las disposiciones que ha de aplicar en el ejercicio de su función de control de legalidad. Obviamente, y respecto de las normas con rango o fuerza de ley aprobadas tras la entrada en vigor de la Constitución, tal función sólo compete al Tribunal Constitucional (artículo 161.1.a) de la Constitución Española). Por lo que, de acuerdo con este planteamiento, puede afirmarse que no corresponde al registrador decidir el tipo de intervención administrativa requerida por la norma estatal cuando ésta se remite a la norma autonómica, pues tal decisión ciertamente corresponde a los órganos municipales competentes encargados de la aplicación del planeamiento sobre la base de dicha legislación propia. Como afirma la reciente Resolución de 25 de marzo de 2024 estos preceptos legales confirman la necesidad, a efectos registrales, del cumplimiento de los dos requisitos que se vienen repitiendo, y de los que se infiere, respecto del primer requisito, que la realización de estos actos urbanísticos necesita, como título habilitante, la correspondiente declaración responsable urbanística junto con el acto de conformidad expreso del Ayuntamiento que corresponda.

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

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

vinción administrativa de control, en los términos que determine la legislación urbanística autonómica.

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

Respecto al segundo de los defectos objeto de recurso, relacionado con el anterior, se refiere a la exigencia de aportar certificado descriptivo expedido por técnico competente, del que resulte la coincidencia de la obra declarada en el título con la que se encuentre amparada en la autorización administrativa correspondiente. Este defecto debe ser asimismo confirmado.

Resolución de 6-6-2024

BOE 2-7-2024

Registro de la Propiedad de Palafrugell.

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

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

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

Toda la doctrina elaborada a través de los preceptos de la Ley y del Reglamento Hipotecarios y de las Resoluciones de este Centro Directivo relativa a la rectificación del Registro parte del principio esencial que afirma que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos.

tos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). La rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho — lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad—, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho. La rectificación registral se practica conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

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

Resolución de 6-6-2024

BOE 2-7-2024

Registro de la Propiedad de A Coruña, número 5.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: REQUISITO DE LA PREVIA INSCRIPCIÓN.

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

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

En el presente caso, según resulta del historial registral de la finca, la vendedora no ostenta la titularidad registral de la finca referida, si bien se menciona en el título, que adquirió por escritura de compraventa el día 10 de enero de 1986 a doña E. O. M., actual titular registral de la finca 11.498. Es decir, para inscribir

la escritura de fecha 30 de octubre de 1990, por la que doña M. D. C. E. adquiere una parcela de 30 áreas de doña M. L. B. R., es requisito previo indispensable que se inscriba la escritura de fecha 10 de enero de 1986 por la que la vendedora doña M. L. B. R. adquiere la propiedad de la finca 11.498 de 1 hectárea 44 áreas y 33 centiáreas.

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

Resolución de 6-6-2024

BOE 2-7-2024

Registro de la Propiedad de Tolosa, número 2.

HERENCIA. CERTIFICADO SUCESORIO EUROPEO.

Se abordan las cuestiones sujetas a calificación en la inscripción de la herencia de un matrimonio por medio de certificado sucesorio europeo.

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

Conforme al artículo 69, apartado 5, del citado Reglamento, el certificado será un título válido para la inscripción de la adquisición hereditaria en el registro competente de un Estado miembro, «sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 1, apartado 2, letras k) y l)». Esta puntualización se refiere, por una parte, a la exclusión de «la naturaleza de los derechos reales» [letra k)] —sin perjuicio de la adaptación que prevé el artículo 31— [vid. sentencia Kubicka (C-218/16) de 12 de octubre de 2017]. Asimismo, conforme a la letra l, se excluye «cualquier inscripción de derechos sobre bienes muebles o inmuebles en un registro, incluidos los requisitos legales para la

práctica de los asientos, y los efectos de la inscripción o de la omisión de inscripción de tales derechos en el mismo». Consecuentemente, el certificado presenta como límite la aplicación del Derecho nacional en relación con la inscripción en los registros públicos, debiendo adecuarse a sus requisitos y funcionamiento.

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

El régimen económico-matrimonial y su liquidación no es objeto de atención en el Reglamento (UE) n.º 650/2012. Salvo, en el contexto de la Ley aplicable, al incluirse en su ámbito los derechos del cónyuge viudo previstos en el artículo 23, apartado 2, letra b), último inciso («incluidos los derechos sucesorios del cónyuge o la pareja supérstites»). No resultó suficientemente coordinado el citado Reglamento con los reglamentos Parejas, en nuestro caso el Reglamento (UE) 2016/1103 del Consejo, de 24 de junio de 2016, por el que se establece una cooperación reforzada en el ámbito de la competencia, la ley aplicable, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones en materia de regímenes económicos matrimoniales. En el caso del presente expediente se contesta negativamente en ambos certificados. Por lo tanto, no habiendo sido repartidos, forman una masa conjunta en ambas sucesiones en cuanto se expresa que todos los bienes son de carácter ganancial creando un totum ambas herencias, cuyos bienes se describen, repartidas ambas en la proporción de un tercio a cada uno de los tres herederos.

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

Resolución de 17-5-2024

BOE 3-7-2024

Registro de la Propiedad de Eivissa, número 2.

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

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

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

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

En el Registro de la Propiedad consta anotación de incoación de expediente de disciplina urbanística por presunta comisión de infracción urbanística consistente en la realización de actos edificatorios ejecutados sin título habilitante y contrarios a la ordenación territorial y urbanística. El compareciente declara, y lo certifica un técnico, que la edificación declarada es la existente con anterioridad a la aprobación de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de disciplina urbanística, y que no se ve afectada por el proyecto de derribo en trámite que causó la anotación preventiva de incoación del expediente de disciplina urbanística que grava la finca, manteniendo estas su situación de fuera de ordenación.

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

Resolución de 17-5-2024

BOE 3-7-2024

Registro de la Propiedad de Arona.

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: FINALIDAD.

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

El objeto del recurso es determinar, exclusivamente, si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Para ello, en el presente caso, debemos partir de la situación registral de todas las fincas implicadas. Ninguna de

ellas tiene georreferenciación inscrita ni siquiera, en alguno de los casos tienen referencia catastral inscrita.

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

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

Resolución de 21-5-2024

BOE 3-7-2024

Registro de la Propiedad de Aspe.

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

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

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

La legitimación para instar el procedimiento para la subsanación de la doble inmatriculación está específicamente regulada en la regla segunda del artículo 209.1 de la Ley Hipotecaria. En el supuesto de iniciarse el expediente a solicitud del titular registral de cualquier derecho inscrito en cualquiera de las fincas afectadas por esta situación de doble o múltiple inmatriculación, cabe recordar que, conforme a lo dispuesto en los artículos 103 de la Ley Hipotecaria y 166.11.^a y

193.4.^a del Reglamento Hipotecario, en los casos en que un documento privado puede tener acceso al Registro es necesario que las firmas de los que lo suscriben estén legitimadas notarialmente o por su ratificación ante el registrador.

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

Como pone de relieve la registradora en su nota de calificación, y ha señalado reiteradamente este Centro Directivo, el artículo 209 de la Ley Hipotecaria, tras la reforma llevada a cabo por la Ley 13/2015, de 24 de junio, sigue sin solucionar el problema de fondo que se plantea en la doble inmatriculación, que es determinar quién es el titular legítimo o cuál puede ser el orden preferencial entre ellos. Recientemente, la Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de mayo de 2015, afirma que la neutralización de los principios registrales que se deriva del supuesto de doble inmatriculación de fincas registrales no resulta aplicable en los casos en que concurra un solo adquirente del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, debiendo ser protegida su adquisición, conforme a la vigencia del principio de fe pública registral.

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

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

Resolución de 21-5-2024

BOE 3-7-2024

Registro de la Propiedad de Madrid, número 8.

HERENCIA: APLICACIÓN DERECHO INTERNACIONAL PRIVADO.

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

Siendo —como es— el verdadero problema de fondo del recurso el determinar cuál es la Ley aplicable a la sucesión causada en España, no hay elemento alguno que conduzca a la aplicación de la ley que pretende la recurrente en su escrito. Sin olvidar, por supuesto, que los sistemas sucesorios del derecho internacional privado de España y el Reino Unido son diametralmente opuestos, dado que en el segundo lo relevante en la sucesión son los bienes dejados por el causante, no su persona (lo que conduce a un criterio escisionista vinculado a la situación de los bienes). Por contra, en nuestro sistema conflictual de tradición romana la sucesión se concibe como un sistema legal a través del cual se sustituye la persona del causante por otra u otras personas y ello conduce a que la Ley aplicable se determine mediante puntos de conexión vinculados a la persona del causante, derivándose como consecuencia la unidad legal de la sucesión: será una única Ley la que regule la sucesión, con independencia de la naturaleza de los bienes y del lugar en que se encuentren. Como también es sabido, con la pretensión de paliar y solventar, en la medida de lo posible, estas complejas situaciones y dotar de seguridad las movimientos de personas en distintos estados miembros, la Unión Europea aprobó el Reglamento 650/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo de 4 de julio de 2012.

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

En este caso no hay base alguna para entender realizada una «*professio iuris*» a la ley personal de la testadora (al testar) o de la causante al tiempo de fallecer, algo que requeriría como mínimo, de no ser expresa, una voluntad tácita y no meramente conjetural. Y dando por sentado que, se quiera o no, la elección de ley requiere un vehículo formal expreso, (disposición «*mortis causa*» válida, material y formalmente, según los artículos 26 y 27 del Reglamento —como el artículo 5.2 del Convenio de La Haya de 1 de agosto de 1989—), habrá de exteriorizarse esa «*professio*» bien de manera expresa, vía disposición «*mortis causa*», o habrá de resultar de los términos de una disposición

de ese tipo. Pero para para indagar si hay una voluntad tácita (en este caso de sometimiento a un ordenamiento distinto al Código Civil) necesitaríamos algunos elementos de apoyo para llegar a tal conclusión mediante un razonamiento deductivo.

Resolución de 21-5-2024

BOE 3-7-2024

Registro de la Propiedad de Badajoz, número 2.

HERENCIA: ACEPTACIÓN TÁCITA.

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

Como cuestión de procedimiento, ha de tenerse en cuenta que se plantean por los dos recurrentes sendos recursos —en términos parcialmente coincidentes— respecto de la misma finca registral y en relación con una misma calificación negativa. Por ello, ambos recursos pueden ser objeto de acumulación en este único expediente (vid. artículo 57 de Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas). Conforme al artículo 325 de la Ley Hipotecaria, según la redacción resultante de la modificación efectuada por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, la subsanación de los defectos indicados por el registrador en la calificación no impedirá a cualquiera de los legitimados, incluido el que subsanó, la interposición del recurso.

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

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

Resolución de 21-5-2024

BOE 3-7-2024

Registro de la Propiedad de San Fernando, número 2.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: EFECTOS.

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

El embargo es un acto procesal de trascendencia jurídico-real, pero cuyo objetivo no es la de constituir una garantía directa y exclusiva en favor del crédito que lo motiva, sino el aseguramiento del buen fin de la ejecución en curso mediante la afección «erga omnes» del bien trabado al procedimiento en el que se decreta, sin prejuzgar el modo de reparto del precio obtenido en la venta de aquél; el precio obtenido con la enajenación del bien embargado no se destinará necesariamente al pago preferente del crédito que determinó la incoación del procedimiento en el que se acordó la traba, pudiendo ocurrir que con dicho importe se paguen de modo preferente otros créditos del ejecutado, quedando el del actor insatisfecho. En esta línea se ha manifestado también la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2023, al señalar: «En términos generales, el derecho de crédito atribuye a su titular la facultad de exigir la prestación que tiene por objeto, esto es, reclamar al deudor el comportamiento o deber de conducta previsto en el título constitutivo de la relación obligacional (en este caso el pago de una deuda pecuniaria). Esa facultad va ligada al poder de agresión sobre los bienes del deudor; en caso de que éste no cumpla voluntariamente, mediante la correspondiente demanda ejecutiva (directamente si el crédito consta en un título ejecutivo, o bien obteniendo previamente un pronunciamiento judicial de condena). Esa ejecución sobre el patrimonio del deudor, en el caso de los procedimientos de ejecución ordinarios, se desenvuelve en dos fases: el embargo de los bienes, y la fase de ejecución en sentido estricto o de realización el valor de los bienes. El embargo concede al acreedor ejecutante el derecho a percibir el producto de lo que se obtenga con la realización de los bienes embargados a fin de satisfacer el importe de lo adeudado (incluidos los intereses y costas procedentes). En tanto no sea reintegrado el ejecutante de esas cantidades “no podrán aplicarse las sumas realizadas a ningún otro objeto que no haya sido declarado preferente por sentencia dictada en tercería de mejor derecho” (art. 613.2 LEC)».

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

Resolución de 22-5-2024

BOE 3-7-2024

Registro de la Propiedad de Ciudad Real, número 1.

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

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

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

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

Resolución de 22-5-2024

BOE 3-7-2024

Registro de la Propiedad de Valencia, número 1.

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

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

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

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

necesaria para la conservación del derecho del acreedor hipotecario, quien podrá pedir la ejecución de cualquiera de ellas o de todas simultáneamente (artículos 122 y 125 de la Ley Hipotecaria).

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

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

Resolución de 22-5-2024

BOE 3-7-2024

Registro de la Propiedad de Cuenca.

PROPIEDAD HORIZONTAL: INMATRICULACIÓN PARCIAL RESPECTO DE UN ELEMENTO PRIVATIVO.

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

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

No obstante, deben tenerse en cuenta también los aspectos formales de la inmatriculación, pues aunque sólo se vaya a inscribir la titularidad de uno de los elementos, la inmatriculación física de la finca sobre la que se asienta la división horizontal, será de toda la finca. Para dicha inmatriculación, se impone una debida coordinación entre la descripción literaria de la finca y su base gráfica catastral o alternativa, en los términos señalados por los artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria, en relación con el artículo 205 de dicha ley. Desde esta perspectiva formal, tratándose de una inmatriculación al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, se exige que exista identidad entre la descripción contenida en el título inmatricu-

culador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto (aunque como ha señalado este Centro Directivo en muchas resoluciones, dicha identidad no se extiende a las edificaciones).

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

Resolución de 22-5-2024

BOE 3-7-2024

Registro de la Propiedad de Pájara.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: REQUISITO DE LA PREVIA INSCRIPCIÓN.

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

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

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

Resolución de 22-5-2024

BOE 3-7-2024

Registro de la Propiedad de Pájara.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: REQUISITO DE LA PREVIA INSCRIPCIÓN.

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

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

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

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

Resolución de 23-5-2024

BOE 3-7-2024

Registro de la Propiedad de Lleida, número 2.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: REQUISITO DE LA PREVIA INSCRIPCIÓN.

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

Las dudas al inscribir una base gráfica pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016). Procede reiterar que, como ha declarado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados.

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

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

Resolución de 23-5-2024
BOE 3-7-2024
Registro de la Propiedad de Alcadia.

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

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

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

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

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

Resolución de 23-5-2024
BOE 3-7-2024
Registro de la Propiedad de El Puente del Arzobispo.

VÍAS PECUARIAS: NOTA MARGINAL DE POSIBLE DESLINDE FUTURO.

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

Como ha venido resolviendo esta Dirección General (vid., por todas, la Resolución de 15 de enero de 2013), ya antes de la redacción actual del artículo 99 del Reglamento Hipotecario, dada por el Real Decreto de 12 de noviembre de 1982, este Centro Directivo había mantenido de forma reiterada la doctrina de que, dentro de los límites de su función, goza el registrador de una mayor libertad para calificar el documento administrativo en relación con el judicial, y en particular si se trata del examen de los trámites esenciales del procedimiento seguido, a fin de comprobar el cumplimiento de las garantías que para los particulares están establecidas por las leyes y reglamentos (cfr. entre otras, Resolución de 30 de septiembre de 1980).

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

La Administración Pública tiene la posibilidad de iniciar un procedimiento de deslinde haciendo constar por nota al margen su incoación. Así, con carácter general la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, lo dispone, en su artículo 52. En parecidos términos se pronuncia el artículo 8, apartado 5, de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias. La nota marginal previa al inicio del expediente de deslinde, como pretende la recurrente no está prevista en la normativa reguladora de las vías pecuarias, ni tampoco se prevé en la normativa general de las Administraciones Públicas.

Admitir una nota marginal de las características de las que pretende la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha iría en contra del principio registral de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria), trasunto del principio constitucional de tutela judicial efectiva, pues supondría que la finca quedaría mermada en su valor por una afección indeterminada en su extensión y duración, sin haber sido oído al respecto el propio titular de dominio de la finca afectada. Sin procedimiento administrativo alguno, se pretende hacer constar por nota marginal en la finca la posible afección de la finca a un deslinde futuro, con los daños y perjuicios inmediatos que eso produce (en la medida que va a restringir su tráfico jurídico).

Por último, es preciso señalar un error en la fundamentación del recurrente, en relación con la posibilidad de que puedan aparecer terceros protegidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria en relación con la superficie y linderos que se derivan de la inscripción de la base gráfica y su coordinación con Catastro. Los efectos de la inscripción de la base gráfica, ya sea catastral, o alternativa una vez coordinada con Catastro, se recogen en el artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria que establece que: «Alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita la representación gráfica de la finca en el Registro, se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real». Por tanto, se presume que la finca tiene la ubicación y delimitación geográfica que resulta de la base gráfica, pero se trata de una presunción «*iuris tantum*» que admitirá, en todo caso, prueba en contrario en el correspondiente procedimiento de deslinde administrativo realizado por los trámites correspondientes.

Resolución de 28-5-2024

BOE 3-7-2024

Registro de la Propiedad de Pollença.

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

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

De la interpretación de la referida norma legal por el Tribunal Supremo (cfr. Sentencias de 23 de septiembre de 2011, 20 y 22 de noviembre de 2018 y 1 de junio de 2021) y de la doctrina expresada por la Dirección General de los Registros y del Notariado en numerosas Resoluciones cabe extraer un criterio ya asentado y pacífico respecto del alcance de la calificación registral del juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas de los otorgantes. El registrador deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio que hace el notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título. Dicho de otro modo, deberá calificar que se ha practicado la reseña de modo adecuado y que se ha incorporado un juicio de suficiencia de las facultades del representante, siendo el contenido de éste congruente con el acto o negocio jurídico documentado.

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

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

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

En el concreto supuesto de este expediente, el notario reseña detallada y precisamente la escritura de la que resultan las facultades representativas del apoderado; y manifiesta que juzga a este con facultades suficientes para otorgar esa concreta escritura de compraventa. No puede constituir óbice a tal conclusión el hecho de que el notario no haga constar que los poderes se refieran específicamente también a la autorización de la compensación de deudas como medio de realización del pago del precio, con identificación de las deudas a compensar, ya que se ha utilizado la precisión necesaria para que no quepan dudas de que el notario ha calificado correctamente el negocio de que se trata y referido al mismo la suficiencia de las facultades representativas y salvada la autocontratación.

Según la normativa vigente, respecto de la identificación de los medios de pago empleados, el registrador en su calificación deberá comprobar que en la escritura se hayan hecho constar los extremos a que se refiere el artículo 24 de Ley del Notariado —a la que remite el propio artículo 21.2 de la Ley Hipotecaria—, según las reglas especificadas en el artículo 177 del Reglamento Notarial, y que no consta negativa alguna a aportar, en todo o en parte, los datos o documentos relativos a los medios de pago empleados. Como ya expresó este Centro Directivo en la Resolución de 18 de mayo de 2007, «Obviamente, sí que debe examinar el registrador, por el contenido de la misma escritura, que es su canon de control, si existen omisiones en esa identificación. Por ejemplo, si se dice que el precio es una cantidad determinada, pero de la suma de los importes identificados por el notario resulta que hay una parte no identificada; o, en el mismo sentido, si no existe mención alguna en la escritura pública acerca de cuáles son los medios de pago o, por supuesto, si los otorgantes se negaron total o parcialmente a identificarlos».

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

Resolución de 3-6-2024

BOE 3-7-2024

Registro de la Propiedad de Escalona.

VÍAS PECUARIAS: NOTA MARGINAL DE POSIBLE DESLINDE FUTURO.

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

Como ha venido resolviendo esta Dirección General (vid., por todas, la Resolución de 15 de enero de 2013), ya antes de la redacción actual del artículo 99 del Reglamento Hipotecario, dada por el Real Decreto de 12 de noviembre de 1982, este Centro Directivo había mantenido de forma reiterada la doctrina de que, dentro de los límites de su función, goza el registrador de una mayor libertad para calificar el documento administrativo en relación con el judicial, y en particular si se trata del examen de los trámites esenciales del procedimiento seguido, a fin de comprobar el cumplimiento de las garantías que para los particulares están establecidas por las leyes y reglamentos (cfr. entre otras, Resolución de 30 de septiembre de 1980).

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

La Administración Pública tiene la posibilidad de iniciar un procedimiento de deslinde haciendo constar por nota al margen su incoación. Así, con carácter general la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, lo dispone, en su artículo 52. En parecidos términos se pronuncia el artículo 8, apartado 5, de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias. La nota marginal previa al inicio del expediente de deslinde, como pretende la recurrente no está prevista en la normativa reguladora de las vías pecuarias, ni tampoco se prevé en la normativa general de las Administraciones Públicas.

Admitir una nota marginal de las características de las que pretende la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha iría en contra del principio registral de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria), trasunto del principio constitucional de tutela judicial efectiva, pues supondría que la finca quedaría mermada en su valor por una afección indeterminada en su extensión y duración, sin haber sido oído al respecto el propio titular de dominio de la finca afectada. Sin procedimiento administrativo alguno, se pretende hacer constar por nota marginal en la finca la posible afección de la finca a un deslinde futuro, con los daños y perjuicios inmediatos que eso produce (en la medida que va a restringir su tráfico jurídico).

Por último, es preciso señalar un error en la fundamentación del recurrente, en relación con la posibilidad de que puedan aparecer terceros protegidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria en relación con la superficie y linderos que se derivan de la inscripción de la base gráfica y su coordinación con Catastro. Los efectos de la inscripción de la base gráfica, ya sea catastral, o alternativa una vez

coordinada con Catastro, se recogen en el artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria que establece que: «Alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita la representación gráfica de la finca en el Registro, se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real». Por tanto, se presume que la finca tiene la ubicación y delimitación geográfica que resulta de la base gráfica, pero se trata de una presunción «*iuris tantum*» que admitirá, en todo caso, prueba en contrario en el correspondiente procedimiento de deslinde administrativo realizado por los trámites correspondientes.

Resolución de 4-6-2024

BOE 3-7-2024

Registro de la Propiedad de Valencia, número 5.

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

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

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

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

La interpretación favorable a facilitar la toma de razón de los acuerdos de determinadas comunidades no puede llegar al extremo de admitir la legalización de cualquier tipo de comunidad ordinaria, aun cuando se dote de estatutos o normas,

si no cumple las condiciones para la aplicabilidad de la normativa antes reseñada. A este respecto debe recordarse que el régimen especial de propiedad establecido en el artículo 396 del Código Civil es aplicable, según expresa el artículo 24 de la Ley sobre Propiedad Horizontal, a los complejos inmobiliarios privados que reúnan los requisitos a que se refiere este precepto legal y han sido antes indicados.

Para la resolución del presente recurso resulta de evidente utilidad el anterior excursus sobre la posibilidad de legalización del libro de actas de las comunidades y subcomunidades de propiedad horizontal, aun cuando no estén formalizadas en escritura pública ni inscritas en el Registro de la Propiedad, con la precisión realizada por este Centro Directivo sobre la necesidad de que en la diligencia de legalización debe expresarse que por no resultar de los asientos del Registro la constitución de la comunidad o subcomunidad, no se consigna, por nota al margen de la inscripción de las fincas que según el título las componen, la legalización del libro de actas y que la consignación en el fichero auxiliar no implica ningún efecto propio de los asientos registrales.

