

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 11-2-2025

BOE 3-3-2025

Registro de la Propiedad de Getafe, número 2.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD.

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

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

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

el Registro, había operado ya la caducidad y ello porque, como consecuencia de ésta, han avanzado de rango y pasado a ser registralmente preferentes. Por tanto, sólo si mientras la anotación de embargo está vigente se presenta en el Registro de la Propiedad el testimonio del decreto de adjudicación o la certificación administrativa de adjudicación, y el mandamiento de cancelación de cargas, resultará procedente la inscripción y la cancelación de cargas correlativas.

Resolución de 19-2-2025

BOE 22-3-2025

Registro de la Propiedad de Ortigueira.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN. PUBLICIDAD FORMAL: INTERÉS LEGÍTIMO

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

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

En el presente expediente, la notificación de denegación del asiento del asiento de presentación se practicó el día 23 de diciembre de 2024 y el recurso tuvo entrada el día 11 de febrero de 2025. Conforme a los plazos señalados, el recurso debería ser objeto de inadmisión por extemporáneo, pero en este expediente se da la circunstancia de que la registradora, en su nota de calificación, no ha hecho mención alguna a la posibilidad de interposición de recurso, el órgano ante el cual debe interponerse, ni los plazos para su interposición, por lo que la nota de calificación no reúne los requisitos exigidos en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria. Consecuentemente, procede admitir el recurso y entrar a resolverlo.

Debe tenerse en cuenta que el párrafo tercero del artículo 416 del Reglamento Hipotecario dispone que «de igual forma, se presentarán en el diario los documentos judiciales y administrativos para la expedición de certificaciones, y las solicitudes de los particulares con la misma finalidad cuando la certificación expedida

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

La posibilidad de expedir certificaciones relativas a derechos o asientos extinguidos o caducados a solicitud expresa del interesado se recoge en el artículo 234 de la Ley Hipotecaria pero también en estos casos es preciso que se justifique un interés legítimo en los asientos solicitados, con más cautela incluso, que respecto de los asientos vigentes. En este sentido la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 7 de junio de 2001 recuerda la necesidad de expresar la causa y finalidad de la consulta para que el registrador pueda, no sólo calificar la concurrencia de interés legítimo, sino también para que pueda velar por el cumplimiento de las normas sobre protección de datos de carácter personal. Y para ello resulta fundamental, como hemos visto, ajustar la publicidad registral a la finalidad para la que está institucionalmente prevista.

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

Resolución de 20-2-2025

BOE 22-3-2025

Registro de la Propiedad de Coria.

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

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

La documentación aportada por el recurrente con su escrito de interposición, y que no fue objeto de calificación por el registrador, no puede ser tenida en cuenta en la resolución del presente recurso, sin perjuicio de que, presentada nuevamente en el Registro pueda ser objeto de una nueva calificación registral. En consecuen-

cia, solo a la documentación presentada en el Registro para la calificación en su día, se ha de remitir la resolución. En cuanto a las alegaciones relativas a asientos practicados en el Registro, en tal sentido se ha manifestado de manera uniforme este Centro Directivo al entender que el recurso tan sólo puede referirse a materias que hayan sido objeto de calificación negativa sin poder referirse a asientos ya practicados pues, encontrándose tales asientos registrales bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria), precisa su rectificación bien el consentimiento del titular registral, bien la oportuna sentencia dictada en el juicio declarativo correspondiente [artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria]. Como dispone el artículo 1 de la Ley Hipotecaria, los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales y su rectificación debe realizarse de conformidad con el artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

Resolución de 24-2-2025

BOE 22-3-2025

Registro de la Propiedad de Valverde.

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

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

Antes de entrar en el análisis del fondo del asunto, debe recordarse la doctrina de las Resoluciones de esta Dirección General de 5 de octubre de 2021 y 21 de febrero de 2022 por la cual, si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada otra finca ya inscrita o el dominio público, lo procedente es denegar, no suspender, la inscripción. El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria). El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. El juicio de identidad de la finca por parte del registrador debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

En el concreto caso de este expediente, la registradora funda sus dudas en la documentación judicial aportada, que ha tenido a la vista para su calificación y a la que se ha hecho referencia en los «Hechos» de esta resolución. Ello determina un indicio de posible existencia de una controversia latente respecto de la fracción de terreno entre dos colindantes, que por pequeña que sea, provoca la oposición del colindante, sin que puede calificarse de temeraria la calificación registral negativa que se apoya en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria: notificación a colindantes y valoración de la oposición planteada por uno de estos, como declaró la Resolución de 3 de julio de 2023.

Resolución de 24-2-2025

BOE 22-3-2025

Registro de la Propiedad de Ciudad Rodrigo.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.

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

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

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

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

Entrando ya en el fondo del recurso, relativo a la imposibilidad de practicar un nuevo asiento de presentación estando vigente el anterior del mismo título ha de señalarse que, efectivamente, estando vigente el asiento de presentación de un título respecto de una finca registral, no procede practicar un nuevo asiento

de presentación respecto de ese mismo título y respecto de la misma finca (cfr. artículo 421 del Reglamento Hipotecario). Sin embargo, practicado el asiento correspondiente (inscripción, anotación, cancelación o nota marginal) concluye el procedimiento registral, consolidándose en el asiento practicado la prioridad ganada por el asiento de presentación, por lo que, habiendo sido retirado el título, la entrada de ese mismo documento, por ejemplo por advertir mediante la nota de despacho o la certificación extendida, un posible error en la redacción del asiento, debe motivar la práctica de un nuevo asiento de presentación (cfr. artículos 213, 214 y 220 de la Ley Hipotecaria).

Resolución de 24-2-2025

BOE 22-3-2025

Registro de la Propiedad de Valladolid, número 1.

MEDIOS DE PAGO: EXTENSIÓN DE A CALIFICACIÓN REGISTRAL.

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

En relación con la calificación registral y el cierre del Registro de la Propiedad, en los términos expresados en el artículo 254.3 de la Ley Hipotecaria, el artículo 177, párrafo quinto, del Reglamento Notarial, según redacción dada por el Real Decreto 1/2010, determina que «(...) se entenderán identificados los medios de pago si constan en la escritura, por soporte documental o manifestación, los elementos esenciales de los mismos. A estos efectos, si el medio de pago fuera cheque será suficiente que conste librador y librado, beneficiario, si es nominativo, fecha e importe; si se tratara de transferencia se entenderá suficientemente identificada, aunque no se aporten los códigos de las cuentas de cargo y abono, siempre que conste el ordenante, beneficiario, fecha, importe, entidad emisora y ordenante y receptora o beneficiaria». Según la normativa vigente, respecto de la identificación de los medios de pago empleados, el registrador en su calificación deberá comprobar que en la escritura se hayan hecho constar los extremos a que se refiere el artículo 24 de Ley del Notariado —a la que remite el propio artículo 21.2 de la Ley Hipotecaria—, según las reglas especificadas en el artículo 177 del Reglamento 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.

No se refieren en ningún caso a los pagos que para satisfacer la parte de la prestación dineraria pactada que haya sido aplazada se hayan de realizar en un momento ya posterior a aquel otorgamiento, con independencia de que en la inscripción se haga constar, conforme al artículo 10 de la Ley Hipotecaria, la forma en que las partes contratantes hayan convenido los pagos futuros correspondientes a la parte del precio aplazado. Por todo ello, en vía de principios, para inscribir una escritura de compraventa como la que es objeto de este expediente no es necesario que en ella se incorporen los justificantes de las transferencias que se hayan

de realizar después del momento del otorgamiento. En este caso concreto, en la misma escritura se expresa que se deja unido a ella un «cuadro informativo» sobre la transferencia que se ha de realizar el mismo día, pero en la copia autorizada de dicha escritura que consta en este expediente se ha omitido dicho documento unido.

Resolución de 24-2-2025

BOE 22-3-2025

Registro de la Propiedad de La Palma del Condado.

FINCAS REGISTRALES RADICANTES EN DOS TÉRMINOS: PROCEDIMIENTO.

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

Planteada consulta por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España sobre la interpretación y aplicación práctica del artículo 2 del Reglamento Hipotecario en su nueva redacción, se dictó la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 7 de julio de 2017. En concreto, establece el apartado tercero de la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 7 de julio de 2017 que «cuando se practique cualquier asiento de presentación en virtud de título otorgado por el titular registral de cualquier derecho inscrito, relativo a dicha finca, el registrador, aun cuando no se acompañe el título ya inscrito, llevará a cabo la unificación de los distintos folios reales abiertos a cada parte de finca en cada ayuntamiento o sección, que quedarán trasladados y pasarán a integrarse y quedar unificados en el folio real correspondiente al ayuntamiento o sección en el que se ubique la mayor parte de la finca, y por tanto, bajo un solo código registral único (...). Si siendo coincidentes las titularidades dominicales, fueran distintas las cargas inscritas o siendo coincidentes no guardasen idéntico orden en los distintos folios reales que han de unificarse, sí se procederá a la unificación de folios reales, y en el folio único de la finca total, además de su descripción unificada y completa, se expresará la procedencia de cada uno de los folios trasladados y se reseñará la titularidad y cargas que resulten de cada uno de ellos. Todo ello sin perjuicio de que, sin dilatar la unificación de folios reales por traslado, se proceda cuando sea posible a unificar los historiales registrales, bien mediante la inscripción de los títulos pertinentes para ello, o bien, si lo anterior no fuera posible, por aplicación de las normas previstas para la subsanación de la doble inmatriculación en la reglas quinta, sexta y séptima del artículo 209 de la Ley Hipotecaria».

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

por la falta de coincidencia de las cargas inscritas o anotadas a través del procedimiento regulado en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria.

La actuación del registrador según resulta de lo anterior se ha ajustado a lo dispuesto en el artículo 2 del Reglamento Hipotecario, la disposición adicional cuarta del Real Decreto 195/2017 y el apartado tercero de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, ya que al coincidir la titularidad dominical de los historiales de las fincas en cuestión, aunque no las cargas, no ha dilatado la unificación de los folios registrales ni paralizado el tráfico jurídico al practicar la inscripción de la compraventa; también ha sido procedente el inicio del procedimiento previsto en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria para resolver la situación patológica de la diferente relación de cargas que pesaban en uno y otro historial, tal y como señala la mentada Resolución.

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

Resolución de 25-2-2025

BOE 22-3-2025

Registro de la Propiedad de Móstoles, número 2.

REPRESENTACIÓN: EFECTOS DE LA RATIFICACIÓN.

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

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

Debe tenerse en cuenta que en el otorgamiento de la escritura calificada no interviene tutor alguno de dicha persona, por más que se exprese en aquélla que, dada la situación de discapacidad en que se encontraba ésta, se había iniciado el correspondiente proceso para modificación de su capacidad y designación de su esposo como tutor; y que se iba a solicitar de la autoridad judicial competente la aprobación de la compraventa.

Tampoco puede acogerse la pretensión de la recurrente en cuanto afirma que la compraventa fue otorgada por el esposo de doña C. G. M. como guardador de hecho sin que sea necesaria la autorización judicial por tratarse de un acto de escasa relevancia económica que carece de especial significado personal o familiar, por aplicación del artículo 264 del Código Civil. Y es que no puede desconocerse

que este precepto legal, redactado también por la Ley 8/2021, de 2 de junio, era inaplicable en el momento en que se confirió el apoderamiento y se otorgó la escritura de compraventa.

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

Debe concluirse que procede la denegación de la inscripción solicitada en tanto no se acredite la ratificación por la copropietaria que no intervino en el otorgamiento (cfr. artículos 1259 y 1892 del Código Civil), ratificación que, de hallarse ésta sujeta a tutela u otra medida de apoyo conforme a lo establecido en dicho Código tras la reforma operada por la Ley 8/2021, de 2 de junio, habría de ser realizada por quien tuviera facultades representativas (con la correspondiente autorización judicial conforme al artículo 271.2.º de dicho Código antes de la citada reforma legal o el artículo 287.2.º vigente desde el 3 de septiembre de 2021); y, en caso de haber fallecido —circunstancia que según la recurrente concurre—, deberán efectuarla quienes acrediten ser sus herederos, mediante el correspondiente título sucesorio, conforme al artículo 14 de la Ley Hipotecaria. Sólo en este sentido puede confirmarse parcialmente la calificación de la registradora.

Resolución de 25-2-2025

BOE 22-3-2025

Registro de la Propiedad de Madrid, número 4.

PERSONAS EN SITUACIÓN DE DISCAPACIDAD: REPRESENTACIÓN.

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

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

Resolución de 25-2-2025

BOE 22-3-2025

Registro de la Propiedad de Pozuelo de Alarcón, número 1.

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

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

Hay que recordar que son principios básicos de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionados, el de tracto sucesivo, el de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 20, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria. Cuando dicha calificación, haya sido o no acertada, ha desembocado en la práctica del asiento, éste queda bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria) y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la propia ley, lo que conduce a su artículo 40, en el que se regulan los mecanismos para lograr la rectificación del contenido del Registro cuando es inexacto.

Sentado lo anterior, debe recordarse la doctrina de esta Dirección General, que desde la Resolución de 17 de noviembre de 2015 (con criterio reiterado en otras posteriores, como la de 4 de febrero de 2020) enumera los medios hábiles para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas y los sistematiza en tres grandes grupos:— Los que solo persiguen y solo permiten inscribir una rectificación de la superficie contenida en la descripción literaria, pero sin simultánea inscripción de la representación gráfica de la finca, como ocurre con los supuestos regulados en el artículo 201.3, letra a) y letra b) de la Ley Hipotecaria, que están limitados, cuantitativamente, a rectificaciones de superficie que no excedan del 10% o del 5%, respectivamente, de la cabida inscrita, y que no están dotados de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, sino solo de notificación registral tras la inscripción «a los titulares registrales de las fincas colindantes».— El supuesto que persigue y permite inscribir rectificaciones superficiales no superiores al 10% de la cabida inscrita, pero con simultánea inscripción de la representación geográfica de la finca. Este concreto supuesto está regulado, con carácter general, en el artículo 9, letra b), de la Ley Hipotecaria. — Y, finalmente, los que persiguen y potencialmente permiten inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como superiores al 10% de la superficie previamente inscrita) y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices —pues no en vano, como señala el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa—. Así ocurre con el procedimiento regulado en el artículo 199 y con el regulado en el artículo 201.1, que a su vez remite al artículo 203, de la Ley Hipotecaria.