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

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

En relación con el segundo defecto apreciado por la registradora, relativo a la acreditación de los nombramientos de los cargos de presidente y secretario-administrador de la comunidad de propietarios, ha reiterado este Centro Directivo (vid., por todas, las Resoluciones de 26 de junio de 1987, 23 de junio de 2001, 23 de mayo de 2005, 9 de abril de 2014, 5 de junio de 2015 y 15 de febrero de 2018), dicha acreditación puede verificarse por una doble vía: testimonio notarial del contenido del libro de actas, o bien por certificación expedida por el órgano de la

comunidad que tenga facultad certificante, con aseveración notarial, con referencia al libro de actas, de que el autor de la certificación se halla en el ejercicio de su cargo, constituyendo por tanto defecto que no se acredite en ninguna de dichas formas que quienes soliciten la inscripción ostenten los cargos que alegan.

Es reiterada la doctrina de este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos» de la presente) según la cual en los supuestos de modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, aunque sea a través de un consentimiento colectivo, la misma no puede afectar a los titulares registrales de departamentos que adquirieron con posterioridad al acuerdo de modificación y accedieron al Registro con anterioridad a la pretensión de inscripción de la modificación del título constitutivo y ello con independencia de la formulación de los consentimientos en acto colectivo o individualizado. De la significación jurídica de la cuota de participación se desprende, en vía de principio, que las modificaciones de esta, en tanto en cuanto afecten al contenido esencial del derecho de dominio, habrán de realizarse con el consentimiento individual y singular de todos los propietarios afectados, en escritura pública, a falta de una norma en que la ley atribuya expresamente a la junta de propietarios competencia para ello.

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

Resolución de 4-6-2024

BOE 3-7-2024

Registro de la Propiedad de Albacete, número 1.

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

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

El registrador, al ejercer su competencia de calificación de los documentos presentados a inscripción, no está vinculado, habida cuenta del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores, como tampoco lo está por las propias resultantes de la anterior presentación de otros títulos. También como cuestión previa debe recordarse que, de conformidad con el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

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

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

Resolución de 4-6-2024

BOE 3-7-2024

Registro de la Propiedad de Vigo, número 4.

PROPIEDAD HORIZONTAL: CONSTITUCIÓN.

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

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

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

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

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

Resolución de 5-6-2024

BOE 3-7-2024

Registro de la Propiedad de Madrid, número 25.

PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL DEL ADQUIRENTE.

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

Respecto del estado civil de los otorgantes de escrituras públicas que hayan de acceder al Registro de la Propiedad, debe distinguirse claramente entre aquellos casos en los que, por resultar afectada la titularidad previamente inscrita o la legitimación del otorgante, es necesario acreditar documentalmente dicho estado, y aquellos otros en los cuales, por no darse tales circunstancias y tratarse sólo de completar la identificación de la persona ha de bastar la manifestación del interesado. La determinación de la titularidad debe quedar reflejada en los asientos del Registro de la Propiedad. Tratándose de personas casadas, la titularidad queda afectada por la existencia convencional o legal de un régimen económico-matrimonial que determina el ejercicio y extensión del derecho. Para que dichas circunstancias puedan ser conocidas por terceros el Registro debe publicarlas, por lo que se exige la debida constancia de cuál sea el régimen económico matrimonial aplicable al titular registral. Además, debe tenerse presente que la entrada en juego de un ordenamiento extranjero no supone la renuncia a la determinación de la situación jurídica publicada ni que el notario español pueda adoptar una actitud pasiva.

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

Resolución de 5-6-2024

BOE 3-7-2024

Registro de la Propiedad de Marbella, número 1.

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

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

Cabe distinguir en el art. 9 de la LPH dos efectos cuya finalidad es procurar el cumplimiento de la obligación de contribución a los gastos de comunidad, la afección del bien inmueble respecto al adquirente de un piso o local y la preferencia del crédito de la comunidad respecto a otros créditos sobre el mismo inmueble. La afección real solo entra en juego cuando la propiedad del inmueble se transmite y entonces cumple la función de vincular al nuevo propietario al abono de una parte de la deuda que pueda dejar insatisfecha el titular anterior. En el caso de este expediente la acción ejercitada no se funda en la afección real del inmueble por la que debe responder un nuevo adquirente, sino en el derecho de preferencia, reconocido en la sentencia que se ejecuta, que la Ley otorga al crédito comunitario, a los efectos del artículo 1923

del Código Civil, y que preceden para su satisfacción a los enumerados en los apartados 3.º, 4.º y 5.º de dicho precepto y por tanto, con preferencia también respecto del crédito hipotecario y las anotaciones de embargo a favor del Ayuntamiento de Ojén inscritos en el Registro de la Propiedad sobre la finca objeto de la ejecución.

Como ha declarado reiteradamente este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 22 de enero de 2013, 23 de junio de 2014, 23 de noviembre de 2016, 10 de julio de 2017 y 12 de abril de 2018), si en la resolución judicial no se añade a la declaración de preferencia el aditamento de derecho real, que no resulta directamente como declaración legal del artículo 9.1.e) de la Ley sobre propiedad horizontal, dicha preferencia se desenvuelve en el plano puramente obligacional y no puede dar lugar a modificaciones del rango registral, ni a eventuales cancelaciones automáticas de los derechos reales que se pretenden postergar. Por tanto, si el mandato se limita a que el asiento de anotación haga referencia al carácter privilegiado del crédito reclamado, se trata de una cuestión absolutamente ajena a la materia inscribible en el Registro de la Propiedad pues, como ya se ha adelantado, las preferencias crediticias han de hacerse valer, en su caso, mediante la oportuna tercería en los términos recogidos en la Ley de Enjuiciamiento Civil (vid. artículos 613, 614 y 620 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

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

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

Resolución de 7-5-2024

BOE 5-7-2024

Registro de la Propiedad de Sevilla, número 5.

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

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

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

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

Resolución de 7-5-2024

BOE 5-7-2024

Registro de la Propiedad de Sabadell, número 4.

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

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

Conforme a esta reiterada doctrina, el recurso contra la calificación negativa del registrador no es cauce hábil para acordar la cancelación de asientos ya practicados y que, hayan sido o no extendidos con acierto, quedan desde entonces bajo la salvaguardia de los tribunales y, por tanto, no puede ser modificados en tanto no medie acuerdo de los interesados o resolución judicial que así lo establezca

(cfr. artículos 1, párrafo tercero, y 40.d) de la Ley Hipotecaria). Es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, éste se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales y produce todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

En este caso, cuando se solicitó la cancelación por caducidad de la hipoteca en cuestión, tuvo lugar una calificación por parte del registrador; positiva, en virtud de la cual entendió que procedía dicha cancelación por caducidad convencional por resultar así del propio título de constitución de la hipoteca. No existe por tanto una discordancia de concepto entre el título de constitución, donde se pactaba un determinado plazo, y la solicitud de cancelación por caducidad y la inscripción que reflejaba ésta, dado que se solicitaba una cancelación por caducidad y el registrador, a la vista de lo solicitado y de lo pactado en la constitución de hipoteca, entendió que procedía dicha cancelación. Cuestión distinta es que se considere que fuese o no correcta o ajustada a Derecho dicha cancelación, pero ello entra ya en el ámbito de la salvaguardia judicial de los asientos registrales ya practicados y de la improcedencia del recurso contra una calificación positiva del registrador; como antes se ha expresado.

Resolución de 13-5-2024

BOE 5-7-2024

Registro de la Propiedad de Mula.

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

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

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

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

documento privado pues éste, como ha quedado expuesto, solo produce efectos entre los que lo hubiesen firmado y sus causahabientes y no frente a tercero.

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

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

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

En el supuesto concreto, la voluntad del testador matiza aún más la obligación configurándola como carga modal, determinando el plazo máximo de cumplimiento de la obligación y el efecto de su incumplimiento, semejante al del incumplimiento de una condición suspensiva, que consiste en una sustitución vulgar a favor de la citada Consejería de Cultura, por lo que los términos

inequívocos de la disposición testamentaria —«el heredero será sustituido en caso de premoriencia, renuncia de este o incumplimiento de la carga por»— determinan que se trata de una carga modal, y abocan a un llamamiento a favor de la entidad citada que, al menos, hace necesario su consentimiento para la elevación a público del contrato privado objeto de este expediente. Por tanto, para la inscripción de la escritura de elevación a público del documento privado suscrito por el recurrente y su causante en vida, se requiere la intervención de todos los llamados a la sucesión, y entre ellos, por falta de cumplimiento de la carga modal impuesta por el testador en el plazo señalado, del llamado como sustituto vulgar del heredero.

Resolución de 13-5-2024

BOE 5-7-2024

Registro de la Propiedad de Negreira.

DERECHO DE OPCIÓN DE COMPRA: PLAZO.

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

Ha sido reiterada doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, basada en el contenido del citado precepto legal y en la doctrina del Tribunal Supremo (vid. Sentencia, Sala Tercera, de 22 de mayo de 2000), que el objeto del recurso contra la calificación negativa del registrador no es el asiento registral sino el propio acto de calificación de dicho funcionario, de manera que se trata de declarar si esa calificación fue o no ajustada a Derecho.

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

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

Resolución de 13-5-2024

BOE 5-7-2024

Registro de la Propiedad de Madrid, número 6.

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

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

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

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

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

Ciertamente, como señaló la Resolución de esta Dirección General de 21 de julio de 2021, el hecho de que la superficie mínima o las condiciones de habitabilidad que han de tener las viviendas según la normativa urbanística sea un dato objetivo no impide la aplicación de la doctrina expuesta, pues al registrador le corresponde el control de la legalidad urbanística, pero solo a través de los mecanismos legalmente previstos, entre los cuales no se encuentra el realizar un juicio sobre si una vivienda reúne o no las características exigidas por la legislación urbanística para tener la consideración de tal, dada su limitada competencia en la materia y el propio régimen de recursos contra la calificación, en el que tanto la calificación negativa del registrador como las resoluciones de la Dirección General son recurribles ante los órganos del orden jurisdiccional civil —cfr. artículo 328 de

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

En el caso del presente recurso, es indudable que no se cumplen los requisitos que el artículo 28.1 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana impone para los cambios de uso conforme a la expuesta doctrina fijada por esta Dirección General. Por ello, debe determinarse si se han acreditado los requisitos necesarios para el acceso registral del cambio de uso por la vía prevista en el artículo 28.4, en relación con el artículo 52 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, del que —como antes ha quedado expuesto— resultan cuatro posibles medios: la certificación del Ayuntamiento, la certificación catastral descriptiva y gráfica, la certificación de técnico competente y el acta notarial. A tal efecto, debe concluirse que la documentación incorporada en la escritura calificada no es suficiente para dicha acreditación, pues de ella no resulta que desde el cambio de uso en fecha determinada de la finca descrita en la escritura haya transcurrido el plazo de prescripción correspondiente (cuatro años, en este caso) para que ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística. Así, el certificado expedido por el administrador de la comunidad de propietarios no es uno de los documentos aptos con tal finalidad. En el acta notarial de presencia no consta acreditada la antigüedad del cambio de uso. Y en ninguna de las dos certificaciones de la arquitecta que se incorporan a la escritura resulta tampoco acreditado tal extremo. Por último, en la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada a la escritura consta como uso principal el de oficinas.

Resolución de 13-5-2024

BOE 5-7-2024

Registro de la Propiedad de Tías.

PROPIEDAD HORIZONTAL: LIMITACIONES DE USO ESTABLECIDAS EN LOS ESTATUTOS.

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

Es doctrina asentada de este Centro Directivo (vid. las Resoluciones citadas en los «Vistos» de la presente) que los principios informadores del derecho de propiedad no sufren alteración como consecuencia de la debida armonización con las limitaciones derivadas del régimen de propiedad horizontal e impuestas por la unidad física de la edificación, y que en aplicación de tal criterio debe entenderse que la vocación expansiva del dominio permite cualquier uso del objeto sobre el que recae siempre que sea conforme a su naturaleza y a los fines generales del dominio y específicos del régimen de propiedad horizontal. Sin embargo, lo anterior

no obsta, como igualmente ha reconocido este Centro Directivo, a que los estatutos del régimen de propiedad horizontal, en cuanto conformadores del régimen jurídico por aplicar tanto a los elementos comunes como a los privativos que componen su objeto, delimiten el contenido de estos últimos estableciendo restricciones a sus posibles usos (artículos 5 y 7 de la Ley sobre propiedad horizontal). Para que dichas limitaciones tengan alcance real y excluyente de otros usos posibles es preciso por un lado que estén debidamente recogidas en los estatutos (vid. Resoluciones de 12 de diciembre de 1986 y 23 de marzo de 1998) y por otro que lo sean con la debida claridad y precisión (vid. Resolución de 20 de febrero de 1989).

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

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

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

Resolución de 13-5-2024

BOE 5-7-2024

Registro de la Propiedad de Tías.

PROPIEDAD HORIZONTAL: LIMITACIONES DE USO ESTABLECIDAS EN LOS ESTATUTOS.

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

Es doctrina asentada de este Centro Directivo (vid. las Resoluciones citadas en los «Vistos» de la presente) que los principios informadores del derecho de propiedad no sufren alteración como consecuencia de la debida armonización con

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

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

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

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

Resolución de 13-5-2024

B.O.E. 5-7-2024

Registro de Palencia, número 2.

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

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

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

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que las exigencias del principio de tracto sucesivo exigen que el procedimiento del que dimana el mandamiento ordenando la extensión de una anotación, de embargo en este supuesto, se haya entablado contra los titulares registrales, sin que pueda alegarse en contra la limitación del ámbito calificador respecto de los mandamientos judiciales, pues, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos (artículo 24 de la Constitución Española) impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han tenido parte en él ni han intervenido en manera alguna.

Resolución de 14-5-2024

BOE 5-7-2024

Registro de la Propiedad de Alcázar de San Juan, número 2.

HERENCIA: TÍTULO SUCESORIO: FORMA DE ACREDITARLO.

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

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

Desde el punto de vista formal, en el ámbito de la sucesión intestada, cabe la constatación documental de los particulares del documento necesarios para la calificación e inscripción mediante su acompañamiento a la escritura, o bien mediante una transcripción total o parcial del documento o bien mediante un testimonio en relación (artículo 251 Reglamento Notarial y Resoluciones de 8 de

junio de 2005, 12 y 30 de noviembre de 2021) de manera que basta con que el notario haga constar los particulares del documento que sean básicos para que el registrador pueda ejercer su función (cfr. Resoluciones de 8 de julio de 2005 y 30 de noviembre de 2021).

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

Resolución de 14-5-2024

BOE 5-7-2024

Registro de la Propiedad de Oviedo, número 4.

RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL: ACREDITACIÓN.

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

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

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

En el supuesto concreto, en la escritura de compra se incorpora por diligencia la certificación del matrimonio expedido por el Registro Civil de Chile, debidamente apostillada, en la que consta literalmente que «en el acto del matrimonio los contrayentes pactaron separación total de bienes», y dado que, como ha afirmado, este Centro Directivo, los datos del régimen económico-matrimonial «se

acreditarán por certificación», y esta se ha aportado, no debiera presentar objeción para su inscripción en el Registro.

Resolución de 14-5-2024

BOE 5-7-2024

Registro de la Propiedad de Mula.

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

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

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

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

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

bien inmueble y sea inherente a su titularidad, es susceptible de trascendencia respecto a terceros y para que les afecte debe constar en el Registro de la Propiedad constituyendo entonces una carga modal.

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

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

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

Resolución 14-5-2024

BOE 5-7-2024

Registro de la Propiedad de Estepa.

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

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

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

Por consideraciones análogas a estas últimas este centro directivo ha admitido, por ejemplo, que para la práctica de la inscripción en el Registro de la Propiedad de escrituras otorgadas por representantes de personas afectadas por discapacidad —o por estas con asistencia del curador— será suficiente la diligencia por la que se ordena remitir exhorto al Registro Civil para la inscripción del auto sobre la medida de apoyo adoptada. No obstante, no puede desconocerse que el artículo 60 de la Ley de Registro Civil, en su apartado 3 (introducido por la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria), establece que «en las inscripciones que en cualquier otro Registro produzcan las capitulaciones y demás hechos que afecten al régimen económico matrimonial, se expresarán los datos de su inscripción en el Registro Civil». Asimismo, el artículo 266 del Reglamento del Registro Civil exige en su párrafo sexto, que en las inscripciones que en cualquier otro Registro —y, por tanto, en el de la Propiedad— produzcan los hechos que afecten al régimen económico matrimonial han de expresarse los datos de inscripción en el Registro Civil (tomo y folio en que consta inscrito o indicado el hecho), que se acreditarán por certificación, por el libro de familia o por la nota al pie del documento. Y dispone que «de no acreditarse se suspenderá la inscripción por defecto subsanable».

Resolución de 14-5-2024

BOE 5-7-2024

Registro de la Propiedad de Callosa d'en Sarrià.

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

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

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

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

Respecto a la falta de motivación de la nota de calificación de la registradora, este defecto debe ser estimado. Cuando la calificación registral negativa se basa en la alegación del colindante, no basta con constatar su mera existencia, como ha hecho la registradora en el presente caso, sino que ha de ser analizada, para

decidir si tiene entidad suficiente para convertir en contencioso el expediente. Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación, por falta de fundamentación de la misma, debiendo procederse a la inscripción de la georreferenciación si la registradora no fundamenta materialmente y jurídicamente la invasión.

Resolución de 14-5-2024

BOE 5-7-2024

Registro de la Propiedad de Benabarre.

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

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

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

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

Resolución 28-5-2024

BOE 5-7-2024

Registro de la Propiedad de Baza.

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

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

En el caso de las sucesiones «mortis causa», el artículo 14 de la Ley Hipotecaria en su párrafo primero establece que «el título de la sucesión hereditaria, a los efectos del Registro, es el testamento, el contrato sucesorio, el acta de notoriedad para la declaración de herederos abintestato y la declaración administrativa de heredero abintestato a favor del Estado, así como, en su caso, el certificado sucesorio europeo al que se refiere el capítulo VI del Reglamento (UE) n.º 650/2012». El carácter excepcional del uso del documento privado como medio hábil para el acceso al Registro tiene excepciones que han de ser interpretadas restrictivamen-

te, no pudiendo extenderse a más supuestos de los previstos en la norma que los establece. En el supuesto concreto, en el testamento hay designado un comisario contador partidor albacea con facultades de entregar legados, por lo que no se dan las circunstancias previstas en el artículo 79 del Reglamento Hipotecario.

El segundo defecto señala que no consta la declaración sobre la realización o no de alguna actividad potencialmente contaminante del suelo. En resumen y para precisar aún más, la norma en cuestión (artículo 98.3) sólo afecta al propietario, transmita la propiedad o cualquier otro derecho real, pero no al titular de cualquier derecho real (por ejemplo, usufructo) que dispusiera de su derecho, ni a los actos de gravamen. Sí, e indiscriminadamente, a actos gratuitos y onerosos, y también a las transmisiones «mortis causa», por razón de la posición de los sucesores «mortis causa», los herederos en tanto que continuadores de las relaciones del causante (recordemos que, por el contrario, el legatario no es un sucesor sino un adquirente). Y también a todo tipo de declaración de obra nueva, sea por antigüedad (artículo 28.4 de la Ley estatal de Suelo) o con licencia (artículo 28.1 de la misma ley); tanto iniciada como terminada. Por tanto, dado que, como se acaba de indicar, la norma en cuestión (artículo 98.3 de la Ley 7/2022) afecta indiscriminadamente a actos gratuitos y onerosos, y también a las transmisiones «mortis causa», el recurso, en cuanto sostiene que la omisión de la declaración legal no impide la inscripción, ni procede exigir tal declaración a los herederos, ha de ser desestimado y confirmado el defecto señalado en la calificación recurrida.

Resolución de 28-5-2024

BOE 5-7-2024

Registro de la Propiedad de Santa Mará de Guía.

PUBLICIDAD FORMAL: INTERÉS LEGÍTIMO.

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

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

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

registral a fin de valorar la interposición de acciones por posible vulneración de su derecho de dominio por parte de los titulares de las fincas respecto de los que se solicita la publicidad.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, que el anuncio de interposición de acciones no es motivo suficiente por sí solo para entender que concurre interés legítimo si no se acompaña de un principio de prueba del que resulte la verosimilitud de la solicitud. Procede que el solicitante acredite dicho interés, a satisfacción del registrador, a fin de que pueda expedirse la publicidad solicitada. Esto, no obstante, se reitera la obligación por parte del registrador de indagar en la medida de sus posibilidades cuál es la verdadera finalidad para la que se pide la información, lo cual no parece que haya sucedido en el caso que nos ocupa ya que el interesado formula una solicitud similar a la anterior y es objeto de la misma nota de calificación.

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

Resolución de 28-5-2024

BOE 5-7-2024

Registro de la Propiedad de Carlet, número 1.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.

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

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

La Ley 11/2023, de 8 de mayo, da nueva redacción al artículo 240 de la Ley Hipotecaria, que señala que «los registradores dispondrán de una sede electrónica general y única a nivel nacional cuya titularidad, desarrollo, gestión y administración corresponderá al Colegio de Registradores de la Propiedad Mercantiles y de Bienes Muebles de España, disponible para las personas a través de redes de comunicación y por medio de la cual puedan, en sus relaciones con los Registros, presentar, tramitar y acceder a toda la información y a los servicios registrales disponibles». De todo lo anterior resulta que conforme al artículo 322 de la Ley Hipotecaria, antes transcrito, la notificación de la calificación al notario autorizante deberá efectuarse actualmente por el registrador desde de la Sede Electrónica registral y será remitida a través de la misma al notario autorizante en la Sede Electrónica notarial. En el supuesto de este expediente, la contestación desde el

correo corporativo del Registro advirtiéndole de que el medio empleado para la presentación no es admisible, no puede interpretarse como calificación denegatoria como afirma el recurrente, máxime cuando, no solo la nota de calificación se emitió formalmente y se notificó electrónicamente conforme a los preceptos transcritos, sino que también se advirtió por correo de su emisión y puesta a disposición.

Este Centro Directivo, ya tuvo ocasión de pronunciarse al respecto en Resolución de 17 de abril de 2017, reiterada por la Resolución de 27 de enero de 2021, en referencia al artículo 248.2 de la Ley Hipotecaria, entonces vigente, resolviendo que la presentación o remisión de documentos por correo electrónico a la cuenta de correo del Registro de la Propiedad destinatario no encaja en ninguno de los «medios de presentación» contemplados en el artículo 248 de la Ley Hipotecaria, pues aunque en sentido amplio se pueda considerar que es una modalidad de «remisión telemática», esta concreta modalidad no es la que contempla el número 3 de dicho artículo, ya que no cumple los requisitos establecidos en dicho número y en el artículo 112.5.2.ª de la Ley 24/2001, ni respeta el principio de titulación pública (cfr. artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 420 del Reglamento Hipotecario), por lo que no debe entenderse admisible. Conforme al artículo 245 de la Ley Hipotecaria, el procedimiento registral se iniciará mediante la presentación presencial o telemática en el Registro de la correspondiente solicitud, en la que figurará una dirección postal o electrónica a efectos de notificaciones y a la que se acompañará el documento que se trate de presentar. El artículo 246 de la Ley Hipotecaria hace referencia a la presentación, física, telemática o por correo. Pero respecto a la admisión de la presentación de documentos por correo, no es admisible la aplicación analógica al correo electrónico.

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

Resolución de 28-5-2024

BOE 5-7-2024

Registro de la Propiedad de Zaragoza, número 11.

HERENCIA: PARTICIÓN HECHA POR LOS HEREDEROS.

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

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

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

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

Resolución de 29-5-2024

BOE 5-7-2024

Registro de la Propiedad de Marbella, número 3.