En el caso de este expediente no resulta solicitud expresa relativa a la rectificación de descripción de la finca conforme a su representación gráfica georreferenciada, pero esta solicitud puede considerarse implícita en el documento, ya que según el criterio del apartado segundo, letra a), de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 se entiende solicitado el inicio del procedimiento cuando en

el título presentado se rectifique la descripción literaria de la finca para adaptarla a la resultante de la representación geográfica georreferenciada que se incorpore, lo que sucede en el caso que nos ocupa, ya que la nueva superficie atribuida a la finca resulta de informe técnico al que se acompaña plano georreferenciado de la misma.

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

Resolución de 25-2-2025

BOE 22-3-2025

Registro de la Propiedad de Torreveja, número 3.

CALIFICACIÓN REGISTRAL: DOCUMENTOS APORTADOS CON POSTERIORIDAD AL CALIFICADO.

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

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

Precisando aún más es importante delimitar que el conflicto que el principio de prioridad pretende solventar es el que se produce entre dos derechos válidos compatibles o incompatibles entre sí. Si son compatibles, el orden de despacho vendrá determinado por el orden de presentación que determinará a su vez el rango hipotecario. Si incompatibles accederá al Registro el primeramente presentado

con exclusión del segundo cualquiera que sea su fecha (artículo 17 de la Ley Hipotecaria). Este conflicto de prioridad no debe confundirse con el supuesto en que presentado un título determinado es presentado con posterioridad otro distinto del que resulta la falta de validez del primero.

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

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

Resolución de 26-2-2025

BOE 22-3-2025

Registro de la Propiedad de Alcorcón, número 2.

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

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

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

En el presente caso, la registradora no plantea en su calificación cuestión formal alguna, sino que su objeción para la inscripción se concreta en la falta de trascendencia real del pacto contenido en el convenio aprobado judicialmente. Dicho pacto, tal y como se ha expresado, establece únicamente la obligación personal de realizar, en el futuro, la compra de determinado inmueble para que sea adquirido por los hijos con la constitución de un usufructo en favor de la esposa. Expresada de esta manera, la cláusula objeto de calificación no comprende transmisión de

derecho alguno sobre dicha finca, sino que recoge una obligación para la posterior celebración del correspondiente negocio jurídico.

Resolución de 26-2-2025

BOE 22-3-2025

Registro de la Propiedad de Icod de los Vinos.

COMUNIDAD DE BIENES: EXTINCIÓN.

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

El debate sobre la naturaleza jurídica de la extinción de la comunidad ha dado lugar a numerosas aportaciones jurisprudenciales y doctrinales. Hay comunidad cuando el derecho, o conjunto de derechos, está atribuido a los comuneros por cuotas (cfr. artículo 392 del Código Civil). Cualquiera que sea la teoría que sobre su naturaleza jurídica se pretenda acoger entre las varias formuladas, bien la de considerar que en la comunidad hay una concurrencia de varias propiedades separadas recayente cada una de las cuales sobre una cuota o porción ideal de la cosa —artículo 399 del Código Civil—, bien la de entender que hay una sola propiedad o derecho que manteniéndose único se atribuye por cuotas ideales a los distintos comuneros —artículos 392 y 395 del Código Civil—; bien, en fin, la de estimar que en la comunidad se produce la concurrencia de varias propiedades totales sobre toda la cosa, recíprocamente limitadas por su concurso —artículo 394 del Código Civil y Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de mayo de 1986—, es necesario que exista una situación de titularidad plural recayente sobre uno o varios bienes o derechos. En realidad, lo que sucede es que la división de la cosa común presenta una naturaleza jurídica compleja, difícil de reducir a la dicotomía entre lo traslativo y lo declarativo. Pero, en todo caso, se trate o no la disolución de comunidad de un acto traslativo, se produce como consecuencia de la misma una mutación jurídico real de carácter esencial.

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

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

Resolución de 26-2-2025

BOE 22-3-2025

Registro de la Propiedad de Amorebieta-Etxano.

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

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

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

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

Ha sido definido el exceso de cabida en numerosas ocasiones por este Centro Directivo, considerando que el mismo, en relación a su naturaleza y alcance, y en base a los argumentos legales correspondientes, puede configurarse como aquel procedimiento y solución en el que se hace constar en los libros la correcta extensión y descripción de la finca como base del registro. Centrándonos en la justificación de las dudas de identidad, como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados.

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

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

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

En cuanto a la necesidad de ser notificados los titulares de los derechos de usufructo con los que se halla gravada la finca, caso de no acreditarse su fallecimiento y solicitarse la cancelación registral de los mismos, conforme al artículo 192 del Reglamento Hipotecario, debe señalarse que en el expediente regulado en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria debe expresar el promotor los datos de

que disponga sobre la identidad y domicilio de los titulares del dominio y demás derechos reales sobre la finca y en el artículo 203.1, al que se remite el artículo 201 de Ley Hipotecaria, en su regla quinta, dispone en cuanto a la forma en la que han de hacerse las notificaciones que el notario «notificará la solicitud, con expresión literal de los extremos recogidos en las letras a) y b) y en la forma prevenida en esta Ley, a los propietarios de las fincas registrales y catastrales colindantes y a los titulares de derechos reales constituidos sobre ellas en los domicilios que consten en el Registro y, caso de ser distintos, en cualesquiera otros que resulten del expediente». Por tanto, del precepto transcrito resulta que la notificación ha de efectuarse «en la forma prevenida en esta Ley» y «en los domicilios que consten en el Registro y, caso de ser distintos, en cualesquiera otros que resulten del expediente».

Resolución 26-2-2025

BOE 22-3-2025

Registro de la Propiedad de Pinto, número 2.

HERENCIA: RESERVA LINEAL.

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

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

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

en la Ley Hipotecaria. Todo ello, en razón de una interpretación y examen conjunto de dichos artículos 975 y 811.

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

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

Resolución de 27-2-2025

BOE 22-3-2025

Registro de la Propiedad de Sevilla, número 5.

HERENCIA: DESHEREDACIÓN.

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

La Resolución de 2 de agosto de 2018, ha decidido si en una partición es o no necesaria, a efectos registrales, la declaración judicial previa de nulidad del testamento, o de la institución de herederos ordenada en el mismo, por causa de preterición de alguno de los herederos forzosos y para la determinación del carácter de la preterición como errónea o intencional. El criterio mantenido en la citada Resolución fue favorable a la necesidad de dicha declaración judicial previa con base en los argumentos ya expresados por la Resolución de 13 de septiembre de 2001 que afirmó que: «Por todo lo expuesto habrá de concluirse que en el caso debatido, no podrá prescindirse, sin consentimiento de los beneficiarios, o sin la pertinente declaración judicial de ineficacia, del testamento cuestionado a la hora de formular la partición, y ello sin necesidad de prejuzgar ahora si en el pleito

consiguiente la carga probatoria corresponde a la que alega la intencionalidad de la preterición, o, dada la significación de la no revocación del testamento, al que pretenda su ineficacia». Estas Resoluciones no contradicen la doctrina de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 20 de mayo de 1898, 30 de junio de 1910, 31 de mayo de 1931, 10 de mayo de 1950 y 14 de agosto de 1959) con arreglo a la cual se admite la validez de la partición por los herederos sin necesidad de la previa declaración de nulidad de la institución en el caso de preterición si concurre acuerdo expreso entre todos los herederos (instituidos y preteridos), ya que para prescindir de la correspondiente acción judicial de nulidad se exige dicho convenio entre los interesados. Concurriendo esa conformidad de todos los interesados, no es necesaria la declaración judicial de privación de eficacia de la cláusula de desheredación.

En el presente caso comparecen y consienten en la escritura todos los hijos legítimos que, junto con el heredero universal instituido, manifiestan que les consta la reconciliación, y han acordado que conserven sus derechos legítimos y adjudican en ese sentido. La doctrina ha afirmado que la reconciliación comporta una conducta recíproca, frente a la característica unilateralidad del perdón, lo que sugiere que en materia de desheredación éste es irrelevante, y lo cierto es que el artículo 856 del Código Civil hace mención de la reconciliación y no del perdón.

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

Resolución de 27-2-2025

BOE 22-3-2025

Registro de la Propiedad de San Vicente de Raspeig.

REVOCADO: EFECTOS.

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

El titular de un número de identificación fiscal revocado podrá solicitar la rehabilitación de su número de identificación fiscal a la Administración Tributaria conforme a lo dispuesto en el artículo 147.8. En particular, deberá acreditar que han desaparecido las causas que motivaron la revocación y deberá comunicar, además, quienes ostentan la titularidad del capital de la sociedad, con identificación completa de sus representantes legales, el domicilio fiscal, así como documentación que acredite cuál es la actividad económica que la sociedad va a desarrollar.

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

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

Resolución de 27-2-2025

BOE 22-3-2025

Registro de la Propiedad de Tomelloso.

CONDICIÓN RESOLUTORIA: REQUISITOS PARA SU EJERCICIO.

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

En el presente caso, hay acuerdo de parte vendedora y compradora en garantizar el pago aplazado por dicha condición resolutoria expresa o explícita, aunque tales términos no aparezcan en la escritura de complemento y condición resolutoria autorizada el día 24 de julio de 2019. Además, la reinscripción a favor del vendedor, cuando es consecuencia del juego de la condición resolutoria expresa pactada conforme al artículo 1504 del Código Civil, está sujeta a rigurosos contro-

les que salvaguardan la posición jurídica de las partes; tanto la del comprador, que se vería privado de su dominio sobre la cosa comprada, como para el vendedor, que reintegraría en su patrimonio la cosa vendida, y que se pueden sintetizar de la siguiente forma: debe aportarse el título del vendedor (cfr. artículo 59 del Reglamento Hipotecario), es decir, el título de la transmisión del que resulte que el transmitente retiene el derecho de reintegración sujeto a la condición resolutoria estipulada, que se aporta en el presente caso; la notificación judicial o notarial hecha al adquirente por el transmitente de quedar resuelta la transmisión, siempre que no resulte que el adquirente requerido se oponga a la resolución invocando que falta algún presupuesto de la misma, y la reinscripción a favor del vendedor, por vía de requerimiento al comprador ex artículos 59 y 175.6.^a del Reglamento Hipotecario, requiere la consignación de las cantidades que el comprador hubiese entregado como parte del precio, y ello aun en el caso de que no haya titulares de cargas posteriores que haya que cancelar.

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

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

Resolución de 3-3-2025

BOE 3-4-2025

Registro de la Propiedad de Valencia, número 3.

PUBLICIDAD FORMAL: REQUISITOS.

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

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

Ante una solicitud de publicidad formal, el registrador, debe calificar en primer lugar, si procede o no expedir la información o publicidad formal respecto de la finca o derecho que se solicita, atendiendo a la causa o finalidad alegada; en segundo lugar, deberá valorar la existencia de un interés legítimo, y, en tercer lugar, qué datos y circunstancias de los incluidos en el folio registral correspondiente puede incluir o debe excluir de dicha información. No cabe para la investigación privada de datos no patrimoniales contenidos en el Registro, de manera que el registrador sólo podrá dar publicidad de estos si se cumplen las normas sobre protección de datos. Por lo tanto, aun existiendo interés legítimo en el conocimiento del contenido de los libros del Registro, será el registrador el que decida qué datos, por tener la consideración de sensibles conforme a lo anteriormente expuesto, deberán quedar excluidos de la información suministrada.

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

Resolución de 10-3-2025

BOE 4-4-2025

Registro de la Propiedad de Murcia, número 2.

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: ACUMULACIÓN DE PROCEDIMIENTOS.

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

Este Centro Directivo se ha pronunciado en diversas ocasiones respecto a la posibilidad de acumular ejecuciones hipotecarias y su reflejo en el Registro de la Propiedad. De su doctrina puede colegirse que es correcta la actuación del

registrador que no expide la certificación de dominio y cargas ordenada por el Juzgado, pues no es admisible la ejecución simultánea de dos hipotecas constituidas sobre bienes distintos (vid. Resoluciones de 17 de marzo y 24 de abril de 2008 y 4 de febrero de 2020); tampoco es posible dicha acumulación en el caso de que las obligaciones o las cláusulas financieras pactadas difieran en cada hipoteca (vid. Resolución de 5 de marzo de 2020); y, en la misma línea se ha pronunciado la más reciente Resolución de 8 de junio de 2021 para el caso de ejecución simultánea, de dos hipotecas, recaentes sobre fincas distintas y con deudores en parte distintos.

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

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

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

Resolución de 10-3-2025
BOE 4-4-2025
Registro de Fuente Obejuna.

RECTIFICACIÓN DE CABIDA: SUPUESTO DEL ART. 201.3.

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

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

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

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

Y, ciñendo el objeto de este recurso, como es de rigor, al análisis de la suspensión registral de la pretensión de inscribir una simple rectificación de cabida en la descripción literaria de la finca, resulta de plena aplicación el apartado a) del número 3 del artículo 201 de la Ley Hipotecaria. En el caso que nos ocupa, el impedimento procede precisamente de que a juicio de la registradora «existen diferencias

descriptivas [relativas al cambio de linderos fijos consistentes en arroyos] entre la finca registral y la que resulta de las certificaciones catastrales que impiden acudir a este procedimiento a los efectos de hacer constar la diferencia de cabida, ya que el mismo carecería de las garantías necesarias». Y en efecto, ese cambio de linderos fijos, y en particular por si pudiera haber afectación del dominio público hidráulico, justifican las dudas registrales sobre la modificación solicitada.

Resolución de 10-3-2025

BOE 4-4-2025

Registro de la Propiedad de Mojácar.

HIPOTECA: CANCELACIÓN.

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

Aplicando el artículo 190 del Reglamento Hipotecario, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 7 de febrero de 2012, de forma resumida señala que cuando se hayan reunido la titularidad de una finca y del derecho de hipoteca que la grava en una misma persona, de conformidad con el artículo 190 del Reglamento Hipotecario es posible cancelar la referida hipoteca con base en una instancia firmada por el titular registral que lo solicite, porque tal confusión implica que la hipoteca ha quedado extinguida; pero rechazando, por aplicación del principio de rogación, que el registrador de la propiedad pueda llevar a cabo tal cancelación de oficio. Sin embargo, en el presente supuesto, a la vista del historial registral de la finca gravada, no tiene lugar esa confluencia en la titularidad de la finca y del derecho de hipoteca en la misma persona, por lo que, en principio, tiene razón el registrador calificador, al señalar que, conforme a los citados artículos 149 de la Ley Hipotecaria y 190 de su reglamento, para proceder a la cancelación registral de la hipoteca es necesario que se otorgue por el acreedor hipotecario inscrito una escritura pública de cesión del crédito hipotecario, para que luego la sociedad cedente y titular registral de la finca pueda solicitar la cancelación de hipoteca por confusión de derechos.