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

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

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

En consecuencia, declarándose un exceso de cabida sobre las fincas comprendidas en el título calificado y que son objeto de agregación y posterior segregación, la cual no respeta el perímetro de la cartografía catastral, según resulta del informe de validación gráfica catastral incorporado al título, el registrador inició la tramitación del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coin-

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

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

Resolución de 29-5-2024

BOE 5-7-2024

Registro de Santa Cruz de Tenerife, número 4.

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

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

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

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

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

Resolución de 29-5-2024

BOE 5-7-2024

Registro de la Propiedad de Estepa.

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

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

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

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

Resolución de 29-5-2024

BOE 5-7-2024

Registro de la Propiedad de Santiago de Compostela, número 1.

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

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

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

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

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

Resolución de 29-5-2024

BOE 5-7-2024

Registro de la Propiedad de Tomelloso.

OBRA NUEVA: SUBSUELO.

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

Debe recordarse el fundamento de Derecho quinto de la citada resolución al disponer que «por tanto, partiendo de que la existencia física de la cueva sobre el subsuelo de dos fincas no consta registralmente, sobre este supuesto de hecho ya se pronunció la Resolución de este Centro Directivo de 22 de septiembre de 2017, en el cual la cueva se ubicaba en el subsuelo de dos fincas registrales, suspendiendo la registradora la inmatriculación por considerar que no era completa la descripción de la finca, al no reflejar que parte de la edificación discurría por debajo

de la finca colindante, y porque siendo una finca que ha de ser inmatriculada, es obligatoria la georreferenciación de la misma, pero ésta no se puede practicar, pues parte de la finca comparte suelo con la finca colindante. La Dirección General reiteró la Resolución de 20 de junio de 2017 que admitió la posibilidad de inmatricular una edificación que se describe como cueva. Como ya afirmaron las Resoluciones de 24, 26 y 27 de febrero de 2007, no existen obstáculos estructurales en nuestro ordenamiento jurídico para la configuración de un régimen distinto al suelo y el subsuelo. Incluso nuestro sistema permite configurar las fincas no solamente en su concepto clásico de fincas perimetrales terrestres sino como volúmenes edificables —o subedificables—, siempre que conforme a las reglas generales estén suficientemente definidos. Las Resoluciones citadas admiten segregar un volumen edificable en el subsuelo, desconectándolo totalmente de la superficie terrestre, si bien no siempre y necesariamente debe acudir en tales casos a una segregación de los terrenos subyacentes, sino que puede bastar una mera delimitación del distinto régimen jurídico aplicable a cada volumen. En el presente caso, tal delimitación del distinto régimen jurídico no se ha producido.

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

Resolución de 30-5-2024

BOE 5-7-2024

Registro de la Propiedad de Badalona, número 1.

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

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

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

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

La facultad de reiterar la presentación y la petición de calificación, ya por sí excepcional, no puede mantenerse cuando la cuestión ha sido objeto de un recurso contra

la calificación cuestionada, ya se trate de un recurso potestativo ante esta Dirección General, o de una impugnación directa ante los tribunales a través del juicio verbal (cfr. artículo 324 de la Ley Hipotecaria), pues en tales casos la resolución que recaiga será definitiva, sin posibilidad de reproducir la misma pretensión. Desde luego, no cabe durante la pendencia del recurso, pues en tal situación sigue vigente el asiento de presentación del título, sin que sea admisible la existencia de un doble procedimiento registral —en virtud de la existencia de dos asientos de presentación— respecto de un mismo título (cfr. Resolución de 10 de junio de 2009). Pero tampoco cabe una vez recaída resolución en el procedimiento del recurso que haya devenido firme por no haber sido objeto de impugnación judicial dentro del plazo preclusivo de dos meses previsto para ello (cfr. artículo 328 de la Ley Hipotecaria). Esta interpretación no ha quedado desvirtuada ni por las reformas introducidas con posterioridad en la legislación hipotecaria ni por la doctrina contenida en la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de enero de 2011; antes al contrario, ha de entenderse confirmada por las mismas.

Resolución de 30-5-2024

BOE 5-7-2024

Registro de la Propiedad de Iznalloz.

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DENEGACIÓN DE SU TRAMITACIÓN.

Puede denegarse la tramitación del procedimiento del 199 si ya se había tramitado anteriormente con resultado negativo.

Como ha afirmado reiteradamente esta Dirección General, (cfr. Resoluciones de 8 de febrero, 19 de abril, 9 de mayo y 5 de julio de 2016), para que, una vez precisada la concreta ubicación geográfica de la porción de suelo ocupada por la edificación, el registrador pueda tener la certeza de que esa porción de suelo se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir, es posible que necesite, cuando albergue duda fundada a este respecto, que conste inscrita, previa o simultáneamente, y a través del procedimiento que corresponda, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique, tal y como ya contempló este Centro Directivo en el apartado octavo de su Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio. Por tanto, con carácter general, la obligada georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, no requiere, desde el punto de vista procedimental, que se tramite un procedimiento jurídico especial con notificación y citaciones a colindantes y posibles terceros afectados, salvo que registrador en su calificación sí lo estimare preciso para disipar tales dudas fundadas acerca de que la edificación se encuentre efectivamente incluida en la finca sobre la que se declara.

En el presente caso, precisamente la circunstancia de ubicarse la edificación en los límites de la parcela es relevante a la hora de determinar si la misma puede extralimitarse de la finca registral desde el punto de vista espacial o geométrico, tal y como se puso de manifiesto por esta Dirección General en la Resolución de 28 de septiembre de 2016, reiterada en otras posteriores.

El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria). El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente 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 suspende el inicio del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria por haberse tramitado, con anterioridad, otro expediente que tenía por objeto la misma representación gráfica catastral cuya constancia registral se pretende. Tramitado en su día expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria y emitida calificación negativa de la base gráfica de una finca por el registrador competente, por haberse presentado alegaciones por un colindante, puede el registrador titular actual negarse a tramitar un nuevo expediente si la documentación ahora aportada es la misma que se aportó en su día.

Resolución de 30-5-2024

BOE 5-7-2024

Registro de la Propiedad de Albacete, número 1.

ARRENDAMIENTOS URBANOS: NATURALEZA.

Un arrendamiento por plazo de veinte años debe ser considerado como un acto de disposición.

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

Para determinar cuándo el arrendamiento es un acto de administración o de administración extraordinaria o de disposición, el Código Civil fija como criterio especialmente relevante el que atiende a su plazo de duración. Así, dejando ahora al margen las interesantes cuestiones que se han suscitado en torno a la conceptualización —en abstracto— del arrendamiento como acto de administración, a la vista de lo establecido en nuestra legislación en diversas normas (preceptos legales que disciplinan facultades de determinados representantes legales; leyes arrendaticias especiales, etc.), es generalmente admitido que, en principio, el arrendamiento constituye acto de administración o, si se quiere, de extraordinaria administración o de gestión, por lo que bastaría, para su realización, la capacidad general para celebrar tales actos, siendo sólo necesaria la capacidad dispositiva cuando se trate de arrendamientos que por sus estipulaciones, o por su duración, puedan ser considerados actos de disposición o equiparados a estos (sin perjuicio, eso sí, de que eventualmente alguna norma pueda exigir capacidad dispositiva para concertarlo). El hecho

de que el arrendamiento sea inscribible no tiene la trascendencia de transmutar su naturaleza jurídica, de acto de administración en acto de disposición.

En la escritura a que se refiere este expediente se formaliza un contrato de arrendamiento por un plazo de veinte años. Por ello, según el criterio mantenido por la jurisprudencia y por este Centro Directivo, debe calificarse como acto de disposición y no de mera administración (cfr. las Resoluciones de este Centro Directivo de 26 de enero de 2015, 9 de enero de 2020, 15 de julio de 2021 y 27 de septiembre de 2023). Y, estando inscrita la finca arrendada a nombre de ambos cónyuges con carácter ganancial, es necesario para inscribir el arrendamiento que se haya realizado conjuntamente por ambos cónyuges o por uno cualquiera de ellos con el consentimiento del otro o con la autorización judicial supletoria (vid. artículos 1377 del Código Civil y 93, apartados 1 y 2, del Reglamento Hipotecario).

Resolución de 30-5-2024

BOE 5-7-2024

Registro de la Propiedad de Archidona.

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

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

La nota de calificación negativa resulta insuficientemente fundamentada, y en sí misma causa indefensión al recurrente, ya que se remite a unos datos que el registrador dice considerar «coherentes», pero que no explicita en modo alguno, por lo que hace imposible que este Centro Directivo pueda analizar si, efectivamente, existe esa supuesta coherencia, y si la oposición formulada tenía la entidad y apariencia de verosimilitud suficiente para poder justificar una calificación negativa como la que es objeto del presente recurso, o si, por el contrario, como alega el recurrente, «la documental que aporta [la opositora] no se corresponde con su titularidad».

Por tanto, así como según el artículo 326 de la Ley Hipotecaria «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma», así también, en la resolución del recurso no pueden ser tenidos en cuenta documentos que el registrador adjunte a su informe pero que no formaban parte directa ni indirecta de la nota de calificación recurrida.

Resolución de 6-6-2024

BOE 5-7-2024

Registro de la Propiedad de Barcelona, número 7.

SENTENCIAS DICTADAS EN REBELDÍA: REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN.

Se reitera la doctrina sobre la necesidad de acreditar el transcurso de los plazos para el ejercicio de la acción de rescisión del rebelde.

Dictada la sentencia en rebeldía procesal de los demandados, tal y como consta en la propia resolución, resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. El transcurso de tales plazos debe resultar del propio documento presentado a la calificación o bien de otro documento que lo complemente, indicando la imposibilidad de ejercicio del procedente recurso por transcurso del plazo aplicable al supuesto concreto.

Debe igualmente recordarse la doctrina emanada de este Centro Directivo respecto de la falta de competencia del registrador para apreciar la posible concurrencia de la mencionada fuerza mayor y por tanto para la fijación del plazo para el ejercicio de la acción de rescisión, cuestión que, como reconoce el propio recurrente, deberá ser apreciada por el letrado de la Administración de Justicia, correspondiendo por tanto al propio Juzgado la determinación del transcurso o no del oportuno plazo de la acción de rescisión.

Por consiguiente, no constando en el título calificado referencia alguna sobre el transcurso de los plazos para el ejercicio de la acción de rescisión del declarado rebelde, o de la desestimación de la acción en caso de haberse interpuesto, ni tampoco constando ninguna referencia sobre que por parte del Juzgado se haya decidido que, dada la situación de acefalia de la sociedad demandada, no pueda concurrir la situación de fuerza mayor; procede confirmar el defecto observado en la nota de calificación en tanto, mediante documento judicial complementario se hagan constar, en su caso, dichas circunstancias.

Resolución de 11-6-2024

BOE 12-7-2024

Registro de la Propiedad de La Línea de la Concepción.

EXPEDIENTE DE DOMINIO DEL ART. 201 LH: DUDAS SOBRE IDENTIDAD DE LA FINCA.

Las dudas que albergue el registrador han de ponerse de manifiesto al tiempo de expedir la certificación en la fase inicial del expediente.

Ha sido definido el exceso de cabida en numerosas ocasiones por este Centro Directivo, considerando que el mismo, en relación a su naturaleza y alcance, y en base a los argumentos legales correspondientes, puede configurarse como aquel procedimiento y solución en el que se hace constar en los libros la correcta extensión y descripción de la finca como base del registro. Tras la reforma operada por la Ley 13/2015 para proceder a cualquier rectificación de la descripción es preciso que no existan dudas sobre la realidad de la modificación solicitada.

En cuanto a la justificación de las dudas de identidad, como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados. En el presente caso, la duda de la registradora consiste en que «se observa que el exceso de cabida que se pretende inscribir, se corresponde con un área de una parcela de titularidad municipal, provista de Referencia Catastral 9596702TF8099N0001OH, la cual está destinada a equipamiento social».

El registrador al tiempo de expedir la certificación debe manifestar las dudas de identidad que pudieran impedir la inscripción una vez terminado el procedimiento, ya que de este modo se evitan a los interesados dilaciones y trámites innecesarios (cfr. Resolución de 8 de junio de 2016), pero también concede a los interesados la posibilidad de despejar tales dudas durante los siguientes trámites del expediente. Y ello sin perjuicio de la calificación que procede efectuar una vez concluida la tramitación ante notario, a la vista de todo lo actuado, conforme al último párrafo del artículo 201.1 y de la regla sexta del artículo 203.1, sin que sea pertinente en dicho momento apreciar dudas de identidad, salvo que de la tramitación resulte un cambio en las circunstancias o datos que se tuvieron a la vista al tiempo de expedir la certificación (cfr. Resolución de 20 de diciembre de 2016).

En el concreto caso de este expediente, debe advertirse que la negativa a la solicitud de inscripción contenida en la nota de calificación se basa en la supuesta invasión de una finca de titularidad municipal, circunstancia que no fue advertida por la registradora en el momento de expedir la certificación prevenida en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria; tampoco el propio ayuntamiento afectado tras la notificación practicada por el notario autorizante mostró oposición a la pretensión de rectificación de descripción y simultánea inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca.

El informe es un trámite en el que el registrador puede profundizar sobre los argumentos utilizados para determinar los defectos señalados en su nota de calificación, pero en el que en ningún caso se pueden añadir nuevos defectos, ya que solo si el recurrente conoce en el momento inicial todos los defectos que impiden la inscripción del título según la opinión del registrador, podrá defenderse eficazmente, argumentando jurídicamente acerca de la posibilidad de tal inscripción.

Resolución de 11-6-2024

BOE 12-7-2024

Registro de la Propiedad de Girona, número 2.

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

No puede el recurso tener por objeto la revisión de los asientos ya practicados.

Según la reiterada doctrina de esta Dirección General, basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000 (vid., por todas, la Resolución de 18 de abril de 2018), el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. No tiene, en consecuencia, por objeto cualquier otra pretensión del recurrente, no siendo el recurso el cauce procedimental oportuno para ordenar la cancelación de una inscripción, pues para ello es necesario el consentimiento del titular registral debidamente causalizado o resolución judicial firme que ordene la cancelación. Es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos

legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria). Por tanto, conforme a esta reiterada doctrina, el recurso contra la calificación negativa del registrador no es cauce hábil para acordar la cancelación o rectificación de asientos ya practicados.

Resolución 11-6-2024

BOE 12-7-2024

Registro de Sanlúcar La Mayor, número 2.

PACTO COMISORIO: OPCIÓN DE COMPRA.

En el caso analizado se concluye que la opción de compra pactada lo ha sido como mero instrumento en función de garantía.

El Código Civil rechaza enérgicamente toda construcción jurídica en cuya virtud, el acreedor, en caso de incumplimiento de la obligación, pueda apropiarse definitivamente de los bienes dados en garantía por el deudor (vid. artículos 6, 1859 y 1884 del Código Civil). Este Centro Directivo ha aplicado la prohibición del pacto comisorio incluso cuando las operaciones elusivas del mismo se instrumentan mediante negocios jurídicos indirectos.

En línea con esta posición jurisprudencial hay que situar la reciente doctrina de esta Dirección General (así, en sus Resoluciones de 21 de julio de 2021, 10 de marzo de 2022 y 18 de septiembre de 2023) según la cual, la prohibición del pacto comisorio no es absoluta en nuestro derecho, de modo que pierde su razón de ser cuando la realización de la cosa ofrecida en garantía —cualquiera que haya sido la vía seguida— se efectúe en condiciones determinantes de la fijación objetiva del valor del bien, y no haya comportado un desequilibrio patrimonial injusto para el deudor. Podría admitirse el pacto comisorio siempre que concurran las condiciones de equilibrio entre las prestaciones, libertad contractual entre las partes y exista buena fe entre ellas respecto del pacto en cuestión; si bien para poder admitir la validez de dichos acuerdos se deberá analizar cada caso concreto y atender a las circunstancias concurrentes, ya que sólo mediante un análisis pormenorizado de cada supuesto se podrá determinar la admisibilidad, o inadmisibilidad del pacto en cuestión.

Si analizamos cómo se articula la operativa diseñada en la escritura calificada, se repara enseguida en que no es una conclusión para nada ilógica la mantenida por la registradora en la calificación. Y es que lo que proporciona la clave para entender la operación es ese mes posterior al año en el cual la opción no puede ejercitarse; y no parece una mera especulación concluir que es durante ese periodo de tiempo (el año) cuando el concedente ha de devolver la cantidad recibida, y si no lo hace es cuando el optante, abonando el resto del precio (recordemos 4.400 euros) y ejecutando la opción deviene propietario del bien. Y añádase a lo anterior un dato no menos relevante: aun habiendo caducado la opción (por transcurrir el citado mes sin ejercitarse) para cancelarla registralmente el concedente habrá de retornar al optante la suma que se indica en el contrato, lo cual hace más patente aún el objeto del negocio realmente celebrado.

En base a todas las razones ya expuestas, este defecto ha de ser confirmado, pues hay base suficiente para entender que en el presente caso se está en presencia de un mecanismo de opción de compra que se ha pactado con una finalidad de garantía de la devolución de una suma ya recibida, que ha de restituirse necesariamente, se haya ejercitado o no la opción en ese corto plazo de tiempo previsto (un mes) si se quiere cancelar registralmente la carga, lo que contraviene la prohibición del pacto comisorio, y además en cierto modo entra en colisión con el artículo 1256 del Código Civil.

Resolución de 11-6-2024

BOE 12-7-2024

Registro de la Propiedad de Madrid, número 4.

HERENCIA: PARTICIÓN HECHA POR EL TESTADOR.

Se analiza la diferencia entre partición hecha por el testador y las normas particionales fijadas en el testamento.

Como ha afirmado el Tribunal Supremo, la partición hecha por el testador no extingue la comunidad hereditaria, sino que la evita; es un acto mortis causa que tiene eficacia a la muerte del causante (vid. Sentencias de 4 de febrero de 1994, 21 de diciembre de 1998 y 26 de enero de 2012, entre otras). Así, con la apertura de la sucesión y la aceptación de la herencia, los herederos adquieren la propiedad de los bienes adjudicados, por lo que no podrán reclamar judicialmente la división de la herencia (vid. artículo 782.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), pero sí que tienen legitimación activa para ejercitar la acción reivindicatoria.

Distintas de la partición hecha por el testador son las denominadas normas para la partición o normas particionales, por las que aquél expresa su voluntad respecto de la adjudicación de determinados bienes en pago de la cuota hereditaria de los herederos en la partición que habrá de realizarse. En estos casos el título de adjudicación haría tránsito de una pretendida partición del testador a una partición que deberán realizar todos los herederos y no un solo grupo de ellos, teniendo en cuenta, eso sí, las normas particionales del testador que son obligatorias y vinculantes en tanto en cuanto no perjudiquen la legítima (vid. la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2009, entre otras).

La Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de septiembre de 1998 estimó, como principio general, pero no exento de matizaciones, que para la distinción entre partición y operaciones particionales —normas para la partición— «existe una “regla de oro”, consistente en que la determinación de una verdadera partición se dará cuando el testador ha distribuido sus bienes practicando todas las operaciones —inventario, avalúo, liquidación y formación de lotes objeto de las adjudicaciones correspondientes—, pero cuando, así, no ocurre, surge la figura de las denominadas doctrinalmente normas para la partición.

No hay razón alguna que impida reconocer al testador la facultad de realizar una partición de herencia sólo parcial, de suerte que respecto de los bienes que aquél adjudique se haya de pasar por dicha partición ex artículo 1056 del Código Civil —en tanto no perjudique la legítimas—, mientras que para otros bienes que

puedan existir en el momento de la apertura de la sucesión (en relación con los cuales es frecuente que el testador instituya a los herederos por partes iguales, como acontece en el presente caso) sea necesario realizar las pertinentes operaciones particionales. En definitiva, el núcleo de la cuestión planteada reside en la interpretación de la voluntad de la testadora, pues, a pesar de las referidas circunstancias, debe dilucidarse si pretendió otorgar un testamento de contenido particional, al menos en cuanto a los bienes relacionados en él, o fijar determinadas instrucciones para la ulterior partición.

Debe entenderse que atendiendo a los medios hermenéuticos que, propiamente, pueden emplearse a efectos del procedimiento registral, en el presente caso es determinante el hecho de que, además de los términos generales en que se expresó la testadora y que ya han sido analizados, no manifieste que esté realizando ya la adjudicación de bienes concretos con efectos desde la apertura de la sucesión y la consiguiente aceptación de la herencia, sino que «ordena la testadora que se paguen las respectivas cuotas hereditarias de los instituidos con las viviendas y el local que la testadora posee en el inmueble sito en [...]»; y añade «que se distribuya de la siguiente manera [...]»; especificando a continuación que a cada heredero que indica «se le entregue en pago de su cuota hereditaria» el inmueble que especifica. Por ello, y por contraste sistemático con lo que dispone respecto de los legados, de los que faculta a los legatarios para tomar posesión por sí mismos, debe concluirse que, en relación con los bienes que ordena se distribuyan y entreguen a los herederos, las disposiciones transcritas no son sino instrucciones para la partición que habrá de realizarse con consentimiento de todos los interesados.

Resolución de 11-6-2024

BOE 12-7-2024

Registro de la Propiedad de Fuenlabrada, número 3.

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

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

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

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

tiene por objeto la verificación de que la edificación autorizada se ha llevado a cabo de acuerdo con, entre otros extremos, los usos previstos y aprobados.

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

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

Admitida la posibilidad en la Comunidad de Madrid del acceso registral del cambio de uso acreditado por la vía prevista en el artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, la cuestión objeto del presente recurso (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria) se concreta, fundamentalmente, en determinar si la documentación aportada por la recurrente al efecto es apta para practicar la inscripción del referido cambio de uso de local a vivienda y si concurren el resto de los requisitos exigidos por el artículo 52 del Reglamento sobre Inscripción de Actos De Naturaleza Urbanística aprobado por el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. Para que opere la prescripción, como se ha visto, no sólo se necesita acreditar desde cuándo está destinada a vivienda, sino cuándo fueron las últimas reformas llevadas a cabo que culminaron la obra, plazo a partir del cual se computa la prescripción; y además debe acreditarse, como también se ha

dicho, que ese uso no es contrario al planeamiento urbanístico, pues en otro caso no operaría la prescripción.

La aplicación del régimen registral sobre edificaciones previsto en el artículo 28 de la actual Ley de Suelo a la constatación registral del cambio de uso de inmuebles se condiciona a que tanto la normativa urbanística de aplicación como la jurisprudencia que la interpreta posibiliten la prescripción o caducidad de la acción de restablecimiento de legalidad respecto al uso, y que, caso de preverse en la normativa un plazo de prescripción, se acredite el transcurso de éste. Todo ello nos conduce necesariamente a la exigencia, de cara a la inscripción en el Registro de la propiedad (donde sólo cabe que accedan actos y derechos plenamente válidos), de las obras nuevas y cambios de uso por antigüedad ex artículo 28.4 de la Ley del Suelo, de un acto de aprobación de la Administración sea expreso o mediante la conformidad de la Administración con la declaración responsable presentada al efecto.

En la calificación registral se señala como tercer defecto que en el arquitecto certificante concurre un conflicto de interés para certificar el cambio de uso del local por antigüedad, porque dicho técnico es también el administrador solidario de la sociedad propietaria de la finca. Por su parte, el Reglamento de Normas Deontológicas de Actuación Profesional de los Arquitectos, aprobado por acuerdo de la Asamblea General Ordinaria del Consejo Superior de 20 de noviembre de 2015 y modificado en la Asamblea General Ordinaria de 26 de noviembre de 2021, no establece incompatibilidad alguna en cuanto a que un arquitecto pueda proyectar o dirigir una obra en la que fuera el propio promotor o tuviera intereses en la sociedad promotora. En el supuesto objeto de este recurso, no se observa que exista un conflicto de intereses entre el arquitecto certificante y la sociedad promotora, sino que lo que se aprecia es la existencia de una concurrencia de interés propio o compartido, por lo que sólo en el supuesto de que la certificación sea emitida en su condición de técnico municipal, lo que no ocurre en este caso, se encontraría sujeto a un régimen de incompatibilidad.