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

Consecuentemente con lo anteriormente expuesto, la cancelación de la hipoteca solicitada por confusión de derechos, de acuerdo y en cumplimiento con lo pactado por las partes en el seno del procedimiento penal, exige como operaciones previas: primero, el otorgamiento de la escritura de cesión del crédito hipotecario (artículo 149 de la Ley Hipotecaria), lo que no se ha llevado a cabo. Y segundo, la comparecencia en el juzgado que tramita la ejecución hipotecaria para reconocer el pago extra-

procesal y solicitar el sobreseimiento de la misma (artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), lo que sí ha tenido lugar, pero sin que tampoco, como ha reiterado esta Dirección General, el mandamiento o el testimonio del decreto de sobreseimiento del procedimiento de ejecución hipotecaria por pago de la cantidad reclamada al instarse la ejecución, sea título hábil para la cancelación de la inscripción de hipoteca, sino únicamente la cancelación de la nota marginal de constancia de la ejecución.

Resolución de 11-3-2025

BOE 4-4-2025

Registro de la Propiedad de Mijas, número 2.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD.

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

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

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

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

Resolución de 11-3-2025

BOE 4-4-2025

Registro de la Propiedad de Mijas, número 2.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD.

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

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

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

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

Resolución de 12-3-2025

BOE 4-4-2025

Registro de la Propiedad de Madrid, número 29.

COMPRAVENTA: DETERMINACIÓN DEL PRECIO.

No deben existir objeciones cuando las partes han establecido procedimientos objetivos sobre la forma de llevar a cabo la fijación del precio, normas limita-

doras del mismo, y más aún, cuando la determinación del precio se ha dejado «al arbitrio de una persona determinada» ajena a las partes del contrato.

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

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

Resolución de 12-3-2025

BOE 4-4-2025

Registro de la Propiedad de A Coruña, número 3.

PACTO COMISORIO: OPCIÓN DE COMPRA EN FUNCIÓN DE GARANTÍA.

Se reitera la doctrina acerca del rechazo de la opción de compra constituida en función de garantía.

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

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

En modo alguno son aventuradas las conclusiones de la nota de calificación al estimar que lo que subyace es una operación de financiación asegurada con una garantía atípica prohibida. Y es que la opción pactada —y para la finalidad pactada— supone emplear un negocio jurídico, cuya función económico social (causa)

en absoluto tiene finalidad solutoria (adjudicándose/ adquiriendo la finca), sino algo bien distinto. Causa, por lo demás, desnaturalizada a la vista de lo pactado; en especial a la luz del destino final de lo que se dice anticipar a cuenta del futuro ejercicio de la opción (y lo que se habría de devolver de no poder ejercitarse); y que hace bascular un negocio jurídico de matiz marcadamente unilateral, a otro bien distinto, de marcado matiz bilateral.

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

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

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

Resolución de 3-3-2025

BOE 5-4-2025

Registro de la Propiedad de Valdemoro.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.

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

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

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

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

Resolución de 4-3-2025

BOE 5-4-2025

Registro de la Propiedad de Madrid, número 29.

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

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

Es exigible, conforme a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos. El momento procedimental, único e idóneo, en el que el registrador ha de exponer todas y cada una de las razones que motivan su decisión de denegar la práctica del asiento solicitado es el de la calificación (artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria) sin que, por consiguiente, hayan de ser tenidas en cuenta las que pueda introducir en su informe.

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

con la solicitud de cancelación de la condición resolutoria, en el presente caso, tratándose de una escritura de compraventa cuya inscripción se pretende, debe entenderse implícita la solicitud de cancelación de la prohibición de disponer.

Resolución de 4-3-2025

BOE 5-4-2025

Registro de la Propiedad de Cifuentes.

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

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

Como se desprende la doctrina de las Resoluciones de esta Dirección General de 25 de abril de 2016 y 10 de agosto de 2020, la emisión de una calificación negativa fuera de plazo no determina la nulidad de la misma, pues los efectos de dicho incumplimiento son exclusivamente los previstos en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, es decir, la posibilidad de instar la calificación sustitutoria, conforme a los artículos 19 bis y 275 bis de la Ley Hipotecaria y la reducción de los aranceles registrales en un 30 %, sin perjuicio de la aplicación del régimen sancionador correspondiente. Habiéndose producido esa calificación una vez transcurridos los 60 días de vigencia del asiento de presentación, siendo un plazo de caducidad, que se aplica de oficio y no se interrumpe, el asiento de presentación y el procedimiento registral han decaído. En estas circunstancias, dada la naturaleza del título presentado, que es múltiple, pues se compone de 481 copias parciales del acta de reorganización de la propiedad, derivada de un expediente de concentración parcelaria, la registradora podría haber optado por dos técnicas registrales: o practicar anotación preventiva por imposibilidad técnica del registrador del artículo 42.9.º de la Ley Hipotecaria, derivada de la acumulación de títulos en el Registro, que tiene como finalidad prorrogar el plazo ordinario de vigencia del asiento de presentación y cuyo plazo de caducidad es el de sesenta días establecido en el artículo 96 de la Ley Hipotecaria, según la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de marzo de 1877; o bien practicar nota marginal de prórroga de vigencia del asiento de presentación por un plazo máximo de quince días, plazo ordinario para practicar la inscripción del artículo 97.1.º del Reglamento Hipotecario. Así, si se permite conceder un plazo de prórroga de sesenta días, por medio de una anotación preventiva por imposibilidad del registrador, no hay razón para no reconocer la posible concesión de un plazo máximo de prórroga de quince días, por medio de una nota marginal de prórroga del asiento de presentación, por idéntica razón de imposibilidad del registrador.

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

currente solicita nota aclaratoria de la nota de calificación el día 12 de noviembre de 2024, por lo que es la que se puede tomar como fecha de inicio del cómputo del plazo de un mes al que se refiere el artículo 326 de la Ley Hipotecaria. Como se desprende de la doctrina de Resoluciones de esta Dirección General como la de 15 de febrero de 2022, no puede inadmitirse por extemporáneo un recurso si el registrador no puede acreditar la fecha de recepción por el presentante de la notificación de la calificación negativa. En todo caso, no es una circunstancia ordinaria que la notificación, según el recurrente, se haya producido seis meses después de la emisión de la nota de calificación. Por otro lado, cabe traer a colación también la doctrina de esta Dirección General, formulada en Resoluciones como la de 10 de julio de 2023 (vid., por todas), por la cual, en caso de duda debe prevalecer el derecho del ciudadano.

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

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

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

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

Resolución de 4-3-2025

BOE 5-4-2025

Registro de la Propiedad de Alberic.

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

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

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

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

Resolución de 4-3-2025

BOE 5-4-2025

Registro de Paterna, número 1.