Respecto del tercer requisito señalado del artículo 52 del Real Decreto 1093/1997, la inexistencia de anotación preventiva de incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la construcción, edificación e instalación de que se trate y que el suelo no tenga carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general; en el presente supuesto se cumple sólo la segunda parte. En cuanto a la primera, es cierto que en el momento de la calificación recurrida no constaba practicada en el folio real de la finca anotación preventiva de incoación de expediente de disciplina urbanística, pero sí consta presentada en el Libro diario certificación municipal solicitando la práctica de la misma. A este respecto, es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid., por todas, Resoluciones de 6 de julio de 2011, 7 de mayo de 2013 y 31 de enero de 2014), que la calificación de un documento deberá realizarse en función de lo que resulte del título que se califica y de la situación tabular existente en el momento mismo de su presentación en el Registro. Esto significa que los registradores pueden y deben tener en cuenta documentos pendientes de despacho relativos a la misma finca o que afecten a su titular, aunque hayan sido presentados con posterioridad con el fin de evitar asientos inútiles que deberían cancelarse al extender los asientos derivados de un título posterior que ordena la cancelación de los mismos.

Esta misma doctrina ha exigido siempre que se respete el principio de prioridad registral, de modo que la calificación conjunta de los documentos presentados no puede comportar una alteración injustificada en el orden de despacho de los mismos. Este conflicto de prioridad no debe confundirse con el supuesto en que presentado un título determinado es presentado con posterioridad otro distinto del que resulta la falta de validez del primero. Aquí ya no existe conflicto entre títulos o derechos incompatibles, no estamos ante un problema de prioridad sino de validez y en consecuencia y por aplicación del principio de legalidad consagrado en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, procede la exclusión del título inválido sin que pueda apelarse al principio de prioridad para evitarlo. La consecuencia de la presentación en el Registro de tales actuaciones administrativas, como se ha expuesto en fundamentos de Derecho anteriores, tiene como consecuencia que no pueda practicarse la inscripción de la actuación urbanística (cambio de uso) en tanto no finalice la tramitación de dicho expediente (vid. Resolución de 27 de noviembre de 2017).

Resolución de 11-6-2024

BOE 12-7-2024

Registro de la Propiedad de Terrassa, número 1.

PROPIEDAD HORIZONTAL: INMATRICULACIÓN PARCIAL RESPECTO DE UN ELEMENTO PRIVATIVO.

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

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

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

Por ello, es necesario que se acompañe la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca en términos totalmente coincidentes con el solar en el que se

sitúa la vivienda cuya inscripción se solicita. Y por otro lado, para poder inmatricular la vivienda, es necesario asimismo que se haya declarado la obra nueva del edificio del que forma parte, cumpliendo con las exigencias impuestas por la legislación urbanística.

Resolución de 11-6-2024

BOE 12-7-2024

Registro de la Propiedad de Madrid, número 38.

PROPIEDAD HORIZONTAL: NECESIDAD DE LICENCIA.

La constitución de la propiedad horizontal requiere un control administrativo previo en los casos en los que los elementos privativos resultantes no consten previamente inscritos por la declaración de obra nueva.

El artículo 26.1 da un concepto legal de finca, de finca registral y de parcela. Inmediatamente después, en su apartado segundo exige para toda segregación o división de fincas, que las resultantes reúnan las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística. Y, el siguiente párrafo determina que, en la autorización de escrituras de segregación o división de fincas, los notarios exigirán, para su testimonio, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable. El cumplimiento de este requisito será exigido por los registradores para practicar la correspondiente inscripción. El artículo 28 de la misma ley, por su parte, hace lo propio respecto a las escrituras de declaración de obra nueva.

De acuerdo con el cuadro normativo expuesto: en los supuestos de división o segregación de fincas (con el concepto legal visto), de acuerdo con el artículo 26.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, la exigencia de licencia o autorización administrativa vendrá determinada por la Ley aplicable; tratándose de complejos inmobiliarios del artículo 26.6 del citado Real Decreto Legislativo 7/2015, así como en los supuestos regulados en el artículo 10 de la Ley sobre propiedad horizontal, la exigencia de autorización administrativa viene impuesta por la legislación del Estado, como se deduce de la disposición final decimonovena de la Ley 8/2013 y la disposición final segunda del Real Decreto Legislativo 7/2015.

Desde la perspectiva del artículo 10 de la Ley sobre propiedad horizontal, aplicable por ser legislación del Estado, debe entenderse que proporciona plena cobertura legal al artículo 53 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, al disponer: «Para inscribir los títulos de división horizontal o de modificación del régimen ya inscrito, se aplicarán las siguientes reglas: a) No podrán constituirse como elementos susceptibles de aprovechamiento independiente más de los que se hayan hecho constar en la declaración de obra nueva, a menos que se acredite, mediante nueva licencia concedida de acuerdo con las previsiones del planeamiento urbanístico vigente, que se permite mayor número. No será de aplica-

ción lo dispuesto en este número a las superficies destinadas a locales comerciales o a garajes, salvo que del texto de la licencia resulte que el número de locales comerciales o de plazas de garaje constituye condición esencial de su concesión».

Cuestión distinta es que la propia legislación urbanística aplicable imponga expresamente la exigencia de licencia para el mismo acto de constitución de un edificio en propiedad horizontal, mas no es lo que ocurre en el caso de la legislación madrileña, como ya señalara esta Dirección General en Resolución de 28 de julio de 2020, según resulta de los artículos citados. Solo si la división horizontal se configura de tal modo que puede resultar equiparada a la división material de la finca hasta tal punto que sea incompatible con la unidad jurídica de la misma, a pesar de las estipulaciones de las partes, debe exigirse a efectos registrales la oportuna licencia urbanística, al amparo en este caso del artículo 152.d) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid que se refiere a «los actos de parcelación, segregación y división de terrenos, en cualquier clase de suelo», pero no es este el caso de este expediente.

Pasando a resolver el fondo del asunto, debe partirse en primer lugar de que en el presente caso no nos encontramos ante una parcelación de suelo en los términos que prevé la legislación madrileña a los efectos de exigir licencia de parcelación artículo 152.d) de la Ley 9/2001, de 17 de julio—. En el presente expediente se plantea la constitución en régimen de propiedad horizontal de un edificio situado en la Comunidad de Madrid, que pasa a dividirse horizontalmente en diez elementos privativos, de los cuales dos se destinan a aparcamiento y los otros ocho a local, con uso de servicios empresariales. A la escritura se incorpora la licencia de obra concedida en su día, pero ni de la misma ni del historial registral resulta el número de elementos autorizados. Es decir, como afirma la reciente Resolución de 25 de marzo de 2024 estos preceptos legales confirman la necesidad, a efectos registrales, del cumplimiento de los dos requisitos que se vienen repitiendo, y de los que se infiere, respecto del primer requisito, que la realización de estos actos urbanísticos necesita, como título habilitante, la correspondiente declaración responsable urbanística junto con el acto de conformidad expreso del Ayuntamiento que corresponda.

Por lo expuesto, en el presente caso, de conformidad con los artículos 10.3 de la Ley sobre propiedad horizontal y 26.6 de la Ley de Suelo estatal, para la inscripción de la división horizontal de los elementos descritos en la escritura calificada es preciso acreditar la licencia urbanística o el acto expreso de conformidad administrativa con la actuación declarada, a menos que mediante certificado de técnico competente se acredite que el número y características de los elementos resultantes sean los que resulten de la licencia de obras que autorizó la construcción de la edificación, por tratarse de un supuesto legal de excepción.

Resolución de 12-6-2024

BOE 12-7-2024

Registro de la Propiedad de Badalona, número 2.

DOCUMENTOS JUDICIALES: SENTENCIA DECLARATIVA.

Un testimonio de una sentencia declarativa requiere el cumplimiento de los requisitos formales y de los derivados del principio de especialidad.

Es doctrina de esta Dirección General que las sentencias declarativas o constitutivas con trascendencia inmobiliaria son directamente inscribibles en los libros del Registro —salvo las dictadas en rebeldía, en los términos del artículo 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil— si de aquél no resultan obstáculos que lo impidan, mediante la presentación del correspondiente testimonio de la resolución judicial. De igual modo, debe tenerse en cuenta la doctrina de esta Dirección General relativa a la calificación de los documentos judiciales de conformidad con el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, según la cual los registradores tienen el deber de colaborar con jueces y tribunales en su labor de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado y de cumplir sus resoluciones firmes (cfr. artículo 118 de la Constitución Española), pero no por ello ha de quedar excluida la calificación registral de aquellas que pretendan su acceso al Registro; las exigencias constitucionales derivadas del principio de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y de exclusión de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), que tiene su específica aplicación en el ámbito registral en el criterio de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria), determinan la supeditación de la inscripción de las resoluciones judiciales firmes a la previa comprobación de los extremos aludidos en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

Respecto de la cuestión suscitada, del fallo de la sentencia no resulta ni se declara quién es el titular del dominio de la finca objeto del contrato de compraventa, ni se exime de la obligación posterior de elevar a publico dicho documento privado, ni se ordena que se inscriba el pleno dominio a favor de uno solo de los compradores; el documento no contiene referencia certera ni resolución alguna de que se inscriba la adquisición por compraventa de la finca. En el presente supuesto, no existe una determinación de los actos o derechos cuya inscripción haya de practicarse, en contra de los principios de especialidad y rogación (artículos 6 y 9 de la Ley Hipotecaria, y 51.6.^a del Reglamento Hipotecario).

En cuanto a la inscripción del documento privado, el artículo 3 de la Ley Hipotecaria establece de forma clara el principio fundamental hipotecario de que solo pueden ser inscritos, salvo algunas excepciones previstas en la ley, los actos «consignados en escritura pública, ejecutoria o documento autentico expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos». Por tanto, para la inscripción en los libros del Registro, debe elevarse a escritura pública dicho contrato privado de compraventa.

Resolución de 12-6-2024

BOE 12-7-2024

Registro de la Propiedad de Málaga, número 13.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD DE LAS PRORROGADAS ANTES DE LA ENTRADA EN VIGOR DE A LEC.

Para la cancelación de estas anotaciones resulta de aplicación el art. 210, regla octava de la LH.

En el historial registral de la finca consta extendida una anotación que ha sido prorrogada con anterioridad al día 8 de enero de 2001 (fecha de la entrada en vigor de la vigente Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil), por lo que se plantea, en primer lugar, el problema de la posible caducidad de esta anotación preventiva de embargo prorrogada.

En conclusión, de los antecedentes fácticos expuestos resulta, tal y como indica la nota de calificación, que la anotación fue objeto de prórroga con anterioridad a la entrada en vigor de la nueva redacción del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, por lo que queda sometida a prórroga indefinida en los términos del artículo 199.2.º del Reglamento Hipotecario, de manera que no cabe la cancelación por caducidad de la misma, sin perjuicio de que, una vez transcurridos seis meses, computados desde la emisión de la resolución judicial firme en el proceso en que la anotación preventiva y su prórroga fueron decretadas, se pueda solicitar su cancelación.

Ahora bien, en el presente caso la interesada solicita de forma expresa la aplicación de lo previsto en el apartado 1 del artículo 210 de la Ley Hipotecaria, regla octava. Como se afirmó en la Resolución de este Centro Directivo de 22 de noviembre de 2019, entre otras, al tratarse el embargo de una traba de bienes para garantizar el pago de una obligación y tener eficacia real a través de la anotación de embargo, le resulta de aplicación este precepto.

En el presente expediente resulta la expedición de una certificación en el seno del procedimiento judicial en fecha 12 de noviembre de 2008, siendo éste el «dies a quo» para el cómputo del plazo previsto en el artículo 210.1, regla octava, al tratarse, de manera indubitada, del último asiento practicado en relación con el procedimiento que se reclama la deuda, pues en contra de lo que afirma recurrente, la nota marginal es indubitadamente un asiento registral, sin que la norma distinga respecto del carácter principal o accesorio que debiera revestir el mismo.

Resolución de 12-6-2024

BOE 12-7-2024

Registro de la Propiedad de Orihuela, número 1.

EXPROPIACIÓN FORZOSA: NOTA MARGINAL DE EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN.

La nota marginal que prevé el artículo 32 del RH solo se puede cancelar por caducidad en los términos que prevé este artículo.

Determina el artículo 32 del Reglamento Hipotecario en su regla primera que «los Registradores harán constar, en su caso, por nota al margen de las inscripciones correspondientes, que han expedido la certificación de dominio y cargas a efectos de la expropiación e indicarán su fecha y el procedimiento de que se trate. Estas notas se cancelarán por caducidad transcurridos tres años desde su fecha, si en el Registro no consta algún nuevo asiento relacionado con el mismo expediente». El «dies a quo» a que dicho precepto se refiere por tanto es el de la nota marginal, como todos los asientos registrales de duración temporal. La caducidad opera de forma automática el día en que se produce y no antes. Sólo con la docu-

mentación acreditativa de la conclusión del expediente expropiatorio podría anticiparse la cancelación de la nota marginal antes de su plazo de caducidad legal.

Resolución 12-6-2024

BOE 12-7-2024

Registro de la Propiedad de Madrid, número 15.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: REQUISITO DE LA PREVIA INSCRIPCIÓN.

Para inscribir un título es necesario que conste inscrito el derecho del transmitente.

Como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo, es principio básico de nuestro sistema registral el de que todo título que pretenda su acceso al Registro ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento seguido contra él (cfr. artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria), alternativa esta última que no hace sino desenvolver en el ámbito registral el principio constitucional de salvaguardia jurisdiccional de los derechos e interdicción de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española) y el propio principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria).

En el caso que nos ocupa los derechos de reversión que la sociedad recurrente pretende inscribir a su nombre en el Registro de la propiedad, figuran inscritos a nombre de la sociedad «Hoteles Altozano 2000, SL», en unos casos por resolución judicial y en otros por aportación del heredero de la titular registral de las fincas expropiadas.

Resolución de 17-6-2024

BOE 15-7-2024

Registro de la Propiedad de Burjassot.

PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: REQUISITOS.

Para inscribir un título es necesario que consten los elementos esenciales que deben reflejarse en la inscripción.

Como cuestión previa debe advertirse que el recurrente acompaña al escrito del recurso una serie de documentos que no fueron presentados en el Registro al tiempo de emitir la calificación ni posteriormente, una vez recaída ésta, a efectos de intentar la subsanación de los defectos apreciados. Por lo tanto, no pudieron ser analizados por el registrador para efectuar la calificación recurrida. En consecuencia, como señala la reiteradísima doctrina de este Centro Directivo, no pueden ser tenidos en cuenta para la resolución del recurso conforme a lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, ya que este tiene como objeto valorar la procedencia de la calificación teniendo en cuenta los elementos de que dispuso el registrador para emitirla.

Entrando ya en el fondo del asunto objeto de debate en el presente expediente, debe partirse de las exigencias derivadas del principio de especialidad registral, que suponen la necesidad de que en el título que se presenta a inscripción queden

delimitadas con total precisión todos aquellos extremos que permitirán una perfecta definición del derecho que se pretende inscribir y de su titularidad. Es evidente que del contenido de la sentencia cuya inscripción se pretende no resultan con la claridad exigible los datos necesarios para determinar las circunstancias personales de los adquirentes, ni la participación indivisa que corresponde a cada uno de ellos, ni el carácter (privativo o sujeto a algún régimen económico matrimonial de comunidad) de dicha adquisición para cada uno de los adquirentes, todo ello con arreglo a lo establecido en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51, regla novena, y 54 del Reglamento Hipotecario.

Resolución de 17-6-2024

BOE 15-7-2024

Registro de la Propiedad de Murcia, número 6.

DISOLUCIÓN DE CONDOMINIO: NO PRODUCE LA PURGA DE LAS CARGAS.

El procedimiento de venta en pública subasta para la disolución de un condominio no lleva aparejada la purga de eventuales cargas posteriores, a menos que se tome anotación de demanda.

Los principios que rigen el condominio y que se han reflejado en el fundamento segundo generan un lógico conflicto entre el adjudicatario de la finca y los acreedores de cada uno de los condueños cuando alguna de las cuotas aparece gravada. Quien adquiera la finca, uno de los condueños o un tercero, la recibirá gravada con la correspondiente hipoteca. Ningún efecto de purga de las cargas existentes sobre la finca puede implicar el proceso de disolución de condominio, cualquiera que sea el procedimiento por el que se lleve a efecto: división de la finca en partes que se adjudiquen a cada comunero, enajenación (tanto en venta directa, como en subasta pública) a uno de los condueños que compensa económicamente a los demás, o venta a un tercero con reparto del precio entre los cotitulares sin perjuicio de que en este caso, por acuerdo de las partes, se minore el valor de la cuota gravada en el importe de la carga.

Para poder extender la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas en un procedimiento de ejecución es necesaria la previa constancia registral del derecho del ejecutante. Así lo dispone el artículo 143 del Reglamento Hipotecario (a diferencia de la redacción originaria anterior a la reforma por Real Decreto 1867/1998). En el supuesto de la extinción del condominio no existe una carga o derecho real que grave la finca, sino al contrario, como se ha explicado anteriormente, el ejercicio de una facultad inherente a la propia situación de copropiedad. Esto hace evidente, como ya se dijo en la resolución citada, la conveniencia de que conste en el Registro la existencia del procedimiento. Esta constancia se habría producido si se hubiera solicitado y tomado anotación preventiva de demanda de ejercicio de la acción de división, sin que este Centro Directivo pueda entrar a valorar las razones que llevaron a no solicitarla.

Lo indicado anteriormente no varía como consecuencia de la regulación introducida por la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria. Resulta claro que la nota marginal a que se refieren estos preceptos no es en absoluto equi-

parable a la que prevé el artículo 656.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Se trata de una nota que simplemente «producirá el efecto de indicar la situación de venta en subasta del bien o derecho», pero que no tiene efectos de purga y consiguiente cancelación de los derechos que se inscriban con posterioridad a la misma. Por lo tanto, en el supuesto de este expediente, no habiendo constancia de la intervención de la Hacienda Pública como ejecutante del procedimiento que ha causado la anotación de embargo cuya cancelación se pretende en el procedimiento de división, no resulta posible acceder a dicha cancelación.

Resolución de 17-6-2024

BOE 15-7-2024

Registro de la Propiedad de Cambados.

URBANISMO: AFECCIÓN POR COSTES URBANÍSTICOS.

Se analiza la naturaleza y alcance de la afección de las fincas a los costes urbanísticos.

La naturaleza del crédito urbanístico y de su garantía real, en la terminología utilizada por la legislación urbanística, ha sido, y sigue siendo, como ya señaló la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de abril de 2016 objeto de una amplia discusión doctrinal. La jurisprudencia del Tribunal Supremo ha ido perfilando la configuración de dichas figuras. La jurisprudencia se ha pronunciado sobre el carácter privilegiado y preferente de las cargas urbanísticas a favor de la junta de compensación.

En todo caso, la eventual afección al pago de los gastos de urbanización estaría caducada, teniendo en cuenta que la reparcelación se inscribió en el año 2006, dado el tenor del citado artículo 20 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban normas complementarias al Reglamento Hipotecario en materia de urbanismo, y 126 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, sin que afecte a ese plazo de caducidad la duración decenal de la obligación de conservación de viales, etc.

La simple instancia del presidente de la junta de compensación no es título suficiente para la constitución de hipoteca que debería constituir la hipoteca, aunque, como ya señaló la Sentencia de la Sala de lo Civil de 15 de julio de 2014, es «trámite que no suele seguirse, por la preferencia de cobro que tiene el titular del privilegio sobre el bien, y por suponer un gravamen real, que es una situación de sujeción en la que se encuentra el propietario sobre cuya cosa existe establecido un derecho real a favor de otro, en este caso la Junta de compensación».

Los créditos que se pretenden amparar con la afección real no están determinados en cuanto a su fecha de devengo, sin que el juez del concurso se haya pronunciado al respecto. Por ello ha de ser el juez del concurso, y no el registrador o la acreedora, quien determine si el crédito es privilegiado o no y si debe integrarse en la masa de acreedores o tiene alguna preferencia. Es doctrina reiterada de esta Dirección General (véanse Resoluciones citadas en los «Vistos» de la presente) que debe partirse de la base de la competencia del juez de lo Mercantil, encargado del

concurso, para conocer de todas las incidencias de la ejecución de los bienes en caso de concurso del deudor.

Consecuentemente con ello, y no habiéndose constituido con anterioridad al concurso una específica hipoteca en garantía de los gastos de urbanización, la ejecución de esta garantía debe desarrollarse bajo la competencia del juez del concurso, quien a instancia de parte decidirá sobre su procedencia. Si se hubiera constituido hipoteca, su ejecución se verificará atendiendo a las reglas generales de si resultan o no necesarios para la continuidad de su actividad profesional o empresarial (cfr. artículo 56 de la Ley Concursal) y la fase del concurso en que se encuentre. En definitiva, no habiéndose constituido con anterioridad hipoteca expresa en garantía de estos créditos compete al juez del concurso la clasificación del crédito, la ejecución de los bienes y el pago a los acreedores por su correspondiente orden de pagos. La solicitud de la junta de compensación dirigida a que se reconozca el carácter privilegiado del crédito supuestamente debido por la deudora concursada por tener la garantía de una hipoteca legal tácita no puede ser admitida.

Resolución de 20-6-2024

BOE 15-7-2024

Registro de la Propiedad de Algeciras, número 2.

HIPOTECA: DERECHO EXPECTANTE DE VIUDEDAD.

Se analiza el alcance del derecho expectante de viudedad en la constitución de hipoteca.

Es principio rector del matrimonio aquel según el cual los cónyuges deben fijar de común acuerdo el domicilio conyugal (artículos 70 del Código Civil y 184 del Código del Derecho Foral de Aragón). Una vez fijada y establecida, la Ley protege especialmente la vivienda familiar habitual, trátase de vivienda simplemente conyugal, trátase de vivienda en la que, además de los cónyuges vivan los hijos comunes o los que cada cónyuge hubiera habido antes del matrimonio. La técnica de tutela se articula a través de esa exigencia del consentimiento de ambos cónyuges.

En los casos en que el negocio de adquisición absorbe otro de gravamen por ser el primero predominante, este Centro Directivo ha interpretado que también son los requisitos de aquél los que deben prevalecer frente a los del absorbido, por tratarse de un negocio complejo en orden a una finalidad predominante (vid., entre las más recientes, la Resolución de 26 de septiembre de 2022).

Siendo el matrimonio el determinante de la existencia de derechos presentes o futuros —y no el régimen económico-matrimonial—, se hace necesario establecer cuál es el momento de determinar la eficacia de los derechos de viudedad. Así, el momento del fallecimiento de uno de los cónyuges determina el nacimiento del derecho de usufructo del cónyuge viudo. Por tanto, hasta ese momento de la apertura de la sucesión de uno de los cónyuges, no se sabe quién es el beneficiario del usufructo viudal, que podría ser cónyuge de otras nupcias o no existir por separación o divorcio. En consecuencia, en el momento de la adquisición por he-

rencia no tiene trascendencia quien sea el cónyuge del heredero o legatario ni su régimen económico matrimonial. En el caso del derecho expectante de viudedad es distinto, ya que, durante el matrimonio, ambos cónyuges son titulares de una expectativa de derecho que se ejercerá en el futuro cuando se realice una disposición, que será el momento en el que se determinará quién es el cónyuge que tiene que prestar su consentimiento. Resulta muy difícil de caracterizar el derecho expectante de viudedad foral aragonesa y determinar su naturaleza jurídica, pero es claro que no se trata de un derecho real concreto y desarrollado sobre los bienes del cónyuge. Como se ha indicado, lo que caracteriza el derecho expectante de viudedad foral aragonesa es cómo afecta al régimen de enajenación de los bienes.

La omisión de la constancia de la identidad del cónyuge por tanto no puede ser defecto que impida la inscripción, pues no está expresamente exigida en ninguna norma específica y el derecho expectante no es en sí mismo un derecho inscribible. Sin perjuicio de que su constancia sea conveniente para la seguridad del tráfico y para la protección de los derechos de las personas implicadas. Podemos concluir por tanto que puede ser una buena práctica notarial la constancia del nombre y apellidos del cónyuge que adquiere el inmueble por herencia, para facilitar la identificación del titular del derecho expectante, aunque —como ya se ha visto— su omisión no sea determinante de una calificación suspensiva del título, pues tal expectativa no genera propiamente un derecho real inscribible en su favor.

En el concreto supuesto de este expediente, se ha hecho por el disponente manifestación clara y expresa de que la finca que se hipoteca no constituye su domicilio familiar habitual; que para el caso de que en el futuro la finca constituyera el domicilio familiar habitual, en ausencia de la intervención del cónyuge, la disposición sería válida, dejando a salvo el derecho expectante de viudedad. Por tanto, en ningún caso sería necesaria la reiteración de la renuncia que ya había sido hecha anteriormente respecto del derecho expectante sobre una finca que, evidentemente, ahora no constituye domicilio familiar habitual.

Resolución de 20-6-2024

BOE 15-7-2024

Registro de la Propiedad de Pamplona, número 4.

REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ART. 98 LEY 24/2001.

Tratándose de un poder que no está inscrito en un Registro público, es necesario que el notario indique qué persona y órgano dentro de la entidad otorgó la representación, si su cargo era válido y estaba vigente, y si tenía facultades suficientes para otorgar representación en nombre de la sociedad.

El único defecto señala que para poder practicar la inscripción debe constar la identidad y condición de los otorgantes del poder para acreditar la existencia y validez de la representación de las entidades religiosas de los que resulte su régimen de funcionamiento y el de los órganos representativos de las mismas o testimonio notarial bastante en relación con lo procedente con la expresión de que en lo omitido no hay nada que amplíe, modifique o condicione lo transcrito.

El registrador debe revisar que el título autorizado permita corroborar que el notario ha ejercido su función de calificación de la existencia y vigencia del poder y de la suficiencia de las facultades que confiere de forma completa y rigurosa, y que este juicio sea congruente con el contenido del título presentado, es decir, que resulte del contenido del juicio de suficiencia que dicha suficiencia se predica respecto del negocio jurídico otorgado, con la precisión necesaria para que no queden dudas de que el notario ha calificado correctamente el negocio de que se trata y referido al mismo la suficiencia o insuficiencia de las facultades representativas.

En el presente supuesto, el notario autorizante de la escritura calificada ha hecho la reseña del documento auténtico del que nacen las facultades representativas, otorgado por representante o apoderado, que ha sido voluntaria dado que de poderes especiales se trata. Se especifican los datos de dichas escrituras de apoderamiento (notario autorizante, fechas, números de protocolo). Se trata de una reseña identificativa de las escrituras de apoderamiento, que es lo que exige el artículo 98 de la Ley 24/2001. Pero de la jurisprudencia expuesta exige que se haga constar la identificación y circunstancias personales del representante que acude a otorgar la escritura, la entidad representada y los datos del poder del que resulta la representación, lo que se cumple completamente en el juicio de suficiencia hecho, pero además exige también que «el documento autorizado por el notario deba indicar qué persona y órgano dentro de la entidad otorgó la representación, si su cargo era válido y estaba vigente, y si tenía facultades suficientes para otorgar representación en nombre de la sociedad», lo que no se ha hecho constar en la escritura.

Resolución de 25-6-2024

BOE 17-7-2024

Registro de la Propiedad de Murcia, número 6.

HERENCIA: SUCESIÓN SUJETA A DERECHO DE PAÍSES BAJOS.

No se trata de una herencia basada en el certificado sucesorio europeo, debiéndose cumplir lo establecido en el art. 14 de la LH.

La escritura del notario español se autoriza sobre la base del certificado sucesorio nacional neerlandés (*Verklaring van Erfrecht*, artículo 4:188 del Código Civil de los Países Bajos), que expide un notario neerlandés (artículo 3:31 del mismo texto) a todas las partes interesadas, es decir, a los herederos y en su caso a los ejecutores designados. Para el Derecho interno neerlandés y en sus herencias nacionales [de ahí la remisión inadmisibles en el contexto del Reglamento (UE) n.º 650/2012 al domicilio y nacionalidad sin elección de ley] este certificado sobre el derecho hereditario tiene una función probatoria de la ley aplicable. Sin embargo, carece de la legitimación y efecto probatorio de un certificado sucesorio europeo, por lo que su eficacia queda sujeta a la prueba formal y material, que, mediante juicio de ley, basado en los instrumentos establecidos por el artículo 36 del Reglamento Hipotecario, o por su propio conocimiento del Derecho de los Países Bajos, realice el notario autorizante y posteriormente califique el registrador.

En el caso al que se refiere el presente recurso se presenta ante el notario español que liquida la sucesión (no se indica si parcialmente) el citado certificado nacional holandés, abstracto, que no incorpora o acompaña los documentos a los que se refiere el artículo 14 de la Ley Hipotecaria, que es aplicable tanto a los títulos españoles como extranjeros, en una equivalencia funcional, y todos ellos sujetos a calificación.

Resolución de 25-6-2024

BOE 17-7-2024

Registro de la Propiedad de Calafell.

SOCIEDADES MERCANTILES: LIQUIDACIÓN.

La cancelación de la hoja de la sociedad no impide la actuación posterior de los liquidadores.

La cancelación de los asientos registrales de una sociedad no es sino una fórmula de mecánica registral para consignar una vicisitud de la sociedad, que en el caso de liquidación es que ésta se considere terminada. Por ello, aun cancelados los asientos relativos a la sociedad, si aparecieran bienes sociales los liquidadores deberán adjudicar a los antiguos socios la cuota adicional que les corresponda, previa conversión de los bienes en dinero cuando fuere necesario (cfr. artículo 398 de la Ley de Sociedades de Capital).

Resolución de 25-6-2024

BOE 17-7-2024

Registro de la Propiedad de Madrid, número 16.

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

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

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

Por consideraciones análogas a estas últimas este centro directivo ha admitido, por ejemplo, que para la práctica de la inscripción en el Registro de la Propiedad de escrituras otorgadas por representantes de personas afectadas por discapacidad —o por estas con asistencia del curador— será suficiente la diligencia por la que se ordena remitir exhorto al Registro Civil para la inscripción del auto sobre la medida de apoyo adoptada. No obstante, no puede desconocerse que el artículo 60 de la Ley de Registro Civil, en su apartado 3 (introducido por la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria), establece que «en las inscripciones que en cualquier otro Registro produzcan las capitulaciones y demás hechos que afecten al régimen económico matrimonial, se expresarán los datos de su inscripción en el Registro Civil». Asimismo, el artículo 266 del Reglamento del Registro Civil exige

en su párrafo sexto, que en las inscripciones que en cualquier otro Registro —y, por tanto, en el de la Propiedad— produzcan los hechos que afecten al régimen económico matrimonial han de expresarse los datos de inscripción en el Registro Civil (tomo y folio en que consta inscrito o indicado el hecho), que se acreditarán por certificación, por el libro de familia o por la nota al pie del documento. Y dispone que «de no acreditarse se suspenderá la inscripción por defecto subsanable».

El recurrente alega que, al haber sido inscrita en el Registro Civil rumano la sentencia de separación, tiene eficacia en España sin necesidad de inscripción de aquélla en el Registro Civil español, pues únicamente procedería tal exigencia si alguno de los separados tuviera nacionalidad española. Frente a tales afirmaciones, no cabe sino recordar que, como puso de manifiesto este Centro Directivo en Resolución de 30 de junio de 2022, el artículo 266 del Reglamento del Registro Civil es aplicable a los matrimonios celebrados fuera de España, entre contrayentes extranjeros, que, sin embargo, obtienen sentencia de divorcio en España.

Resolución de 25-6-2024

BOE 17-7-2024

Registro de la Propiedad de Aranjuez.

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

Se reitera doctrina en estas materias.

No concurriendo circunstancias de realización de especial tarea de cooperación con la Administración de Justicia, ni resultando supuestos de expresa e indubitada no sujeción al impuesto o de clara causa legal de exención fiscal —como ocurre en la aceptación de una hipoteca unilateral efectuada por la Tesorería General de la Seguridad Social (Resolución de 23 de abril de 2007)—, imponer al registrador la calificación de la sujeción o no al Impuesto de ciertos actos contenidos en el documento presentado a inscripción supondría obligarle a realizar inevitablemente declaraciones tributarias que (aunque sea con los limitados efectos de facilitar el acceso al Registro de la Propiedad) quedan fuera del ámbito de la competencia reconocida a este Centro Directivo, de modo que, aunque es posible que el registrador aprecie la no sujeción de determinado acto a las obligaciones fiscales, ha de tenerse en cuenta que si para salvar su responsabilidad exigiere la correspondiente nota de pago, exención, prescripción o no sujeción, habrán de ser los órganos tributarios competentes los que podrán manifestarse al respecto al recibir la comunicación impuesta por ley, sin que corresponda a esta Dirección General el pronunciarse, a no existir razones superiores para ello (por ejemplo, cfr. artículo 118 de la Constitución) o tratarse de un supuesto en el que se esté incurriendo en la exigencia de un trámite desproporcionado que pueda producir una dilación indebida.

Entre la documentación que figura en el expediente consta una diligencia de presentación telemática en la Dirección General de Tributos de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo de la Comunidad de Madrid, según la cual se ha

presentado declaración tributaria correspondiente al impuesto sobre sucesiones y donaciones, acompañada de autoliquidación y siendo sujeto pasivo don J. A. M. R., pero en dicha diligencia se señala que el tipo de documento presentado es un documento privado, mientras que en el supuesto de este expediente se pretende la inscripción de un documento judicial. No resulta acreditada por tanto la presentación de la sentencia en oficina tributaria competente a efectos de liquidación del impuesto sobre sucesiones y donaciones.

El segundo defecto indicado por la registradora en su nota se refiere a la necesidad de identificar la finca sobre la que ha de practicarse la inscripción y las circunstancias personales de la persona a cuyo favor esta debe practicarse y las de aquella de quien proceda inmediatamente el bien a inscribir; exigencias que resultan en todo caso del principio hipotecario de especialidad. Como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 2 de septiembre de 1991, 29 de diciembre de 1992 y 21 de junio de 2004, entre otras), para su acceso al Registro, los títulos inscribibles han de contener una descripción precisa y completa de los inmuebles a que se refieren, de modo que éstos queden suficientemente individualizados e identificados (artículos 9.1 de la Ley Hipotecaria y 51, reglas primeras a cuarta, del Reglamento Hipotecario).

Estando la finca transmitida inscrita en el Registro de la Propiedad y bajo la salvaguardia de los tribunales a favor de una persona distinta, no podrá accederse a la inscripción del título calificado sin consentimiento del titular registral (cfr. artículos 2 y 17 de la Ley Hipotecaria). La presunción «iuris tantum» de exactitud de los pronunciamientos del Registro, así como el reconocimiento de legitimación dispositiva del titular registral llevan consigo el cierre del Registro a los títulos otorgados por persona distinta de dicho titular o derivados de procedimientos judiciales o administrativos en que el mismo no haya tenido intervención.

Resolución de 25-6-2024

BOE 17-7-2024

Registro de la Propiedad de Murcia, número 6.

EXPEDIENTE DE DOMINIO ART. 203 LH. REQUISITOS PARA LA EXPEDICIÓN DE LA CERTIFICACIÓN.

Si no se presenta la documentación requerida por el art. 203 LH no cabe expedir la certificación que dicho precepto prevé.

La subsanación del defecto y la práctica en su caso de la inscripción solicitada no son obstáculo para la interposición del recurso contra la calificación del registrador. Como ha puesto de manifiesto esta Dirección General en diversas ocasiones, y previene el artículo 325 de la Ley Hipotecaria, conforme a nuestro vigente sistema legal, la subsanación de los defectos indicados por el registrador en la calificación no impide a cualquiera de los legitimados, incluido el que subsanó, la interposición del recurso.

En el presente caso, la registradora sustituta se limita a argumentar que en este supuesto no procede la calificación sustitutoria, inadmitiendo el procedimiento sin entrar en el fondo del asunto, cuando lo procedente hubiera sido deter-

minar si procede o no la expedición de certificación y la práctica de la anotación preventiva solicitada, y de resolver positivamente su actuación, se limitaría a acordar la expedición de la certificación, siendo el registrador sustituido el que debiera expedirla y practicar la anotación solicitada.

El procedimiento se debe iniciar mediante solicitud acompañada del acta en la que se documenta el inicio de dicho procedimiento y formularse en el curso de un expediente que se está tramitando. Sólo la certificación solicitada por el notario con los requisitos contemplados legalmente dentro de este expediente de jurisdicción voluntaria —y no cualquier otra solicitud de certificación— es la que tiene la virtualidad de producir la iniciación de la actuación registral prevista en la Ley Hipotecaria para la inmatriculación por este procedimiento. Su iniciación es voluntaria, pero sus normas son de orden público y no alterables por los interesados, como todos los procedimientos de jurisdicción voluntaria.

Resolución de 25-6-2024

BOE 17-7-2024

Registro de la Propiedad de Málaga, número 3.

CONCURSO DE ACREEDORES: CALIFICACIÓN REGISTRAL.

El registrador debe calificar si el acreedor hipotecario ha prestado su consentimiento a la venta en los términos del antiguo 154 y actual 210 de la LC.

El título cuya calificación ha sido impugnada es una escritura pública que se otorgó como culminación de un proceso concursal de enajenación con intervención del juez del concurso. Además, comoquiera que, entre los extremos del título presentado que deben ser objeto de calificación, figura la «validez» del acto positivo contenido en esa escritura (con los medios y con los efectos que resultan del artículo 18 de la Ley Hipotecaria), la determinación de tal extremo exige conocer e interpretar las resoluciones judiciales que le sirven de fundamento.

Resulta por tanto incontestable que es competencia y obligación del registrador de la Propiedad comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el Registro cuya cancelación se ordena por el tribunal. En consecuencia, estando inscrita la hipoteca en el Registro de la Propiedad, el registrador debe comprobar que en el título calificado consta el cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los acreedores hipotecarios como titulares registrales que son.

En cuanto a la cuestión de fondo, debe estarse a lo establecido en el artículo 155.4 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, aplicable por razón de su fecha al concurso objeto de este expediente. El actual artículo 210 del texto refundido de la Ley Concursal ha recogido la necesidad de que si el juez autoriza, excepcionalmente, la realización directa por un precio inferior al mínimo que se hubiese pactado al constituir la garantía, con pago al contado, el concursado y el acreedor o los acreedores con privilegio especial lo acepten de forma expresa, siempre y cuando se efectúe a valor de mercado según tasación oficial actualizada por

entidad homologada para el caso de bienes inmuebles y valoración por entidad especializada para bienes muebles.

En el supuesto de hecho de este expediente, el auto dictado por el juez autoriza la venta de la finca en cuestión, pero el artículo 155.4 establece unas reglas imperativas en el caso de enajenación directa fuera de convenio de los bienes afectos a créditos con privilegio especial, como es el caso, ya que el concurso está en fase de liquidación, reglas que también ha recogido el actual artículo 210 cualquiera que sea el estado del concurso, siendo una de ellas la necesaria la conformidad expresa por parte del acreedor hipotecario cuando concurren determinadas circunstancias. Si en el procedimiento judicial se ha considerado que se han cumplido los requisitos que la Ley Concursal establece para que se pueda llevar a cabo la venta, afirmando que los acreedores con privilegio especial afectados han tenido la intervención adecuada en el proceso concursal, excede de las facultades de calificación que los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario otorgan a los registradores discrepar de esta valoración y entender incumplidos dichos requisitos.

Resolución de 26-6-2024

BOE 17-7-2024

Registro de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife, número 3.

DONACIÓN: REVOCACIÓN.

La escritura de revocación debe acogerse a alguna de las causas legales.

Del contenido del escrito de impugnación resulta claramente que el recurrente utiliza la vía del recurso contra la calificación registral para un fin que no le es propio, como es obtener la práctica de un asiento que no había sido solicitado previamente y respecto del cual no existe calificación. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que el objeto del recurso ha de centrarse exclusivamente en los defectos expresados por el registrador en su nota de calificación, sin que puedan por tanto tratarse defectos o cuestiones no incluidos en esta, o defectos no impugnados (vid., entre muchas otras, las Resoluciones de 13 de abril de 1982 o 3 de noviembre de 1998, hasta las más recientes como las de 27 de octubre y 27 de noviembre de 2017, 27 de enero de 2020 o 13 de enero de 2021).

No obstante, habida cuenta de la referencia que hace el recurrente a la concurrencia de motivos de la revocación de la donación, cabe recordar que la revocación de las donaciones por causa de la ingratitud, se regulan en los artículos 648 y siguientes del Código Civil. En la escritura de revocación del presente expediente, no se alega ni menciona ninguna de estas causas específicamente. Posteriormente, en el escrito de recurso se detallan las circunstancias, pero hay que recordar que la calificación la realiza el registrador a la vista de los documentos presentados a inscripción y el recurso no es el medio para su subsanación.

En el presente caso es indudable que la escritura de donación no incluye ninguna condición cuyo incumplimiento tenga como efecto la resolución automática del negocio. Ni siquiera se impuso el sometimiento a un modo o a una carga modal, y no consta en la escritura ni en la inscripción registral que el cumplimiento del mismo se haya contemplado como condición de eficacia de la donación, ni se

pacta nada sobre una eventual constatación extrajudicial de su incumplimiento. Por ello, debe confirmarse la calificación recurrida.

Resolución de 26-6-2024

BOE 17-7-2024

Registro de la Propiedad de Navahermosa.

PROPIEDAD HORIZONTAL: INMATRICULACIÓN PARCIAL RESPECTO DE UN ELEMENTO PRIVATIVO.

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

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

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

En la nota de calificación recurrida se exige la inscripción previa del título constitutivo de la división horizontal de la que forma parte la vivienda. En esto no puede sostenerse, y hay que dar la razón al recurrente, pues exigir el consentimiento expreso de los demás copropietarios del edificio sería dejar sin efecto la posibilidad de inmatriculación de las viviendas que lo componen, que este Centro Directivo ha sostenido en las Resoluciones anteriormente citadas.

Resolución de 26-6-2024

BOE 17-7-2024

Registro de la Propiedad de Altea.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.

No puede ser objeto de presentación una instancia pidiendo la anulación de un asiento.

La calificación que el registrador ha de realizar de un documento, a los efectos de practicar o no asiento de presentación, es distinta de la que debe llevar a cabo de los documentos presentados, para determinar si puede practicarse o no el asiento solicitado. En el caso de decidir o no la práctica del asiento de presentación, el registrador debe limitarse a comprobar si concurren los requisitos para practicarlo, reguladas en el artículo 420 del Reglamento Hipotecario. Por tanto, solicitando la instancia presentada la anulación de un asiento practicado, que está bajo la salvaguardia de los tribunales, conforme al artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, la calificación registral debe ser confirmada y el recurso desestimado.

No es el recurso el cauce adecuado para valorar cuestiones tales como la extensión de asientos ya practicados, o la forma en que el registrador, previa calificación positiva, ha practicado los asientos.

Como han declarado las Resoluciones de 17 de abril de 2023 y 11 de enero de 2024, si previa calificación positiva, el registrador ha decidido inscribir la base gráfica, sin atender las objeciones planteadas por el colindante, no puede éste interponer recurso en solicitud de que se rectifique la inscripción practicada, ni puede atenderse su petición de que se le remita contestación por parte del registrador a la oposición en su día por él planteada, al no estar legalmente previsto este trámite. Y ello porque el expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria no es contencioso entre partes, sino de tramitación registral, de manera que la resolución del expediente sólo se notifica al promotor del mismo. Y esta doctrina también es aplicable en el presente caso, en el que el colindante notificado en plazo, ha presentado la alegación una vez concluida el expediente y practicada la inscripción, por lo que, aunque no haya alegado en plazo, puede acudir al procedimiento judicial correspondiente contra el titular registral.

Resolución de 26-6-2024

BOE 17-7-2024

Registro de la Propiedad de Manacor, número 1.

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

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

Como señaló la Resolución de este Centro Directivo de 17 de abril de 2023, «cuando quien se opone es un titular registral, en este caso la oposición resulta mucho más cualificada y merecedora de mayor consideración». Y en el presente caso, como en el resuelto por dicha Resolución «el juicio de identidad de la finca por parte del registrador está debidamente motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que haya utilizado expresiones genéricas. Por tanto, constatado que existe una controversia entre titulares de sendas fincas registrales colindantes acerca de su respectiva georreferenciación, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo, formulada en Resoluciones como la de 23 de mayo de 2022, entre otras, que estima justificadas las dudas del registrador sobre la identidad de la finca en un expediente del artículo 199, dada la oposición de un colindante.

Resolución de 27-6-2024

BOE 17-7-2024

Registro de la Propiedad de Madrid, número 12.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: REQUISITO DE LA PREVIA INSCRIPCIÓN.

Para inscribir un título el otorgante debe tener inscrito su derecho previamente.

El artículo 20 de la Ley Hipotecaria exige, para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, que conste previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorga o a cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. Este precepto recoge el principio de tracto sucesivo, uno de los principios fundamentales de nuestro sistema hipotecario que exige que en el Registro figuren todas las transmisiones realizadas, sin ruptura de la cadena de transmisiones y cuya aplicación ha sido reiterada por este Centro Directivo en numerosas Resoluciones.

En el Derecho español, no sólo gana prioridad el título que primero accede al Registro, sino que, además, impide que otro título incompatible se inscriba, aunque sea de fecha anterior, por lo que el Registro sólo publica una transmisión. El derecho que primero se inscribe goza de eficacia plena erga omnes mientras no sea declarada judicialmente su nulidad y se ordene la cancelación del asiento (artículo 1 y 40 de la Ley Hipotecaria). Entre los efectos del principio de prioridad —como se ha visto— está el de imponer a los registradores la obligación de despachar los documentos referentes a una misma finca por el riguroso orden de su presentación en el Diario. La regla tiene las excepciones lógicas que permiten la alteración de este orden, como el caso de que el título posterior confirme el primero presentado o el caso en que el título posterior sea previo para la inscripción del primero.

En el presente supuesto, nada de esto se ha producido, ya que, sin perjuicio de que el recurrente hubiera sido titular registral al tiempo de otorgamiento del acta, lo cierto es que al tiempo de la presentación en el Registro no lo era, y, por tanto, no cabe más que confirmar el defecto señalado.

Resolución de 27-6-2024

BOE 17-7-2024

Registro de la Propiedad de Madrid, número 1.

REQUISITOS FISCALES: ACREDITACIÓN. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: CIRCUNSTANCIAS PERSONALES DEL ADQUIERENTE. DOCUMENTOS JUDICIALES: FIRMEZA.

En estos tres aspectos se confirman los defectos impugnados de acuerdo con la doctrina tradicional de la DG.

Conforme a lo dispuesto en los artículos 324 y 326 de la Ley Hipotecaria no pueden ser tenidos en consideración cualquier documento que no hubiera sido

presentado al registrador a la hora de emitir la calificación recurrida (vid. Resolución de 22 de noviembre de 2021).