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

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

En el presente caso, quien formula oposición no alega invasión de su propia finca registral, sino, en esencia que «de inscribirse la representación que se pre-

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

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

Resolución de 5-3-2025

BOE 5-4-2025

Registro de la Propiedad de A Coruña, número 5.

CAPITULACIONES MATRIMONIALES: REGISTRO CIVIL.

Las capitulaciones deben estar previamente inscritas en el Registro Civil.

El artículo 266 del Reglamento del Registro Civil exige en su párrafo sexto, que en las inscripciones que en cualquier otro Registro —y, por tanto, en el de la Propiedad— produzcan los hechos que afecten al régimen económico-matrimonial han de expresarse los datos de inscripción en el Registro Civil (tomo y folio en que consta inscrito o indicado el hecho), que se acreditarán por certificación, por el libro de familia o por la nota al pie del documento. En caso de no haberse acreditado se suspenderá la inscripción por defecto subsanable. No constando en el presente caso la mencionada acreditación por ninguno de los medios expresados, no puede practicarse la inscripción solicitada.

Resolución de 5-3-2025

BOE 5-4-2025

Registro de Madrid, número 23.

DOCUMENTOS JUDICIALES: REQUISITOS.

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

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

El segundo de los defectos se centra en la necesidad de que se acrediten todas las circunstancias personales de la adquirente. El artículo 9 de la Ley Hipotecaria exige que en la inscripción se hagan constar, entre otros extremos, los datos referentes a la persona natural o jurídica a cuyo favor se haga dicho asiento, concretando luego el artículo 51, regla novena del Reglamento Hipotecario. Por ello, ha de confirmarse igualmente el segundo de los defectos, advirtiendo que será fácilmente subsanable en los términos establecidos en el artículo 110 del Reglamento Hipotecario, mediante instancia con firma legitimada notarialmente o ratificada ante el registrador; o con una instancia presentada electrónicamente a través de la Sede Electrónica de los Registradores (cfr. artículo 240 de la Ley Hipotecaria).

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

Resolución de 5-3-2025

BOE 5-4-2025

Registro de la Propiedad de Falset.

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

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

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

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

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

Resolución de 5-3-2025

BOE 5-4-2025

Registro de la Propiedad de Tarragona, número 3.

OPCIÓN DE COMPRA: EJERCICIO.

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

Así las cosas y pese al nada desdeñable esfuerzo argumentativo realizado por el registrador, en este caso no cabe obviar un hecho incontrovertible, cual es que el derecho de opción pactado, cuyo ejercicio se ha formalizado en la escritura calificada, fue en su día inscrito en el Registro. Y bien es sabido, pues ha sido reiteradamente declarado por este Centro Directivo, que: «Toda la doctrina elaborada a través de los preceptos de la Ley y del Reglamento Hipotecarios y de las Resoluciones de este Centro Directivo (...) parte del principio esencial que afirma que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria)». Ineludible punto de partida, por tanto, que no requiere mayores precisiones ni comentarios. El respeto al capital artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, impide que este Centro Directivo pueda entrar a analizar el contenido del derecho inscrito; ni —en este caso— el acierto o no de la inscripción practicada en su día. Por ello hemos de centrarnos en el análisis de la fase de ejercicio de tal derecho.

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

Cuestión distinta es la exigencia de consignación que pone de manifiesto el fundamento de derecho cuarto de la nota; clara exigencia del ejercicio de la op-

ción, tal y como ha declarado reiteradamente este Centro Directivo. Tradicionalmente, en la doctrina de este Centro Directivo se ha venido aplicando al desenvolvimiento registral del derecho de opción, por analogía, la regulación contenida en el artículo 175.6.º del Reglamento Hipotecario. En consecuencia, la cancelación interesada precisa la previa consignación de los importes entregados al concedente de la opción, a cuenta del pago del precio, en el momento en que se contrató el derecho de opción.

Resolución de 5-3-2025

BOE 5-4-2025

Registro de Estepona, número 2.

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

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

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

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

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación, por coincidir la parcela urbanística y la finca regis-

tral, a la cual ha de adaptarse la georreferenciación catastral, sin que la alegación del colindante tenga la virtualidad suficiente para convertir en contencioso el expediente, toda vez que no consta que formulara alegaciones en el acto de ejecución de la normativa urbanística, que era la sede adecuada para ello.

Resolución de 6-3-2025

BOE 5-4-2025

Registro de la Propiedad de Logroño, número 1.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE.

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

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

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

En relación con la intervención de la herencia yacente, como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo, es principio básico de nuestro sistema registral el de que todo título que pretenda su acceso al Registro ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento seguido contra él. El Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo en su Sentencia número 590/2021, de 9 de septiembre, dictada como culminación de un juicio verbal tramitado para impugnar una nota de calificación registral, analiza el emplazamiento a la herencia yacente. A la vista de la señalada Sentencia, este Centro Directivo modificó la doctrina para estos casos, afirmando que cuando se demanda a una herencia yacente caben dos posibilidades: — que se conozca o se tengan indicios de la existencia de concretas personas llamadas a la herencia. En este caso, habrá de dirigirse la demanda contra estos herederos, previa averiguación de su identidad y domicilio. — que no se tenga indicio alguno de la existencia de herederos interesados en la herencia yacente (casos de personas que han fallecido sin testamento y sin parientes conocidos con derecho a la sucesión intestada). En estos supuestos, además de emplazar a los

ignorados herederos por edictos, se debe comunicar al Estado o a la Comunidad Autónoma llamada por la normativa civil aplicable a la sucesión intestada a falta de otros, la pendencia del proceso, conforme al citado artículo 150.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Debe recordarse a este respecto que la notificación por vía edictal tiene carácter supletorio y excepcional y solo debe emplearse cuando se hayan agotado, razonablemente, las posibilidades de efectuar una notificación personal.

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

Resolución de 6-3-2025

BOE 5-4-2025

Registro de la Propiedad de Sanlúcar La Mayor, número 2.

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

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

Con carácter previo a su resolución, es preciso recordar que el recurso contra la calificación registral tiene exclusivamente por objeto revisar las calificaciones negativas emitidas por los registradores de la Propiedad; recurso que, conforme prevé el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, ha de recaer, exclusivamente, sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

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

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

representado y representante; o lo que es lo mismo, entre ellos y el progenitor en cuestión. Por contra y para la Resolución de 22 de junio de 2015, no hay conflicto de intereses cuando el cónyuge opta por adjudicarse el tercio de libre disposición en propiedad más la cuota viudal usufructuaria, en vez de elegir el usufructo universal y vitalicio sobre la herencia. Por lo expuesto, y en el caso que motiva este recurso, no se ajusta a la expresada doctrina de este Centro Directivo afirmar que la inexistencia de un legado alternativo, y sí el cumplimiento estricto de la disposición testamentaria, excluya la existencia de una opción derivada de una cautela socini y un conflicto de intereses que afectara al progenitor (representante legal) y a su hija menor de edad (por él representada).

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

Resolución de 6-3-2025

BOE 5-4-2025

Registro de la Propiedad de Albacete, número 4.

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

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

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

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

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

Resolución de 11-3-2025

BOE 5-4-2025

Registro de la Propiedad de Iznalloz.

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

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

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

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

Resolución de 18-3-2025

BOE 8-4-2025

Registro de la Propiedad de Eivissa, número 4.