El defecto referido a la falta de liquidación tributaria debe ser confirmado ya que son numerosas las ocasiones en las que este Centro Directivo (vid. Resoluciones recogidas en los «Vistos») ha analizado el alcance del denominado cierre registral por no acreditar el cumplimiento de las obligaciones fiscales, tanto en relación con los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Actos Jurídicos Documentados y de Sucesiones y Donaciones, como respecto al Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalía). No concurriendo circunstancias de realización de especial tarea de cooperación con la Administración de Justicia (cfr. Resolución de 21 de diciembre de 1987) ni resultando supuestos de expresa e indubitada no sujeción al Impuesto (apartados 2 a 4 del artículo 104 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales) o de clara causa legal de exención fiscal —como ocurre en la aceptación de una hipoteca unilateral efectuada por la Tesorería General de la Seguridad Social (cfr. Resolución de 23 de abril de 2007)—, imponer al registrador la calificación de la sujeción o no al Impuesto de ciertos actos contenidos en el documento presentado a inscripción supondría obligarle a realizar inevitablemente declaraciones tributarias que (aunque sea con los limitados efectos de facilitar el acceso al Registro de la Propiedad) quedan fuera del ámbito de la competencia reconocida a este Centro Directivo, de modo que, aunque es posible que el registrador aprecie la no sujeción de determinado acto a las obligaciones fiscales, ha de tenerse en cuenta que si para salvar su responsabilidad exigiere la correspondiente nota de pago, exención, prescripción o no sujeción, habrán de ser los órganos tributarios competentes —en este caso, municipales— los que podrán manifestarse al respecto al recibir la comunicación impuesta por Ley, sin que corresponda a esta Dirección General el pronunciarse, a no existir razones superiores para ello (por ejemplo, cfr. artículo 118 de la Constitución) o tratarse de un supuesto en el que se esté incurriendo en la exigencia de un trámite desproporcionado que pueda producir una dilación indebida.

Respecto de la insuficiente identificación de los adquirentes mediante la reseña en el título objeto de calificación de las circunstancias contenidas en los artículos 9 y 51 de Ley y Reglamento Hipotecario debe confirmarse que el principio de especialidad determina la oportuna concreción en el asiento registral de las circunstancias identificadoras de los sujetos intervinientes en el mismo, de tal manera que se eviten ambigüedades u omisiones que pudieran menoscabar la seguridad jurídica ofrecida por la publicidad tabular. En el presente expediente resulta que los adquirentes quedan exclusivamente identificados en el título objeto de calificación mediante su nombre y apellidos, sin resultar del propio título los demás datos identificativos requeridos por la legislación hipotecaria.

Respecto del último de los defectos alegados en la nota de calificación, es decir, la falta de firmeza de la resolución recurrida, el mismo también debe ser confirmado. La exigencia de firmeza de las resoluciones judiciales que hayan de provocar asientos definitivos en el Registro (inscripciones y cancelaciones) encuentra su fundamento en la necesidad de proteger al titular registral. Por ello, el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil dispone que: «Mientras no sean firmes, o aun siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por esta Ley para ejer-

citar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, sólo procederá la anotación preventiva de las sentencias que dispongan o permitan la inscripción o la cancelación de asientos en Registros públicos».

Resolución de 27-6-2024

BOE 17-7-2024

Registro de la Propiedad de La Unión, número 2.

EXPEDIENTE DE DOMINIO DE REANUDACIÓN DE TRACTO: REQUISITOS.

No procede tramitar el expediente si no se acredita el título material por el que el promotor adquiere el dominio.

Si en el momento de solicitud de la certificación consta al registrador algún obstáculo que pueda impedir la inscripción ulterior del expediente de dominio, podría y debería advertirlo para evitar seguir la tramitación de un expediente que finalmente no va a poder ser inscrito.

El expediente para reanudar el tracto sucesivo interrumpido (antes judicial) es un medio excepcional para lograr la inscripción de una finca ya inmatriculada a favor del promotor. Esta excepcionalidad justifica una comprobación minuciosa por parte del registrador del cumplimiento de los requisitos y exigencias legalmente prevenidas, a fin de evitar la utilización de este cauce para la vulneración o indebida apropiación de derechos de terceros.

En el presente caso, tal y como señala la registradora en su calificación, no se acredita el título material o causa de la adquisición por el que cada uno de los propietarios de las 7/10 partes indivisas que se pretenden reanudar, transmitieron a don T. C. M. Es decir, efectivamente puede existir una extraordinaria dificultad de aportar títulos formales, pero el problema que se plantea en el presente expediente es que el título material o causa de la adquisición no ha quedado expresado ya que se hacen meras menciones a «pactos de los promotores» y que «de facto» se disfrutaba de la vivienda.

Resolución de 27-6-2024

BOE 17-7-2024

Registro de la Propiedad de Telde.

EXPEDIENTE DE DOMINIO DE INMATRICULACIÓN: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

Las dudas apreciadas por el registrador deben estar suficientemente fundadas.

Como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos»). Constaba expedida con anterioridad a la tramitación del expediente de dominio certificación de que la finca, con la descripción asignada a la misma en el título que sirve de base a la pretensión de

los promotores no constaba inmatriculada y, aunque esta certificación no puede ser tenida en cuenta, al no haberse expedida la misma a solicitud del notario autorizante del acta de inicio del expediente de dominio, sí es preciso poner de manifiesto que ya en esa certificación no se advirtió de una posible coincidencia con la registral 58.668.

Por tanto, en el presente expediente ha quedado acreditado que la nota de calificación, tal y como ha sido redactada, se fundamenta en una simple conjetura que, a su vez, al indicarse la colindancia de la finca a inmatricular con aquella con la que se ha apreciado una posible correspondencia, la notificación edictal a los herederos del titular registral de la finca 58.668, unido a su falta de oposición, determinan la falta de fundamento de las dudas expuestas por el registrador a la hora de suspender la inmatriculación pretendida. En consecuencia, dados los términos que se expresa la nota de calificación, este Centro Directivo no puede sino concluir que las dudas del registrador no están suficientemente fundadas, y que, por tanto, el defecto ha de ser revocado.

Resolución de 27-6-2024

BOE 17-7-2024

Registro de la Propiedad de Cullera.

EXPEDIENTE DE DOMINIO DE REANUDACIÓN DEL TRACTO: REQUISITOS.

No procede la tramitación del expediente cuando no hay verdadera interrupción del tracto.

Antes de entrar en el fondo del asunto, debe recordarse que el sistema hipotecario se apoya, entre otras premisas, en la necesaria continuidad del tracto sucesivo por medio de los asientos del Registro de manera consecutiva, tal y como se recoge en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, produciéndose las nuevas modificaciones de los mismos por la intervención directa o forzosa de los titulares registrales permitiendo o generando dichos nuevos asientos.

Como se reiteró por la Dirección General de los Registros y del Notariado, no hay verdadera interrupción del tracto cuando los promotores adquirieron del titular registral o de sus herederos (cfr. Resoluciones 18 de marzo de 2000, 17 de febrero de 2012 y 2 y 23 de octubre de 2014). Esta doctrina, además, ha sido elevada a rango legal por la Ley 13/2015, de 24 de junio, que da nueva redacción al artículo 208 de la Ley Hipotecaria. Además de esta previsión expresa, debe partirse de la doctrina reiterada de ese Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos») en virtud de la cual el expediente para reanudar el tracto sucesivo interrumpido (antes judicial) es un medio excepcional para lograr la inscripción de una finca ya inmatriculada a favor del promotor. Esta excepcionalidad justifica una comprobación minuciosa por parte del registrador del cumplimiento de los requisitos y exigencias legalmente prevenidas, a fin de evitar la utilización de este cauce para la vulneración o indebida apropiación de derechos de terceros.

Como se afirmó en las Resoluciones de 2 y 23 de octubre de 2014, se considera que se produce interrupción del tracto cuando existen varios títulos pendientes de inscripción, de ahí que no se admita la posibilidad de reanudación de tracto

sucesivo a través de expediente de dominio cuando el promotor sea causahabiente del titular registral ya que en tales casos no hay verdadero tracto interrumpido y lo procedente es documentar y aportar el título de adquisición.

Resolución de 27-6-2024

BOE 17-7-2024

Registro de la Propiedad de Avilés, número 1.

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

No puede inscribirse una base gráfica si se acreditan dudas fundadas sobre su identidad.

Como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en multitud de Resoluciones, como la de 29 de noviembre de 2023, el objeto del recurso es determinar, exclusivamente, si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Tratándose de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, no estando ante uno de los supuestos de denegación automática de la tramitación del mismo, como son la posible invasión de dominio público o la invasión de la georreferenciación registral de una finca colindante, la cual está protegida por los principios hipotecarios, cuando la suspensión se basa en la oposición de uno de los colindantes notificados, como dice el artículo 199, el registrador «decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción».

La nota de calificación del registrador es ajustada a Derecho, desde el punto de vista material y formal, pues el registrador funda objetivamente su juicio sobre las dudas en la identidad de la finca. Como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en varias Resoluciones, como la de 12 de julio de 2023, las dudas registrales han de referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, que es lo que ocurre en el presente caso. El juicio de identidad del registrador no es arbitrario ni discrecional, sino que está motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, como ha exigido reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones como la de 11 de abril de 2024, entre otras.

Resolución de 28-6-2024

BOE 17-7-2024

Registro de la Propiedad de A Coruña, número 2.

PARCELACIÓN DE FINCAS POR ANTIGÜEDAD: REQUISITOS.

Es necesario aportar algún título administrativo que implique el reconocimiento de la administración de que han transcurrido los plazos de reposición de la legalidad.

Esta Dirección General en su Resolución de 17 de octubre de 2014 reconoció la analogía en la admisión de la vía de la prescripción acreditada para inscribir no sólo edificaciones, sino también divisiones o segregaciones antiguas, aplicable también en cuanto a las cautelas y actuaciones que de oficio ha de tomar el registrador, con carácter previo y posterior a la práctica del asiento, admitiendo la inscripción de una segregación practicada en el año 1974, por acompañarse una certificación administrativa en la que se manifestaba que «consta segregada con su configuración actual desde el catastro de 1986, no se ha podido localizar en los archivos municipales la Resolución de licencia, no obstante por el tiempo transcurrido la posible infracción estaría prescrita», añadiendo esta Dirección General que «no bastaría con constatar que haya prescrito la posible infracción, sino que es preciso que, además, no sea posible ya el ejercicio de potestades de protección de la legalidad urbanística que hubiera podido infringirse, ya que, como establece claramente el artículo 203 de la misma Ley [de Madrid], “las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística son independientes de las sanciones cuya imposición proceda por razón de la comisión de infracciones tipificadas en la presente Ley”».

Respecto al título administrativo habilitante de la inscripción, este Centro Directivo —vid. Resoluciones citadas en «Vistos»— ha estimado suficiente, la declaración administrativa municipal del transcurso de los plazos de restablecimiento de legalidad o su situación de fuera de ordenación o similar, conforme a la respectiva normativa de aplicación, lo que exige analizar caso por caso el contenido del documento municipal aportado, mas no puede ser identificado necesariamente con la licencia, legalización o la declaración de innecesariedad de licencia.

Resolución de 28-6-2024

BOE 17-7-2024

Registro de la Sanlúcar la Mayor, número 1.

OPCIÓN DE COMPRA: CONSIGNACIÓN PARA CANCELAR CARGAS POSTERIORES.

Se reitera la doctrina relativa a la posibilidad de cancelar cargas posteriores a la opción, pero consignando el precio pactado a disposición de los titulares de estas.

El derecho real de opción aparece regulado en el artículo 14 del Reglamento Hipotecario, en el que se establecen los requisitos para su válida constitución e inscripción, pero, sin embargo, no se regula su ejecución hipotecaria. Por ello, tradicionalmente y en doctrina de este Centro Directivo, se vino aplicando al desenvolvimiento registral del derecho de opción, de forma analógica, la regulación contenida en el artículo 175.6.^a del Reglamento Hipotecario. La cancelación de cargas posteriores viene impuesta por aplicación del artículo 79 de la Ley Hipotecaria, como consecuencia de la extinción del derecho gravado, y es la consignación o el depósito del precio lo que permite cancelar el derecho de los titulares registrales posteriores prescindiendo de su consentimiento, el cual sería en otro caso necesario conforme a los artículos 82 y 83 de la Ley Hipotecaria.

Inicialmente, la doctrina de esta Dirección General exigía que el depósito o consignación del precio fuera «íntegro» (cfr. Resolución de 11 de junio de 2002) sin admitir ninguna deducción del precio. Sin embargo, en Resoluciones posteriores (cfr. Resolución de 10 de diciembre de 2019) la doctrina de este Centro Directivo ha experimentado una flexibilización en cuanto al carácter íntegro de la consignación del precio, permitiendo ciertas deducciones del importe del mismo como pudieran ser: la deducción de la prima de la opción; de las cantidades satisfechas con anterioridad por el concepto de alquiler en el supuesto de arrendamiento con opción de compra; también se ha admitido la deducción del importe de cargas anteriores al derecho de opción, asumidas por el optante conforme al artículo 118 de la Ley Hipotecaria; e incluso se ha excluido la necesidad de compensación en el caso de que el pago del precio se hubiera pactado como compensación de deuda previa, siempre que la opción no encierre un pacto comisario. Ahora bien, exige en estos supuestos que las posibles deducciones, compensaciones o imputaciones estén pactadas en escritura y debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad para su conocimiento por parte de terceros adquirentes.

Por tanto, conforme a la doctrina de este Centro Directivo reseñada más arriba, la cual «ha reconocido la posibilidad de cancelación de las cargas posteriores sin proceder a la correspondiente consignación del precio cuando no proceda pago alguno en el momento de la compraventa según lo convenido en la escritura de concesión del derecho de opción y reflejado en el asiento registral», en el presente caso en el que sí se efectúa un pago a la parte vendedora en el momento de la compraventa y no se consigna a disposición de los titulares de los gravámenes posteriores cuya cancelación se pretende, la nota de calificación registral ha de ser confirmada.

Resolución de 28-6-2024

BOE 17-7-2024

Registro de la Propiedad de Lleida, número 1.

PACTO DE RESERVA DE DOMINIO: NATURALEZA JURÍDICA.

Considerando la naturaleza jurídica del pacto de reserva de dominio, no cabe su cancelación por caducidad como si fuera una condición resolutoria.

La naturaleza jurídica del pacto de reserva de dominio ha sido de objeto de una larga y tradicional discusión (vid. Resolución de 12 de mayo de 2010), destacando, por haber sido acogida por la doctrina del Tribunal Supremo aquella postura que la asimila a una condición suspensiva, por cuanto se suspende la transmisión del dominio hasta el momento del completo pago del precio. Esta asimilación, que hay que enmarcar en la decidida voluntad del Tribunal Supremo de no dejar desamparado al comprador, tiene por tanto más que ver con la aplicación de las normas de protección previstas para tal supuesto por el ordenamiento jurídico que con una afirmación técnica de identidad entre el pacto y la condición.

El principio de autonomía de la voluntad es una piedra angular de nuestro sistema jurídico que en el ámbito patrimonial ha permitido y permite la adaptación de instituciones de indudable contenido tradicional a las demandas de una

sociedad globalizada, interconectada e interdependiente. Por este motivo no pueden compartirse las afirmaciones del recurrente según las cuales el pacto contenido en la escritura de compraventa otorgada por la causante no es más que una condición o causa resolutoria de las contempladas en el artículo 1504 del Código Civil. En el supuesto de compraventa con precio aplazado y pacto de reserva de dominio, el comprador adquiere la posesión de la cosa y no puede enajenarla ni gravarla (artículo 4 de la Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles), estando limitada la acción de sus acreedores a la posición jurídica adquirida (vid. regla decimoquinta de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de diciembre 2002). El vendedor por su parte, pese a conservar el dominio, está limitado por el derecho del comprador y sólo puede disponer de su derecho respetando su posición jurídica como sólo puede ser embargado su derecho en los mismos términos.

Por los precedentes razonamientos no podría accederse a la cancelación, por caducidad, de la reserva de dominio como pretende el recurrente, pues no se trata de una condición resolutoria (además, es una pretensión que no se ha formulado en el título presentado ni ha sido objeto de calificación —vid. artículo 326 de la Ley Hipotecaria—).

Resolución de 28-6-2024

BOE 17-7-2024

Registro de la Propiedad de Madrid, número 7.

CONCURSO DE ACREEDORES: VENTA DE BIENES CON PRIVILEGIO ESPECIAL.

En caso de venta de bienes con privilegio especial sin subsistencia de la hipoteca será necesario mandamiento judicial para cancelarla, acreditándose la debida intervención del acreedor hipotecario en el procedimiento.

Con carácter previo, y en relación con el primer defecto recurrido, debe recordarse que conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

Es evidente que, a partir del 1 de septiembre de 2020, fecha de entrada en vigor del texto refundido de la Ley Concursal de 2020, éste será la norma aplicable a los procedimientos concursales que se inicien con posterioridad a esa fecha. Finalmente, el texto refundido ha sido reformado, a su vez y en profundidad, por la Ley 16/2022, de 5 de septiembre. De acuerdo con su disposición transitoria primera, los concursos declarados con anterioridad a la entrada en vigor de la ley (26 de septiembre de 2022) se regirán por la legislación anterior; pero, por excepción, se regirá por la nueva ley la liquidación de la masa activa cuya apertura hubiera tenido lugar después de su entrada en vigor.

No resultando del expediente la existencia de reglas especiales de liquidación, el artículo 421 del texto refundido de la Ley Concursal dispone que el administrador concursal realizará los bienes y derechos de la masa activa del modo más conveniente para el interés del concurso, sin más limitaciones que las establecidas

en los artículos siguientes y en el Capítulo III del Título IV del Libro Primero. Concretamente, respecto de las especialidades en materia de enajenación de bienes y derechos con privilegio especial, en artículo 210 del texto refundido de la Ley Concursal dispone en relación con la realización directa de los bienes hipotecados que: «1. En cualquier estado del concurso, el juez podrá autorizar la realización directa de los bienes y derechos afectos a créditos con privilegio especial (...) 4. Concedida la autorización judicial, las condiciones fijadas para la realización directa se anunciarán con la misma publicidad que corresponda a la subasta del bien o derecho afecto y, si dentro de los diez días siguientes al último de los anuncios se presentase en el juzgado mejor postor, el juez abrirá licitación entre todos los oferentes determinando la fianza que hayan de prestar para participar en ella». De estos artículos resulta, primero, que la enajenación directa de una finca hipotecada en el procedimiento concursal exige bien autorización judicial directa en la fase común (artículo 210 del texto refundido de la Ley Concursal) o bien unas reglas de liquidación que así lo autoricen (artículos 415 y 423.1 del texto refundido de la Ley Concursal); y que, en todo caso, para la enajenación de bienes afectos a créditos con privilegio especial con subsistencia del gravamen, será preciso autorización judicial (artículos 212 y 225 del texto refundido de la Ley Concursal).

Se puede concluir que constituyendo el concurso de acreedores una ejecución, aunque universal, e implicando un acto de liquidación del patrimonio del concursado, es imprescindible, para poder inscribir la transmisión de cada finca a favor del adquirente o adjudicatario, la cancelación simultánea y expresa de todas las cargas de contenido económico que las gravaren y, singularmente de las hipotecas que recayeran sobre las mismas (artículos 225 del texto refundido de la Ley Concursal, 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 132 de la Ley Hipotecaria), no siendo suficiente para ello la mera manifestación, del acreedor o de la autoridad judicial, de que ha sido reembolsado. Esta cancelación de la hipoteca, en el ámbito del concurso de acreedores, será posible, en primer lugar, si el acreedor hipotecario consiente expresamente en ella, por sí o debidamente representado, en escritura pública, sea ésta la misma escritura de transmisión o una específica de cancelación. También será posible la cancelación de la hipoteca si se presenta, junto con la escritura de enajenación, mandamiento de cancelación de cargas del juzgado mercantil, donde se inserte la resolución del juez del concurso, que deberá ser firme (artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), en la que acuerde la cancelación y donde se exprese, en relación con los acreedores privilegiados cuya garantía se cancele, la intervención que hayan tenido en el procedimiento y el destino dado al precio obtenido en la transmisión, es decir, se han respetado los derechos del acreedor con privilegio especial; y que se ha pagado o consignado el precio del bien a su favor.

Ninguna de estas circunstancias concurren en el supuesto objeto de este recurso, pues ni se aporta mandamiento de cancelación de cargas, ni el acreedor hipotecario ha comparecido en la escritura de transmisión a prestar su consentimiento cancelatorio. Por otra parte, el denominado certificado de «cancelación económica», que se incorpora a la escritura de transmisión, carece de eficacia a efectos registrales.

Resolución de 28-6-2024

BOE 17-7-2024

Registro de la Propiedad de Madrid, número 38.

PROPIEDAD HORIZONTAL: LICENCIA.

Se analizan los requisitos administrativos exigibles para una división horizontal.

En los supuestos de división o segregación de fincas (con el concepto legal visto), de acuerdo con el artículo 26.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, la exigencia de licencia o autorización administrativa vendrá determinada por la Ley aplicable; tratándose de complejos inmobiliarios del artículo 26.6 del citado Real Decreto Legislativo 7/2015, así como en los supuestos regulados en el artículo 10 de la Ley sobre propiedad horizontal, la exigencia de autorización administrativa viene impuesta por la legislación del Estado, como se deduce de la disposición final decimonovena de la Ley 8/2013 y la disposición final segunda del Real Decreto Legislativo 7/2015. Las normas sustantivas aplicables en este caso son el artículo 151 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, que dispone que requerirán, para su lícito ejercicio, licencia, orden de ejecución o declaración responsable urbanística, en los términos establecidos en la misma ley.

Desde la perspectiva del artículo 10 de la Ley sobre propiedad horizontal, aplicable por ser legislación del Estado, debe entenderse que proporciona plena cobertura legal al artículo 53 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística. Este precepto es claro al exigir para inscribir los títulos de división horizontal que no pueden constituirse como elementos susceptibles de aprovechamiento independiente más de los que se hayan hecho constar en la declaración de obra nueva, a menos que se acredite mediante nueva licencia que se permite mayor número.

La legislación de la Comunidad Autónoma de Madrid, a diferencia de lo que sucede en otras legislaciones autonómicas (vid. «ad exemplum» el artículo 137.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, o el artículo 187.1.k) del Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo de Cataluña), no sujeta la división horizontal, como operación específica, a licencia de forma expresa. Sin embargo, en el ámbito de la legislación sustantiva madrileña, resulta exigible licencia a efectos de inscripción cuando la división horizontal de las edificaciones se configure de tal modo que pueda suponer un acto equiparado a los «actos de parcelación, segregación y división de terrenos, en cualquier clase de suelo», a tenor del referido artículo 152. Solo si la división horizontal se configura de tal modo que puede resultar equiparada a la división material de la finca hasta tal punto que sea incompatible con la unidad jurídica de la misma, a pesar de las estipulaciones de las partes, debe exigirse a efectos registrales la oportuna licencia urbanística.

Puede afirmarse que en el presente supuesto se trata de un acto propiamente edificatorio que registralmente se traduce en la división horizontal y, por tanto, definición de diferentes elementos susceptibles de aprovechamiento y tráfico independiente. Dicho supuesto se encuentra expresamente contemplado en el apartado primero del artículo 10, letras d) y e), y en el apartado tercero del mismo artículo, así como en el artículo 26.6 de la Ley de Suelo estatal, dictados en el ámbito de las competencias del Estado. Es decir, como afirma la reciente Resolución de 25 de marzo de 2024 estos preceptos legales confirman la necesidad, a efectos registrales, del cumplimiento de los dos requisitos que se vienen repitiendo, y de los que se infiere, respecto del primer requisito, que la realización de estos actos urbanísticos necesita, como título habilitante, la correspondiente declaración responsable urbanística junto con el acto de conformidad expreso del Ayuntamiento que corresponda.

Por lo expuesto, en el presente caso, de conformidad con los artículos 10.3 de la Ley sobre propiedad horizontal y 26.6 de la Ley de Suelo estatal, para la inscripción de la división horizontal de los elementos descritos en la escritura calificada es preciso acreditar la licencia urbanística o el acto expreso de conformidad administrativa con la actuación declarada, a menos que mediante certificado de técnico competente se acredite que el número y características de los elementos resultantes sean los que resulten de la licencia de obras que autorizó la construcción de la edificación, por tratarse de un supuesto legal de excepción.

Resolución de 28-6-2024

BOE 17-7-2024

Registro de la Propiedad de Madrid, número 38.

PROPIEDAD HORIZONTAL: LICENCIA.

Se analizan los requisitos administrativos exigibles para una división horizontal.

En los supuestos de división o segregación de fincas (con el concepto legal visto), de acuerdo con el artículo 26.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, la exigencia de licencia o autorización administrativa vendrá determinada por la Ley aplicable; tratándose de complejos inmobiliarios del artículo 26.6 del citado Real Decreto Legislativo 7/2015, así como en los supuestos regulados en el artículo 10 de la Ley sobre propiedad horizontal, la exigencia de autorización administrativa viene impuesta por la legislación del Estado, como se deduce de la disposición final decimonovena de la Ley 8/2013 y la disposición final segunda del Real Decreto Legislativo 7/2015. Las normas sustantivas aplicables en este caso son el artículo 151 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, que dispone que requerirán, para su lícito ejercicio, licencia, orden de ejecución o declaración responsable urbanística, en los términos establecidos en la misma ley.

Desde la perspectiva del artículo 10 de la Ley sobre propiedad horizontal, aplicable por ser legislación del Estado, debe entenderse que proporciona plena cobertura legal al artículo 53 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística. Este precepto es claro al exigir para inscribir los títulos de división horizontal que no pueden constituirse como elementos susceptibles de aprovechamiento independiente más de los que se hayan hecho constar en la declaración de obra nueva, a menos que se acredite mediante nueva licencia que se permite mayor número.

La legislación de la Comunidad Autónoma de Madrid, a diferencia de lo que sucede en otras legislaciones autonómicas (vid. «ad exemplum» el artículo 137.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, o el artículo 187.1.k) del Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo de Cataluña), no sujeta la división horizontal, como operación específica, a licencia de forma expresa. Sin embargo, en el ámbito de la legislación sustantiva madrileña, resulta exigible licencia a efectos de inscripción cuando la división horizontal de las edificaciones se configure de tal modo que pueda suponer un acto equiparado a los «actos de parcelación, segregación y división de terrenos, en cualquier clase de suelo», a tenor del referido artículo 152. Solo si la división horizontal se configura de tal modo que puede resultar equiparada a la división material de la finca hasta tal punto que sea incompatible con la unidad jurídica de la misma, a pesar de las estipulaciones de las partes, debe exigirse a efectos registrales la oportuna licencia urbanística.

Puede afirmarse que en el presente supuesto se trata de un acto propiamente edificatorio que registralmente se traduce en la división horizontal y, por tanto, definición de diferentes elementos susceptibles de aprovechamiento y tráfico independiente. Dicho supuesto se encuentra expresamente contemplado en el apartado primero del artículo 10, letras d) y e), y en el apartado tercero del mismo artículo, así como en el artículo 26.6 de la Ley de Suelo estatal, dictados en el ámbito de las competencias del Estado. Es decir, como afirma la reciente Resolución de 25 de marzo de 2024 estos preceptos legales confirman la necesidad, a efectos registrales, del cumplimiento de los dos requisitos que se vienen repitiendo, y de los que se infiere, respecto del primer requisito, que la realización de estos actos urbanísticos necesita, como título habilitante, la correspondiente declaración responsable urbanística junto con el acto de conformidad expreso del Ayuntamiento que corresponda.

Por lo expuesto, en el presente caso, de conformidad con los artículos 10.3 de la Ley sobre propiedad horizontal y 26.6 de la Ley de Suelo estatal, para la inscripción de la división horizontal de los elementos descritos en la escritura calificada es preciso acreditar la licencia urbanística o el acto expreso de conformidad administrativa con la actuación declarada, a menos que mediante certificado de técnico competente se acredite que el número y características de los elementos resultantes sean los que resulten de la licencia de obras que autorizó la construcción de la edificación, por tratarse de un supuesto legal de excepción.

Resolución de 2-7-2024

BOE 23-7-2024

Registro de la Propiedad de San Javier, número 2.

HERENCIA: PARTICIÓN REALIZADA POR CONTADOR PARTIDOR.

En el caso de partición realizada por contador partidor no es necesaria la aprobación judicial.

Reiteradamente ha afirmado este Centro Directivo —cfr. Resoluciones de 27 de diciembre de 1982, 19 de septiembre de 2002, 21 de junio de 2003, 13 de octubre de 2005, 20 de julio de 2007, 10 de enero de 2012, 18 de junio de 2013, 4 de octubre de 2017, 28 de febrero de 2018, 13 de septiembre de 2021 y 11 de enero y 5 de septiembre de 2023, entre otras— que la partición realizada por el contador-partidor no requiere el consentimiento de los herederos, aunque sean legítimos, siempre que actúe dentro de sus funciones (funciones que se concretan en la «simple facultad de hacer la partición» —cfr. artículo 1057 del Código Civil—).

Precisamente, como consecuencia de la autoría particional que corresponde en exclusiva al contador-partidor testamentario y de que se trata de una partición unilateral efectuada por éste, a diferencia de lo que ocurre en la partición convencional (cfr. 1058 del Código Civil) ningún heredero, ni por sí ni por otro, actúa como otorgante del negocio o acto partitivo. Por ello, aunque estén interesadas en la sucesión personas sujetas a patria potestad, tutela o curatela (en terminología del Código Civil, en su redacción vigente antes de la entrada en vigor de la Ley 8/2021), no surgen en el curso de la partición conducida por el contador-partidor supuestos de actuaciones sujetas a control o refrendo judicial, hipótesis que se limitan a los casos de actuación de un representante legal —sea tutor, curador o defensor judicial— como parte otorgante de un acto particional en nombre de un «alieni iuris». Esta consideración aparece confirmada por el propio artículo 1057, párrafo tercero, del Código Civil.

Por lo demás, la jurisprudencia no ha exigido que esa citación a los representantes legales fuera fehaciente (vid., la Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de mayo de 1984, entre otras citadas por ésta). Y esta Dirección General ha estimado suficiente, a efectos de la inscripción en el Registro, la sola manifestación del contador-partidor en la propia escritura de partición sobre el cumplimiento de tal requisito. En ella consideró suficiente que se especificara únicamente la identidad del legal representante y que «debe indicar nominalmente quiénes han sido citados y, en su caso, en qué concepto, a fin de hacer posible la apreciación de cumplimiento de lo previsto en el artículo 1.057-3.º del Código Civil, sin que sea suficiente la mera afirmación genérica de que se ha cumplido dicho trámite». Puede afirmarse que tampoco puede haber riesgo real de conflicto derivado de que alguno de ellos represente (en el acto partitivo) los intereses de otros, pues como ya se expresó, tal eventualidad queda descartada por la actuación unilateral del contador-partidor. El único conflicto posible es el que eventualmente pueda tener el propio contador con los restantes (o alguno de ellos) interesados en la partición hereditaria.

En el presente caso, en la realización del inventario de los bienes de la herencia por el contador-partidor, el requisito de la citación a los respectivos tutores

de dos de los herederos no puede equipararse a su intervención en una partición convencional por los herederos. Por ello, no es necesaria la aprobación judicial posterior a que se refiere el artículo 272 del Código Civil.

Resolución de 8-7-2024

BOE 23-7-2024

Registro de la Propiedad de Castropol.

EXPEDIENTE DE DOMINIO DE INMATRICULACIÓN: FALTA TÍTULO TRASLATIVO HÁBIL.

No constituye título suficiente para sustentar un expediente de dominio de inmatriculación una escritura de herencia que no se ajusta a los requisitos derivados del Código Civil.

La registradora deniega la inmatriculación, en esencia, porque el título de propiedad aportado no es título material hábil para transmitir el dominio al promotor del expediente debido a diversos defectos. En primer lugar, tiene razón al señalar que en la escritura de herencia solo comparece y concurre como único adjudicatario el promotor del expediente, sin hacerse alusión alguna al resto de legitimarios y que, en cuanto a la facultad para el pago de la legítima en metálico, no se cumplen estrictamente los requisitos legales como protección de los derechos de los legitimarios.

No se cuestiona en la calificación que esta partición esté sujeta a las reglas establecidas en los artículos 841 y siguientes del Código Civil, sino que se exige que, se cumplan los requisitos exigidos por esos preceptos para la efectividad del ejercicio de esta facultad. Teniendo en cuenta que la apertura de la sucesión se produce el día 8 de febrero de 1997, esto es, posterior a la reforma de 13 de mayo de 1981, resulta plenamente aplicable la normativa vigente en cuanto a la facultad de pago de legítima en metálico. Conforme lo previsto por el artículo 844 del Código Civil, la decisión de pago en metálico no producirá efectos si no se comunica a los perceptores en el plazo de un año desde la apertura de la sucesión y el pago deberá hacerse en el plazo de otro año más, salvo pacto en contrario. El segundo requisito deviene del artículo 843 del Código Civil, según el cual, salvo confirmación expresa de todos los hijos o descendientes, la partición así hecha requerirá aprobación por el letrado de Administración de Justicia o notario.

Distintas de la partición hecha por el testador son las denominadas normas para la partición o normas particionales, por las que aquél expresa su voluntad respecto de la adjudicación de determinados bienes en pago de la cuota hereditaria de los herederos en la partición que habrá de realizarse. En estos casos el título de adjudicación haría tránsito de una pretendida partición del testador a una partición que deberán realizar todos los herederos y no un solo grupo de ellos, teniendo en cuenta, eso sí, las normas particionales del testador que son obligatorias y vinculantes en tanto en cuanto no perjudiquen la legítima (vid. la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2009, entre otras). Por ello, no se evita la existencia de la comunidad hereditaria. Para determinar si las disposiciones del testador comportan propiamente la partición de la herencia o se trata, más

bien, de normas particionales deben ser interpretadas adecuadamente tales disposiciones. Por los anteriores razonamientos, para admitir que el testador pretendió realizar la partición de su herencia no podría ser obstáculo —sin más— el hecho de que no manifestara expresamente que se trata de un testamento particional; tampoco que puedan existir otros bienes al tiempo del fallecimiento de la testadora o el hecho de que no haya avalúo de bienes ni coincidan los valores de los bienes adjudicados con las cuotas en que —respecto del remanente— han sido instituidos los herederos (pues, como ha quedado expuesto, en la partición hereditaria por la testadora prevalece lo dispositivo de modo que no proceden los complementos por diferencias de valor, salvo que el testador disponga lo contrario); y, asimismo, la circunstancia de que no haya referencia a la liquidación de deudas o manifestación sobre ellas. En definitiva, el núcleo de la cuestión planteada reside en la interpretación de la voluntad del testador, pues, a pesar de las referidas circunstancias, debe dilucidarse si pretendió otorgar un testamento de contenido particional, al menos en cuanto a los bienes relacionados en él, o fijar determinadas instrucciones para la ulterior partición.

Resolución de 8-7-2024

BOE 23-7-2024

Registro de la Propiedad de Aguilar de la Frontera.

BIENES PRIVATIVOS: PACTO DE ATRIBUCIÓN DE PRIVATIVIDAD.

Para que el pacto de atribución de privatividad a un bien sea inscribible es necesario que exprese la causa onerosa o gratuita.

La sociedad legal de gananciales constituye un régimen económico-matrimonial, de tipo comunitario, que se articula en torno al postulado según el cual se hacen comunes las ganancias obtenidas y que atribuye carácter consorcial o ganancial a los bienes adquiridos a título oneroso con cargo al acervo común, constante su vigencia. La regulación que del régimen económico matrimonial contiene el Código Civil se caracteriza por un marcado principio de libertad que se manifiesta, entre otros, en los artículos 1315 (libertad en la determinación del régimen económico), 1325 (libertad en cuanto a su estipulación, modificación o sustitución), 1328 (libertad de pacto en tanto las estipulaciones no sean contrarias a las leyes o las costumbres o limitativas de la igualdad de derechos que corresponda a cada cónyuge) y 1323 (posibilidad de transmitirse los cónyuges por cualquier título bienes y derechos y celebrar entre sí toda clase de contratos), sin más limitaciones que las establecidas en el mismo Código (cfr. artículo 1315). El propio artículo 1355 —al permitir que los cónyuges atribuyan carácter ganancial a los bienes que adquieran a título oneroso durante el matrimonio, con independencia de cuál sea la procedencia y la forma y plazos de satisfacción del precio o contraprestación— se encuadra dentro de ese amplio reconocimiento.

Este Centro Directivo ha admitido que los cónyuges pueden atribuir carácter privativo a un bien ganancial, pacten o no compensación a cargo de los bienes privativos y siempre que el desplazamiento pactado aparezca causalizado (cfr. Resoluciones de 25 de septiembre de 1990, 21 de enero de 1991, 30 de julio de 2018,

12 de junio y 17 de diciembre de 2020, 15 de enero de 2021 y 4 de julio y 30 de noviembre de 2022).

De acuerdo con lo hasta aquí expuesto son perfectamente lícitas las siguientes opciones en relación con la sociedad de gananciales, y la situación jurídica de los bienes privativos, en lo que se refiere al ámbito registral: Primera.—Justificar indubitadamente el carácter privativo del bien. Si el bien es fungible, como ocurre con el dinero, dicha justificación debe realizarse siempre mediante prueba documental pública. Segunda.—Que un cónyuge confiese el hecho del carácter privativo de la contraprestación con la que se adquirió el bien por el otro cónyuge, con lo que se sujeta al régimen especial de los artículos 1324 del Código Civil y 95.4 del Reglamento Hipotecario. Tercera.—Que los cónyuges celebren un negocio jurídico de atribución de carácter privativo, pero dejando claramente expresada la causa onerosa o gratuita de dicho negocio.

Por ello, debe entenderse que los cónyuges, por pacto, están determinando el carácter privativo del bien comprado por la esposa, abstracción hecha de que no haya podido acreditarse el carácter privativo de dicho bien —mediante aplicación directa del principio de subrogación real— por faltar la prueba fehaciente del carácter privativo del dinero empleado, de modo que ambos consortes, en ejercicio de su autonomía de la voluntad, excluyen el juego de la presunción de ganancialidad del artículo 1361 del Código Civil. Y la onerosidad de ese negocio entre los cónyuges resulta de los concretos términos empleados en la redacción de la escritura (en términos idénticos a los analizados en las Resoluciones de esta Dirección General de 12 de junio de 2020, 8 de septiembre de 2021 y 30 de noviembre de 2022, como afirma el recurrente), de modo que dicho negocio tiene, «erga omnes», carácter oneroso y así resultará de su inscripción en el Registro. Por lo demás, la atribución de privatividad tendrá efectos «ex nunc», de modo que no impide el ejercicio de las acciones que a los acreedores reconoce el artículo 1401 del Código Civil.

Resolución de 8-7-2024

BOE 23-7-2024

Registro de la Propiedad de Terrassa, número 5.

HERENCIA: INTERPRETACIÓN DEL TESTAMENTO.

Se reitera la doctrina tradicional respecto a la interpretación de las disposiciones testamentarias.

Del artículo 675 del Código Civil (al que se refiere el recurrente), resulta el entendimiento de las cláusulas conforme al sentido literal de las palabras a menos que aparezca claramente que fue otra la voluntad del testador. Este mismo criterio es el consagrado en el artículo 421-6, apartado 1, del Código civil de Cataluña («en la interpretación del testamento, es preciso atenerse plenamente a la verdadera voluntad del testador, sin haberse de sujetar necesariamente al significado literal de las palabras utilizadas»). Ciertamente el primer elemento en la interpretación de los testamentos es el literal, pero merced a la utilización de otros elementos interpretativos se debe establecer cuál es el verdadero significado de las cláusulas testamentarias. El Tribunal Supremo ha hecho aplicación en numerosas ocasiones de la

prueba extrínseca, y señala la importancia del factor teleológico y sistemático con objeto de llegar a una interpretación armónica del testamento. Por su parte, la Resolución de la Dirección General de 26 de mayo de 2016 precisa y delimita algunos principios de interpretación: que ha de primar el criterio subjetivista, que busca indagar la voluntad real del testador; armonizando en lo posible las distintas cláusulas del testamento, y acudiendo con la debida prudencia a los llamados medios de prueba extrínsecos o circunstancias exteriores o finalistas a la disposición de última voluntad que se interpreta, tal y como tiene declarado el Tribunal Supremo en diferentes Sentencias; que debe prevalecer mientras tanto la interpretación favorable a la eficacia de la institución, en congruencia con el principio de conservación de las disposiciones de última voluntad que late en diversas normas del Código Civil (cfr., por ejemplo, el propio artículo 767, y los artículos 715, 743, 773, 786, 792 y 793, así como, «ex analogía», el 1284), y que es lógico entender que en un testamento autorizado por notario las palabras que se emplean en la redacción de aquél tienen el significado técnico que les asigna el ordenamiento.

En cuanto a quién puede realizar la interpretación de las disposiciones testamentarias, este Centro Directivo ha manifestado en la Resolución de 30 de abril de 2014, reiterada por muchas otras, que, en principio, la interpretación del testamento corresponde a los herederos, o en su caso al albacea o en su defecto a la autoridad judicial y que a falta de datos concluyentes que resulten del testamento, debe prevalecer la interpretación literal de sus cláusulas. Por lo tanto, siendo razonable una duda que está fundada en la omisión de datos esenciales en la descripción de inmuebles, la cuestión es si los datos omitidos son esenciales o no. La falta de identificación indubitada supone en sí misma duda sobre la identidad absoluta de la finca. Por ello, es suficiente para suspender la inscripción en tanto no se acredite fehacientemente la identidad cuestionada.

Resolución de 8-7-2024

BOE 23-7-2024

Registro de la Propiedad de A Coruña, número 2.

PUBLICIDAD FORMAL: INTERÉS LEGÍTIMO.

El registrador debe calificar la existencia de un interés legítimo en el peticionario de la información.

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

Igualmente, es doctrina reiterada y conocida de este Centro Directivo que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento, el contenido del Registro sólo se ha de poner de manifiesto a quienes tengan interés en conocer el estado de los bienes y derechos inscritos y, por tanto, este interés se ha de justificar ante el registrador. En consecuencia, ante una solicitud de publicidad formal, el registrador, debe calificar en primer lugar, si procede o no expedir la información o publicidad formal respecto de la finca o derecho que se solicita, atendiendo a la causa o finalidad alegada; en segundo lugar, deberá

valorar la existencia de un interés legítimo, y, en tercer lugar, qué datos y circunstancias de los incluidos en el folio registral correspondiente puede incluir o debe excluir de dicha información. No cabe para la investigación privada de datos no patrimoniales si no es cumpliendo estrictamente con la normativa de protección de datos.

Y si bien es cierto que, como ha señalado la Dirección General de los Registros y del Notariado (vid. Resolución de 14 de julio de 2016) en los casos en que el solicitante de la información sea el propio titular registral de la finca, el interés legítimo debe presumirse sin necesidad de más indagaciones respecto de todos los asientos relativos a su finca, ello no dispensa de la aplicación de la citada legislación en materia de protección de datos, debiendo por ello el registrador, como ha señalado la resolución de reciente cita, adoptar las debidas cautelas respecto de los datos personales de otras personas incluidos en los citados asientos, respecto de los cuales se ha de valorar igualmente la concurrencia de un interés legítimo por parte del solicitante en relación con la causa o finalidad a que responda la solicitud.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, que el anuncio de interposición de acciones no es motivo suficiente por sí solo para entender que concurre interés legítimo si no se acompaña de un principio de prueba del que resulte la verosimilitud de la solicitud. En el caso que nos ocupa, el interesado alega que se han podido cometer irregularidades por parte del Registro de la Propiedad en la tramitación de un proyecto de reparcelación, ya que, según manifiesta el Ayuntamiento de A coruña ha perdido varias fincas que fueron registradas por otros que aparecen en los folios 19 y 20 del estudio realizado por el Ayuntamiento valoradas en más de 8 millones de euros. Ni de la documentación aportada al expediente ni del informe de la registradora resulta que exista algún expediente de disciplina urbanística ni de ningún otro tipo por lo que la mera sospecha de que se han producido irregularidades en el proyecto de reparcelación supone una cuestión que excede del objeto de este recurso, ya que como hemos apuntado anteriormente los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales.

Por tanto, no concurre interés legítimo en la información que solicita el recurrente de certificación literal de todo el historial de las fincas, a fin de saber si las adjudicaciones derivadas del proyecto de reparcelación son o no ajustadas a derecho y equivalentes a los derechos que se incluyeron dentro de la unidad de actuación, por lo que, debe confirmarse la calificación de la registradora.

Resolución de 8-7-2024

BOE 23-7-2024

Registro de la Propiedad de Valencia, número 2.

REQUISITOS FISCALES: ACREDITACIÓN.

Se reitera el alcance de la falta de acreditación del cumplimiento de las obligaciones fiscales.

Conforme al artículo 420 del Reglamento Hipotecario, como ha declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 3 de mayo, 20 de julio y 15 de septiembre de 2016, 17 de mayo y 4 y 12 de junio de 2018, 21, 22 y 28 de noviembre de 2019 y 9 de enero de 2020, y esta Dirección General de Seguri-

dad Jurídica y Fe Pública en Resoluciones de 5 y 16 de junio, 16 de septiembre y 26 de noviembre de 2020 y 3 de febrero, 15 de abril y 16 de junio de 2021, el registrador debe negarse a extender asiento de presentación, cuando el propio presentante manifieste que su intención no es que el documento provoque algún asiento en los libros del Registro, o cuando el documento sea, palmaria e indudablemente, de imposible acceso al Registro. En este sentido, el artículo 255 de la Ley Hipotecaria es claro, al señalar: «No obstante lo previsto en el artículo anterior, podrá extenderse el asiento de presentación antes de que se verifique el pago del impuesto; más en tal caso se suspenderá la calificación y la inscripción u operación solicitada y se devolverá el título al que lo haya presentado, a fin de que se satisfaga dicho impuesto».

En el supuesto de este expediente, debe tenerse en cuenta que la escritura calificada se ha presentado a autoliquidación ante la Administración Tributaria competente; acompañándose del ejemplar de la carta de pago, que fue autoliquidado el Impuesto e ingresadas las cantidades que figuraban en la citada autoliquidación, 2.587,50 euros según carta de pago del modelo 600. Sin embargo, existe un error material en ambos documentos en relación con el número de protocolo de la escritura de préstamo hipotecario en el que consta 1.841/2023 donde debería expresar 2.841/2023, que es el defecto que ha llevado a la registradora a suspender la inscripción. Se acompaña para de subsanar el defecto, solicitud de rectificación de errores presentada en la Agencia Tributaria Valenciana. Por lo tanto, a efectos de proceder a la calificación e inscripción en el Registro de la Propiedad, teniendo en cuenta que, a pesar del error material, existen otras circunstancias del modelo 600, tales como, sujeto pasivo, transmitente y notario autorizante que coinciden con los de la escritura presentada, así como el valor declarado que coincide con la total responsabilidad hipotecaria, que permiten entender que ha quedado debidamente acreditada la liquidación del Impuesto y que además la Administración Tributaria ha tenido conocimiento de la existencia de dicho error material.

Resolución de 9-7-2024

BOE 23-7-2024

Registro de la San Lorenzo de El Escorial, número 2.

PROPIEDAD HORIZONTAL: CONSENTIMIENTO DEL TITULAR PARA CANCELACIÓN DE DERECHOS INSCRITOS.

La cancelación de la inscripción de la servidumbre no cabe mientras no se haya producido la renuncia de todos los titulares registrales.