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: TÍTULOS CREADOS AD HOC.

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

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

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

Todos estos requisitos se cumplen por los títulos públicos aportados en el caso analizado en este expediente. Por otro lado, tampoco se puede afirmar que concurren en este supuesto alguno o algunos de los elementos necesarios para poder inferir la creación instrumental de documentación «ad hoc» para procurar la inmatriculación eludiendo los requisitos legales. No se da una simultaneidad de fechas de los títulos o adquisiciones, ni existen transmisiones circulares, ni tampoco se puede apreciar la ausencia de función económica o la neutralidad o bajo coste fiscal de los negocios traslativos.

Como ha reiterado esta Dirección General (vid. Resolución de 19 de julio de 2018), cuando la disposición derogatoria única de la Ley 13/2015, de 24 de junio, dispone que «quedan derogadas cuantas normas se opongan a lo previsto en la presente Ley», ha de interpretarse que deben entenderse tácitamente derogados todos los artículos del Título VI del Reglamento Hipotecario, los cuales fueron dictados en ejecución del anterior Título VI de la Ley Hipote-

caria, pues la nueva redacción legal es en sí misma suficientemente detallada, y basada en principios inspiradores totalmente diferentes de los que dieron cobertura en su día a los artículos reglamentarios que, ahora, por ello, han de entenderse íntegramente derogados a partir del 1 de noviembre de 2015. Además, del tenor del artículo 205 de la Ley Hipotecaria resulta que la identidad que exige el precepto entre el título y la certificación catastral se refiere exclusivamente a la descripción de la finca.

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

Resolución de 18-3-2025

BOE 8-4-2025

Registro de la Propiedad de Chiva, número 2.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: REQUISITOS.

Para practicar la anotación de embargo es preciso que se determine con precisión el derecho embargado y que se notifique al cónyuge del demandado si el bien es ganancial. Pero no es preciso que se acredite la firmeza de la resolución que acuerda el embargo.

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

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

exigencias del principio de especialidad que requieren precisar con exactitud la extensión del derecho que es objeto de anotación y el derecho real afectado por dicha anotación.

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

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

Resolución de 18-3-2025

BOE 8-4-2025

Registro de la Propiedad de Eivissa, número 4.

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: TÍTULOS CREADOS AD HOC.

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

Es doctrina de este Centro Directivo (cfr., por todas, la Resolución de 29 de mayo de 2014) que no supone una extralimitación competencial que el registrador califique si los títulos presentados para inmatricular una finca cumplen los requisitos legales o han sido elaborados «ad hoc» de manera artificiosa para eludir el cumplimiento de la finalidad y razón de ser esenciales de tales preceptos. Un extremo que puede, y debe, apreciar el registrador con apoyo en una pluralidad

de factores (tales como la simultaneidad de fechas de los títulos, transmisiones circulares, ausencia de función económica, neutralidad o bajo coste fiscal de los negocios traslativos, etc.) que ofrezcan indicios suficientes de que la documentación ha sido creada o concebida «ad hoc».

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

Todos estos requisitos se cumplen por los títulos públicos aportados en el caso analizado en este expediente. Por otro lado, tampoco se puede afirmar que concurran en este supuesto alguno o algunos de los elementos necesarios para poder inferir la creación instrumental de documentación «ad hoc» para procurar la inmatriculación eludiendo los requisitos legales. No se da una simultaneidad de fechas de los títulos o adquisiciones, ni existen transmisiones circulares, ni tampoco se puede apreciar la ausencia de función económica o la neutralidad o bajo coste fiscal de los negocios traslativos.

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

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

Resolución de 18-3-2025

BOE 8-4-2025

Registro de la Propiedad de Quintanar de la Orden.

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

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

Antes de analizar esta cuestión cabe recordar que, conforme al artículo 326, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. Por ello, es la calificación tal y como ha sido formulada en el presente caso la que debe ser objeto de análisis, sin que, en el reducido marco de este expediente, puedan abordarse otras cuestiones, como la relativa al hecho de que el apoderado de la arrendadora interviene también en representación, como administrador único, de la sociedad arrendataria, mientras que el notario autorizante de la escritura calificada alude únicamente a la facultad de autocontratar concedida por la señora poderdante, sin referencia alguna a la representación orgánica referida.

De la interpretación del art. 98 de la Ley 24/2001 por el Tribunal Supremo (cfr. Sentencias de 23 de septiembre de 2011, 20 y 22 de noviembre de 2018 y 1 de junio de 2021) y de la doctrina expresada por esta Dirección General en numerosas Resoluciones cabe extraer un criterio ya asentado y pacífico respecto del alcance de la calificación registral del juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas de los otorgantes. En definitiva, el notario debe emitir su juicio relativo a la suficiencia de las facultades representativas para el acto concreto que autoriza, bien especificando cuál sea éste o bien incluyendo otra reseña, siquiera mínima, de facultades. El registrador, por su parte, calificará la concurrencia de los dos requisitos y también la congruencia de ese juicio notarial con el acto o negocio jurídico documentado. Por ello, el registrador debe suspender la inscripción por falta de congruencia del juicio notarial acerca de las facultades representativas del apoderado o representante si el notario utiliza expresiones genéricas, ambiguas o imprecisas, como cuando usa fórmulas de estilo que —a falta de reseña, siquiera somera, de las facultades acreditadas— se circunscriben a afirmar que la representación es suficiente «para el acto o negocio documentado», en vez de referirse de forma concreta y expresa al tipo de acto o negocio que en la escritura se formaliza (cfr., entre otras muchas, las Resoluciones de 14 de julio de 2015, 1 de julio de 2021, 19 de abril y 28 de noviembre de 2023 y 28 de mayo, 20 de junio y 24 de septiembre de 2024).

En el presente caso es indudable que la reseña de la escritura de apoderamiento aportada al notario para acreditar la representación es insuficiente por

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

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

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

Resolución de 21-3-2025

BOE 8-4-2025

Registro de la Propiedad de Rota.

CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y EL DIVORCIO: ÁMBITO.

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

Como cuestión previa, debe advertirse que no pueden ser tenidos en cuenta para resolver este recurso los documentos que se aportan junto con el escrito de impugnación. Ha de recordarse que, como tiene declarado esta Dirección General, de conformidad con el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

En cuanto a la cuestión sustantiva planteada, también ha de recordarse que la calificación registral no puede entrar en el fondo de la resolución judicial, sino en si tal convenio constituye o no título inscribible para la práctica del asiento regis-

tral teniendo en cuenta los aspectos susceptibles de calificación registral conforme a los artículos 100 del Reglamento Hipotecario y 522 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. La determinación de si el concreto convenio regulador aprobado judicialmente constituye o no título hábil para la inscripción de los actos realizados en el mismo está sometida a la calificación registral, porque es una cuestión relativa a los obstáculos derivados de la legislación registral, pues en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria se prevén diferentes clases de documentos públicos en consonancia con cada uno de los actos a que se refiere el artículo 2 de la propia ley.

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

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

Registro Mercantil y Bienes Muebles

Por Servicio de Coordinación RRMM

Resolución de 10-3-2025.

BOE 4-4-2025

Registro Mercantil de Valencia, número I

PRINCIPIO DE PRIORIDAD.DOCUMENTO PREVIO. INCOMPATIBILIDAD DE ESCRITURA CALIFICADA.