Dividida horizontalmente la finca 7.336, resultaron de la misma las viviendas que son las fincas registrales 7.679 a 7.685 de Cercedilla, por lo que se requiere la renuncia de cada uno de los titulares de las mismas, sin perjuicio de que hechas las renunciaciones de algunas de ellas y extinguida la servidumbre respecto de esas, continúe respecto de los titulares de las otras cuya renuncia no se produjo. Pero, en cualquier caso, la cancelación de la inscripción de la servidumbre no cabe mientras no se haya producido la renuncia de todos los titulares registrales. Otra cosa sería el caso en el que la servidumbre hubiera sido constituida a favor de los integrantes de la comunidad como tal, conjuntamente, pero, en el presente

caso, lo ha sido «a favor de todas y cada una de las fincas que de la misma puedan resultar cuando fuera objeto de declaración de obra nueva y división horizontal».

Resolución de 9-7-2024

BOE 23-7-2024

Registro de la Propiedad de Madrid, número 2.

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

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

De la regulación legal resulta indubitado que el uso autorizado no es una característica accidental de la edificación, sino que forma parte de su estructura, integrando el contorno que delimita su contenido. De ello se sigue que la alteración del uso permitido implica una alteración del contenido del derecho de propiedad, de la propiedad misma. El control administrativo sobre si una edificación concreta y determinada puede ser objeto de un uso específico se lleva a cabo con carácter previo mediante la oportuna licencia de edificación y determinación de usos y posteriormente con la licencia de ocupación (u otro título habilitante) que tiene por objeto la verificación de que la edificación autorizada se ha llevado a cabo de acuerdo con, entre otros extremos, los usos previstos y aprobados.

Verificada la inscripción en el Registro de la Propiedad con unos usos determinados cuyo reflejo consta en la forma establecida en el artículo 45 transcrito, cualquier modificación que de los mismos se lleve a cabo exige nuevamente la aplicación de la norma sobre inscripción en el Registro de obras nuevas (vid. artículo 28, apartado 3, de la Ley de Suelo). El cambio de uso de la edificación es equiparable a la modificación de la declaración de obra inscrita, como elemento definitorio del objeto del derecho, y, por tanto, su régimen de acceso registral se basará en cualquiera de las dos vías previstas por el artículo 28 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, con independencia del uso urbanístico previsto en planeamiento y el uso efectivo que, de hecho, se dé a la edificación.

No obstante, en la reciente Resolución de esta Dirección General de 9 de abril de 2024, relativa a una escritura de declaración de obra antigua de habilitación de buhardilla como vivienda en el País Vasco, se afirmó que la aplicación del régimen registral sobre edificaciones previsto en el artículo 28 de la actual Ley de Suelo a la constatación registral del cambio de uso de inmuebles se condiciona a que tanto la normativa urbanística de aplicación como la jurisprudencia que la interpreta posibiliten la prescripción o caducidad de la acción de restablecimiento de legalidad respecto al uso. En el caso de la Comunidad de Madrid, en relación con los actos de cambio de uso la jurisprudencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid —cfr. Sentencias de 24 de julio de 2019 y de 4 de noviembre de 2022—, ha mantenido que el procedimiento previsto en el artículo 195 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, es aplicable tanto a los actos de edificación como a los actos de uso del suelo ya finalizados cuando tales actos o el uso se realicen sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en ellas, siendo que en todos los supuestos —y, por tanto, también en los de privación o

cese del uso— el ejercicio de la potestad para el restablecimiento de la legalidad urbanística está condicionado a que se lleve a cabo por la Administración en el plazo de cuatro años desde la total terminación de las obras, tal como dispone el artículo 195.1 de la citada ley, de modo que el transcurso del referido plazo determina que la Administración municipal no pueda privar del uso del inmueble si éste no se opone al permitido en el planeamiento.

Respecto al cómputo del plazo de caducidad de cuatro años, establecido en el artículo 195.1 de la Ley 9/2011, del Suelo de la Comunidad de Madrid, la jurisprudencia venía entendiendo que el citado plazo de caducidad se iniciaba cuando las obras, dispuestas para servir el fin o el uso previsto, se demuestran mediante la aparición de signos externos que posibilitasen a la Administración conocer los hechos constitutivos de la infracción. Sin embargo esta doctrina ha sido revisada a partir de la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 27 de noviembre 2013, recurso 583/2012, llegando a la conclusión de que dicho plazo debe comenzar conforme a la presunción contenida en el artículo 196 de la Ley 9/2011, «esto es, el expresado plazo de caducidad comienza desde el momento, que incumbe acreditar al interesado, en el que las obras están dispuestas para servir el fin o al uso previsto, sin necesidad de ninguna actuación material posterior y sin que se precise la aparición de signos externos que revelen su ejecución, lo que supone un cambio en la doctrina que venía aplicando esta Sección». A tal efecto no resulta suficiente acreditar que el local en cuestión, total o parcialmente, ha venido dándosele un uso residencial, dado que tal uso bien pudo dársele sin que existiese acceso de vehículo, sin cubrición de la nave o sin la actualmente distribución en diversas dependencias, «pues es necesario, reiteramos, acreditar, no desde cuando se le viene dando un uso residencial a la nave industrial, sino cuando fueron llevadas a cabo y ejecutadas las concretas obras, no otras (...)» —cfr. sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 25 de octubre de 2021—.

Como ha puesto de manifiesto este Centro Directivo (vid. la Resolución de 11 de junio de 2024), para que opere la prescripción no sólo se necesita acreditar desde cuándo está destinada a vivienda, sino cuándo fueron las últimas reformas llevadas a cabo que culminaron la obra, plazo a partir del cual se computa la prescripción; y además debe acreditarse, como también se ha afirmado, que ese uso no es contrario al planeamiento urbanístico, pues en otro caso no operaría la prescripción.

La Resolución de 25 de marzo de 2024 también señaló que la declaración responsable, en cuanto constituye una manifestación del interesado en la que afirma, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos legales y técnicos establecidos para la realización de una actuación urbanística determinada, sólo tiene eficacia para permitir al que la realiza el inicio de la actividad de que se trate, sin necesidad de esperar a un control administrativo previo o posterior, cuando la legislación aplicable así lo permita para esa concreta actividad. Ahora bien, cuando esa actuación urbanística trasciende al interesado a través de su acceso al Registro de la Propiedad, pasando a poder afectar a terceros (ej. posibles adquirentes del local cuyo uso se ha cambiado para el de vivienda, o de parte de un piso que ha sido dividido en varios), los cuales son ajenos a esa declaración responsable y a las manifestaciones que en ella se han vertido, la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario impone la necesidad, a efectos de inscripción registral, de la existencia de ese reiterado control administrativo de la misma.

Resolución de 9-7-2024

BOE 23-7-2024

Registro de la Propiedad de Madrid, número 2.

HERENCIA: CERTIFICADO SUCESORIO EUROPEO.

El certificado debe cumplir con los requisitos exigibles.

En el caso debatido, se presenta en el Registro de la Propiedad de Madrid número 2 un certificado sucesorio europeo. El certificado es ineficaz por transcurso del plazo previsto, puesto que la validez de la copia —el certificado circula siempre en copia— conforme al artículo 70 del Reglamento (UE) n.º 650/2012, es de seis meses, habiéndose expedido indebidamente por el plazo de un año y ya transcurrido el plazo legal de los seis meses es cuando es presentado en el Registro (vid. al respecto la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 1 de julio de 2021, C-301/2020, VE and HC v. Vorarlberger Landes).

Por otra parte, el certificado como ha indicado reiteradamente este Centro Directivo (vid. Resolución de 6 de junio de 2024) debe venir acompañado por certificado de defunción. Desde el punto de vista formal los certificados de defunción aportados no cumplen los requisitos requeridos que conducen al certificado multilingüe del Convenio de Viena de 1980; al certificado conforme al Reglamento (UE) 2016/1191 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 6 de julio de 2016, por el que se facilita la libre circulación de los ciudadanos simplificando los requisitos de presentación de determinados documentos públicos en la Unión Europea y por el que se modifica el Reglamento (UE) n.º 1024/2012, o residualmente a su apostilla según Convenio de La Haya de 5 de octubre de 1961.

Por otra parte, existe una menor interesada, según consta en el certificado sucesorio. Su tratamiento, no se encuentra en el Reglamento (EU) n.º 650/2012, sino como ha indicado reiteradamente el Tribunal de Justicia de la Unión Europea —vid., por todas Sentencia de la Sala Sexta de 19 de abril de 2018, C— 565/2016 (Saponaro, KalliopiCholoi XYlina)— está en el Reglamento (UE) 2019/1111 Bruselas II ter [por la fecha de fallecimiento del causante en el Reglamento (CE) n.º 2201/2003 —Bruselas II—], y consiguientemente en el Convenio de la Haya de 19 de octubre de 1996 relativo a la competencia, la ley aplicable, el reconocimiento, la ejecución y la cooperación en materia de responsabilidad parental y de medidas de protección de los niños.

Resolución de 9-7-2024

BOE 23-7-2024

Registro de la Propiedad de Oviedo, número 2.

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

No puede inscribirse una base gráfica si se acreditan dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

La registración de un exceso de cabida stricto sensu solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación

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

En el presente caso la calificación contiene la fundamentación necesaria relativa a las dudas de identidad, basadas en la oposición del colindante coherente con la descripción resultante del historial registral sustentada en documentación contradictoria, por lo que es reveladora de la existencia de un conflicto latente en la delimitación de las parcelas catastrales. Por tanto, constatado que existe una controversia, no sólo entre un titular registral y un titular catastral afectado, sino entre titulares registrales de fincas registrales colindantes acerca de su respectiva georreferenciación, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo, formulada en Resoluciones como la de 23 de mayo de 2022, entre otras, que estima justificadas las dudas del registrador sobre la identidad de la finca en un expediente del artículo 199, dada la oposición de dos colindantes que resultan no solo ser titulares catastrales de los inmuebles catastrales afectados en parte por la georreferenciación que pretende inscribir el promotor, sino también titulares registrales de las fincas colindantes, aunque no tengan inscrita en el Registro de la Propiedad su correspondiente georreferenciación.

Resolución de 9-7-2024

BOE 23-7-2024

Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca, número 2.

OBRA NUEVA: SEGURO DECENAL.

La exoneración del seguro decenal puede aplicarse en los caos de copropietarios, pero no será efectiva si al vender se pone de manifiesto que la vivienda no ha sido utilizada por ellos.

El seguro de daños o caución constituye una garantía con la que el legislador pretende tutelar a los adquirentes de viviendas frente a los daños materiales ocasionados por vicios o defectos de la construcción. Es el artículo 19.1 de la ley el que obliga a la constitución del seguro de daños materiales o seguro de caución, «para garantizar, durante diez años, el resarcimiento de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que tengan su origen o afecten a la cimentación, vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructu-

rales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y estabilidad del edificio». La ley impone al promotor la obligación de suscribir el citado seguro — cfr. artículo 9.2.d)—; obligación que, conforme a la disposición adicional primera, número uno, del mismo texto legal, es exigible, desde su entrada en vigor, «para edificios cuyo destino principal sea el de vivienda».

Ahora bien, la Ley 53/2002, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, dio nueva redacción a la disposición adicional segunda de la Ley de Ordenación de la Edificación, añadiendo un nuevo párrafo a su número uno, para incorporar una excepción a la regla general de la obligatoriedad del seguro de caución antes referido, en «el supuesto del autopromotor individual de una única vivienda unifamiliar para uso propio».

En el supuesto de hecho a que se refiere este recurso no se plantea cuestión alguna sobre la concurrencia del requisito objetivo de la exoneración de la obligación de constitución del seguro decenal, pues se trata de una edificación integrada por una única vivienda unifamiliar. Por el contrario, y en lo que respecta al requisito subjetivo, el registrador niega tanto que la sociedad vendedora, cotitular registral, reúna la condición de autopromotor individual, como que haya quedado acreditada la utilización de la vivienda para uso propio. La acreditación del primer extremo de debate, como señala el recurrente, resulta en este punto improcedente. En efecto, la obra nueva fue declarada e inscrita en el año 2022, figurando como autopromotores individuales los dos titulares registrales, ahora vendedores (doña H. S. E. D. E. y la sociedad «Kogmot AB»), y se hizo constar en la inscripción únicamente la exigencia impuesta en la disposición adicional segunda de la Ley relativa a la necesidad de contratación del seguro decenal por el tiempo que reste para completar los diez años, salvo que el autopromotor, previa acreditación de haber utilizado la vivienda, fuese expresamente exonerado por el adquirente de la constitución de la misma.

No obstante, y en relación con el requisito subjetivo, debe recordarse, sucintamente, que es doctrina reiterada de esta Dirección General que el concepto de autopromotor individual no debe ser objeto de interpretaciones rigoristas o restrictivas, sino que ha de interpretarse de forma amplia. Por ello, la Resolución de este mismo Centro Directivo de 16 de mayo de 2014 llegó a la conclusión de que el hecho de que una única vivienda familiar pertenezca en copropiedad a varias personas distintas no impide que puedan ser considerados como autopromotores individuales a estos efectos atendiendo a la finalidad de la norma.

La mera manifestación del promotorvendedor, como igualmente ha declarado este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 9 de julio de 2003 y 28 de octubre de 2004 y Resolución-Circular de 3 de diciembre de 2003), resulta insuficiente a los efectos de probar dicho uso propio en el momento de la enajenación de la vivienda, debiendo acreditarse entonces tal extremo mediante prueba documental adecuada, ya sea a través de un acta de notoriedad, certificado de empadronamiento, o cualquier otro medio de prueba equivalente admitido en Derecho. Ciertamente, los recurrentes reconocen que la utilización de la vivienda no se ha realizado (ni pretende realizarse) en exclusiva por los transmitentes, sino que, de forma temporal y con la finalidad de obtener un rendimiento económico, aquella está destinada a su uso por terceras personas a través de contratos de cesión temporal de uso, para lo que se obtuvo la pertinente licencia administrativa en el año 2019, lo que,

indudablemente, evidencia el incumplimiento del requisito impuesto por la disposición adicional segunda de la Ley de Ordenación de la Edificación.

Resolución 9-7-2024

BOE 23-7-2024

Registro de la Propiedad de Monóvar.

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

No puede inscribirse una base gráfica si se acreditan dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

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

En el presente caso, la registradora funda su nota de calificación en las alegaciones de las partes, que alegan invasión de finca colindante. A la vista de las georreferenciaciones alternativas de la finca objeto del expediente, aportada a la escritura calificada, y de la aportada por el colindante para fundar se alegación, se observa que el técnico de la finca objeto del expediente no ha ajustado el trazado norte del lindero a la línea superior al extremo del camino o servidumbre de paso, solapando parcialmente con la parcela catastral por el lindero norte, la cual se corresponde con la finca registral 31.179.

En el presente caso, las coordenadas de la superficie de la finca ocupada por la edificación se identifican y acreditan con el informe catastral de ubicación de construcciones. Y como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 29 de marzo de 2023, lo que ha de apreciar el registrador es que la superficie georreferenciada de la obra se ubica íntegramente dentro de la finca sobre la cual se declara la construcción. Además de la georreferenciación de la edificación, también es necesaria la de la parcela, para poder calificar que la edificación esté efectivamente ubicada en su integridad dentro de la parcela y no se extralimite de ella. Para ello no basta una simple comparación aritmética entre la superficie de la edificación y la de la parcela, sino que el registrador debe efectuar una comparación geométrica espacial que precise dónde está exactamente ubicada la edificación y que la ponga en relación con la delimitación geográfica de la parcela y de las colindantes. Ahora bien, para que el registrador pueda exigir que se le aporte la georreferenciación de la parcela, e incluso exigir la tramitación del expediente del art. 199, es preciso: primero, que tenga dudas acerca de la exacta ubicación de la edificación, en cuanto a si podría invadir fincas vecinas; y segundo, y dado que su juicio sobre este particular no puede ser arbitrario ni discrecional, habrá de mo-

tivar y fundamentar tales dudas; de lo contrario, es decir, si no ha justificado sus dudas y se ha limitado a pedir la georreferenciación de la parcela, su calificación negativa no puede mantenerse. Dudas que en el presente caso no se han emitido. Y ello porque la declaración de obra nueva no se contiene entre los supuestos enumerados en el párrafo primero del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, en los que la georreferenciación de la finca es circunstancia esencial de la inscripción.

Registro Mercantil y Bienes Muebles

Por Servicio de Coordinación RRMM

Resolución de 17-5-2024.

BOE 3-7-2024

Registro Mercantil de Valencia, número III

SOCIEDADES SUJETAS O NO A LA LEY DEL MERCADO DE VALORES.

SE REVOCA

Entendemos las empresas de servicios de inversión como aquellas en las que concurren en su actividad la triple condición, desarrollar la actividad de prestación de servicios o de inversión de forma profesional y en relación a terceros, referida a instrumentos financieros regulados en la LMV y adoptar alguna de las formas recogidas en la misma (sociedad de valores, agencia de valores, sociedad gestora de cartera o empresa de asesoramiento financiero).

No obstante, lo anterior, para que una sociedad de capital se encuentre sujeta a las exigencias de la Ley del Mercado de Valores es preciso que el objeto que constituya su actividad se acomode a sus previsiones sin que la mera referencia a actividades que pueden quedar cubiertas por la norma sea suficiente si dichas actividades no se llevan a cabo en los estrictos términos que la ley exige.

En el caso que nos ocupa se observa que la sociedad comprende entre sus actividades algunas que las que pueden constituir actividades sujetas a la Ley del Mercado de Valores pero no las somete a su regulación porque del título constitutivo resulta que las actividades descritas ni implican que se traten de actividades de inversión con relación a terceros y sujetas a la Ley del Mercado de Valores ni voluntad de sujetarse a su regulación.

No procede exigir una concreción de actividades cuando las relacionadas dentro del objeto social no implican la sujeción al tipo legal especial previsto en la normativa del mercado de valores ni existe indicio alguno de que las actividades puedan llevarse a cabo de modo que determine su sujeción a dicha norma.

Resolución de 17-5-2024.

BOE 3-7-2024

Registro Mercantil de Alicante, número IV

DEPÓSITO DE CUENTAS SIN INFORME DE AUDITOR CONSTANDO EN EL REGISTRO SOLICITUD DE NOMBRAMIENTO DE AUDITOR POR LA MINORÍA.

SE CONFIRMA

Constando en el RM solicitud de designación de auditor por la minoría, aunque este no se haya designado, no cabe el depósito de cuentas sin que se acompañe el informe de un auditor nombrado por el registrador mercantil, sin que quepa oponer que se acompaña informe por auditor nombrado voluntariamente por la sociedad, pero que no constaba previamente inscrito en el registro ni se acreditó haber entregado dicho informe al solicitante con anterioridad a la designación por el registrador mercantil.

Resolución de 21-5-2024.

BOE 3-7-2024

Registro Mercantil de Madrid, número XIII

NOMBRAMIENTO E INSCRIPCIÓN DE AUDITOR VOLUNTARIO CERRADO EL EJERCICIO SOCIAL Y DERECHO DEL MINORITARIO A SOLICITAR DESIGNACIÓN DE AUDITOR.

SE REVOCA

La DG confirma su doctrina de que el derecho del socio minoritario que reconoce el art. 265.2 LSC no queda menoscabado por el hecho de que la sociedad no obligada a verificación contable haya designado, por medio de su órgano de administración un auditor voluntario siempre que dicho nombramiento sea debidamente inscrito en el Registro Mercantil ya haya sido antes o después del cierre del ejercicio social. Y sin perjuicio de que si un socio minoritario desea que sea la junta general de la sociedad no obligada a la que lleve a cabo el nombramiento de auditor voluntario antes del fin del ejercicio tiene el derecho a acudir a utilizar la vía de solicitar y obtener convocatoria de junta general en la que dicha cuestión se comprenda en el orden del día (art. 168 LSC).

Resolución de 4-6-2024.

BOE 3-7-2024

Registro Mercantil Central, número I

DENOMINACION SOCIAL: IDENTIDAD

SE CONFIRMA

La DG confirma la doctrina de que es necesario, además de garantizar la personalidad jurídica a las sociedades mercantiles se impone la necesidad de asignar un nombre que las identifique en el tráfico jurídico como sujeto de derecho. La identidad no tiene que ser total y absoluta, sino detectar elementos que puedan

inducir a error sobre la identidad de las sociedades, incluido a nivel fonético. Concretamente, las denominaciones sociales en relación con el concepto de identidad debe considerarse ampliado a lo que se llama “cuasi identidad” o “identidad sustancial”.

En el caso que nos ocupa, se ha denegado la primera opción de denominación de una lista de denominaciones presentada al registro mercantil central al darse los requisitos exigidos de identidad con otra sociedad ya existente, pero si se ha admitido una segunda opción. El recurrente debería haber pedido aclaración al registro mercantil central en relación con la denegación de la primera denominación solicitada por ser dicho registro el encargado de gestionar y dar la publicidad de las denominaciones de sociedades de capital y otras entidades.

Resolución de 13-5-2024.

BOE 5-7-2024

Registro Mercantil de Pontevedra, número III

MODIFICACIÓN SUSTANCIAL DEL OBJETO SOCIAL.

SE CONFIRMA

La supresión de actividades incluidas en el objeto social —en el caso que nos ocupa eliminan todas las actividades distintas del fútbol— debe ser considerada como una modificación sustancial de dicho objeto social (art. 346 LSC y Resolución de 29 de junio de 2022). Esto debe ser entendido aunque dichas actividades que han sido eliminadas del objeto social no hayan sido desarrolladas por la sociedad por lo que es necesario publicar la modificación en el Boletín Oficial del Registro Mercantil o comunicar por escrito a cada uno de ellos socios que no hayan votado a favor del acuerdo, y que se haga constar por los administradores que ningún socio ha ejercitado el derecho de separación dentro del plazo establecido o que la sociedad, previa autorización de la junta general, ha adquirido las participaciones sociales de los socios separados, o la reducción del capital social.

Resolución de 14-5-2024.

BOE 5-7-2024

Registro Mercantil de Madrid, número I

CONSTITUCION SOCIEDAD: PLAZO PARA LA APORTACIÓN DINERARIA.

SE REVOCA

La aportación dineraria que se lleva a cabo en entidad bancaria cuando se constituye una sociedad de responsabilidad limitada que se acredita con certificación bancaria debe constar que la fecha de ingreso de la cantidad dineraria está comprendida dentro de los dos meses anteriores a la fecha de escritura de la constitución.

En el supuesto que nos ocupa este requisito se cumple porque consta en la certificación caducada por un día un sello de la entidad con fecha posterior, por lo que debe entenderse renovada aquella.

Resolución de 28-5-2024.

BOE 5-7-2024

Registro Mercantil de Madrid, número XIII

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE SOLICITUD DE PRESENCIA NOTARIAL. CIERRE REGISTRAL POR FALTA DEPÓSITO DE CUENTAS. LUGAR DE CELEBRACIÓN DE LA JUNTA.

SE CONFIRMA

La DG confirma la doctrina de que cuando la sociedad tiene inscrita una anotación preventiva de solicitud de presencial notarial de las reguladas en el art. 203.1 LSC respecto de la junta general exige que se presente con el título a inscribir el acta expedida por notario que ha estado presente en dicha junta, no concurriendo este requisito en el caso que nos ocupa porque se trata de acta elaborada por el secretario de la junta general y protocolizada ante otro notario el mismo día. (Sentencia del TS 561/2022 de 12 de julio de la Sala de lo Civil, Resoluciones de la DGSJFP de 8 de febrero y 4 de julio de 2022, entre otras)

No procede la inscripción por estar la hoja de la sociedad cerrada por falta de depósito de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2022 y no encontramos en ninguno de los supuestos regulados como excepción legal. (art. 282.2 LSC)

Finalmente, no puede ser considerada válida la celebración de una junta general y los acuerdos adoptados en ella cuando la convocatoria determina que la misma se celebra en el domicilio social y realmente se celebra en otro lugar, en el caso que nos ocupa, en un vehículo —aunque sea según comenta el recurrente, estacionado a la altura de dicho número del domicilio social.