SE CONFIRMA

La DG confirma que los registradores mercantiles, en su función calificadora, han de tener en cuenta el juego del principio de prioridad, lo que les obliga a tomar en consideración, junto con el título que es objeto de la misma, los asientos del registro existentes al tiempo de su presentación. (art. 18.2 CCo y 6 y 10 RRM).

Según el art. 11 RRM para inscribir actos o contratos modificativos o extintivos de otros otorgados con anterioridad será precisa la previa inscripción de éstos, así como para otorgar actos otorgados por apoderados o administradores se precisará la previa inscripción de los mismos.

En el caso que nos ocupa existe una incompatibilidad entre la escritura objeto de la calificación impugnada y la situación registral existente.

Resolución de 11-3-2025.

BOE 4-4-2025

Registro Mercantil de Madrid, número I.

CERTIFICACION DE DENOMINACIÓN SOCIAL: DEBE SER EXPEDIDA A NOMBRE DE UN SOCIO FUNDADOR.

SE CONFIRMA

La DG confirma que la certificación que el Registro Mercantil Central en relación con la denominación social debe ser expedida a nombre de los que otorgan la escritura fundacional —como socios— que expresa su correspondiente aportación, así como las participaciones sociales que se les asignan, debido a que los términos “fundador o promotor” deben interpretarse en sentido jurídico propio.

En el caso que nos ocupa este requisito no se cumple porque la certificación ha sido expedida a nombre de quien se limita a otorgar la escritura fundacional no como socio fundador sino como administrador designado por los fundadores.

Resolución de 11-3-2025.

BOE 4-4-2025

Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife, número I.

CANCELACIÓN DE ASIENTOS PRACTICADOS.

SE CONFIRMA

La DG confirma que el recurso contra la calificación negativa del registrador no es la vía adecuada para acordar la cancelación de asientos ya practicados y que, hayan sido o no extendidos con acierto, quedando bajo la salvaguardia de los tribunales y, por tanto, no pueden ser modificados salvo acuerdo de los interesados o resolución judicial que así lo establezca. (Art.1 y 40 LH, Art.20 CCo y 7 RRM).

En el caso que nos ocupa se deniega una inscripción de los acuerdos de junta general de fecha 10 de julio de 2024, por haber sido convocada por un consejo de administración que había sido cesado y practicadas las correspondientes inscripciones en el Registro Mercantil, en una junta general anterior.

Resolución de 12-3-2025.

BOE 4-4-2025

Registro Mercantil de Madrid, número IV.

CIERRE DEL REGISTRO (ART.378 RRM). CUENTAS NO APROBADAS POR LA JUNTA GENERAL.

SE CONFIRMA

La DG confirma conforme al art. 378 RRM que, si las cuentas anuales no se hubieran depositado por no estar aprobadas por la Junta general, no procederá

el cierre registral cuando se acredite esta circunstancia mediante certificación del órgano de administración con firmas legitimadas, en las que se debe de expresar la causa de la falta de aprobación o mediante copia autorizada del acta notarial de la Junta general en la que conste la no aprobación de las cuentas anuales. Para impedir el cierre, la certificación o la copia del acta deberá presentarse en el Registro Mercantil antes de que finalice el plazo previsto en el art. 378.1RRM, debiendo justificarse la permanencia de esta situación cada seis meses por alguno de los medios mencionados. Estas certificaciones y actas y las posteriores que, en su caso, se presenten reiterando la subsistencia de la falta de aprobación serán objeto de inscripción y de publicación en el BORME.

Estamos ante un caso donde la registradora no deposita las cuentas anuales de una mercantil del ejercicio 2023 porque la sociedad no ha cumplido con lo estipulado en el art. 378 RRM para los supuestos de las mercantiles que no han aprobado por la Junta General las cuentas, es cierto que presentaron la certificación del órgano de administración en las que indicaban dicho hecho, pero no han presentado el justificante de la permanencia de la situación a los 6 meses.

Resolución de 4-3-2025.

BOE 5-4-2025

Registro Mercantil de Cantabria.

INFORME DE GESTIÓN.

SE REVOCA

La obligación de incluir información no financiera prevista en el art. 49.6 CCo y art. 262.5 LSC, se considera cumplida si la sociedad incorpora al informe de gestión la información. La información incluido en el estado de información no financiera será verificada por un prestador independiente de servicios de verificación, y el informe sobre la información no financiera debe ser presentado como punto separado del orden del día para su aprobación en la junta general de las sociedades.

Asimismo, se entiende que la sociedad cumple con la obligación de elaborar el estado de información no financiera consolidado si emite un informe separado, correspondiente al mismo ejercicio, en el que indique de manera expresa para dicha información forma parte del informe de gestión, se incluya la información que se exige para dicho estado y se someta a los mismos criterios de aprobación, depósito y publicación que el informe de gestión.

En este caso que nos ocupa, en la convocatoria de la junta general se hizo constar como punto independiente del orden del día este aspecto, y reconoce el derecho el derecho de los socios a obtener el estado de la información no financiera. Al registro mercantil se ha presentado el informe del auditor de cuentas con un apartado independiente con la opinión sobre el informe de gestión consolidado, en el que se incluye el estado de información no financiera.

Resolución de 20-3-2025.

BOE 8-4-2025

Registro Mercantil de Barcelona, número IX.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: MOTIVOS DE DENEGACIÓN. NUEVO RECURSO ANTE LA DG POR LA DENEGACIÓN DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN. (ART 246LH).

SE CONFIRMA

La DG confirma que no cabe practicar asiento de presentación en el Registro Mercantil para aquellos documentos que no provocan operación registral alguna (art.50RRM).

Tras la entrada en vigor de la Ley 11/2023 se da nueva redacción del art. 246 LH, en virtud del cual se regula un recurso “exprés” para los supuestos de denegación de la práctica de asiento de presentación al diario por el registrador. Este deberá notificar la denegación el mismo día. Contra esta denegación cabe recurso ante la DGSJFP en el plazo de tres días hábiles desde la notificación de la denegación y deberá ser resuelto de forma expresa en los cinco días hábiles siguientes. La DG notificará telemáticamente su resolución al registro el mismo día en que se produzca.

En el caso que nos ocupa, el recurrente presenta una instancia para aportar información en relación sobre la nulidad de una junta extraordinaria de accionistas. Este no es el medio adecuado, sino la impugnación judicial de los acuerdos adoptados y su constancia registral mediante la anotación preventiva de demanda de impugnación de dichos acuerdos o anotación preventiva de la suspensión de los acuerdos impugnados (art.155 y 157 RRM)

Resolución de 21-3-2025.

BOE 8-4-2025

Registro Mercantil de A Coruña, número II.

CIERRE REGISTRAL.

SE CONFIRMA

La DG confirma que la sociedad ha incurrido en el cierre de hoja registral previsto en el art. 378 RRM y 282 LSC por no haber efectuado el depósito de cuentas anuales correspondientes a los ejercicios 2012 y siguientes. Lo que permitiría la inscripción del cese de administrador (art.378.1 RRM), pero en el supuesto que nos ocupa es inviable porque la sociedad también tiene el cierre registral por la baja provisional en el Índice de Entidades Jurídicas y por la revocación del número de identificación fiscal.