

RESUMEN DE RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO

Coordinado por Juan José JURADO JURADO

Registro de la Propiedad

por Basilio Javier AGUIRRE FERNÁNDEZ

Resolución de 21-3-2018

(BOE 6-4-2018)

Registro de la Propiedad de San Javier, número 2.

PROHIBICIÓN DE DISPONER: INTERPRETACIÓN ESTRICTA.

La única cuestión que se debate en este expediente es si la prohibición de «vender» impuesta en testamento a quienes adquirieron determinada finca como legatarios (sobrinos de la testadora) impide o no donar dicha finca a otras personas.

Las limitaciones a las facultades dispositivas sobre un objeto deben ser objeto de interpretación estricta. En el presente supuesto, como en general en toda prohibición de disposición (absoluta o no) constituida a título gratuito por el testador o donante, se hace preciso analizar otros elementos. El primero es la justa causa. Se indica en la calificación que la causa lícita es que durante una generación el inmueble permanezca en la familia. Esta justificación lícita, en el concepto dominical del Código Civil, sin embargo puede chocar con otros elementos o aspectos. Ante esta situación difícilmente puede entenderse que la prohibición de «vender» impida la extinción del condominio, de común acuerdo o en pública subasta, en los términos de los artículos 400 y 401 del Código Civil —aunque ahora no se prejuzgue— o la posibilidad de renuncia abdicativa que uno o todos los legatarios pudieran hacer de su cuota de propiedad.

Debe prevalecer la interpretación literal de la prohibición de venta, toda vez que es lógico entender que en un testamento autorizado por notario las palabras que se emplean en la redacción de aquel tienen el significado técnico que les

asigna el ordenamiento, puesto que la preocupación del notario autorizante debe ser que la redacción se ajuste a la voluntad del testador, en estilo preciso y observando la propiedad en el lenguaje. Por todas las razones expuestas, no puede prevalecer la interpretación presunta de la voluntad del causante que realiza el registrador en su nota, debiendo considerarse por el contrario que la prohibición inscrita es de carácter limitado y relativo, por lo que no debe extenderse a supuestos no previstos en su tenor.

Resolución de 21-3-2018

(BOE 6-4-2018)

Registro de la Propiedad de Manzanares.

PROCEDIMIENTO DEL ARTÍCULO 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

El artículo 9 de la Ley Hipotecaria contempla en su apartado b) la posibilidad de incorporar a la inscripción, como operación específica, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria. Es correcta la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Como interpreta la resolución de 12 de febrero de 2016, dado que la principal finalidad de este procedimiento es la tutela de los eventuales derechos de titulares de fincas colindantes, siempre que estas se vean afectadas por la representación gráfica que pretende inscribirse, carece de sentido generalizar tales trámites cuando de la calificación registral de la representación gráfica no resulta afectado colindante alguno.

En todo caso, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca. Las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria.

Según el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, corresponde al registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, decidir motivadamente según su prudente criterio. En esta línea el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, al regular el procedimiento registral para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, dispone que «a la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». En cuanto a la alegación del recurrente relativa a la falta de acreditación ante la registradora de la condición de titular quien se opone, corresponde al registrador valorar la legitimación del mismo para intervenir en el procedimiento.

Por otra parte, ha reiterado este Centro Directivo que 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, y aunque no con el detalle que sería deseable, resultan identificadas y fundamentadas las dudas de la registradora en la nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes.

Resolución de 21-3-2018
(BOE 6-4-2018)
Registro de la Propiedad de Zafra.

SEGREGACIÓN: INSCRIPCIÓN DE LA BASE GRÁFICA GEORREFERENCIADA.

El artículo 9 de la Ley Hipotecaria en su redacción otorgada por la Ley 13/2015 configura la incorporación de la representación gráfica georreferenciada de las fincas con carácter preceptivo, en cualquier supuesto de modificación de entidad hipotecaria que conlleve el nacimiento de una nueva finca registral, afectando tanto a la finca de resultado como al posible resto resultante de tal modificación.

La segregación o división (vid. resoluciones de 23 de julio de 2012 y 2 de abril de 2014), son actos jurídicos de carácter estrictamente registral y, por tanto, y precisamente por tal carácter, su inscripción queda sujeta a los requisitos y autorizaciones vigentes en el momento de presentar la escritura en el Registro, aunque el otorgamiento de aquella se haya producido bajo un régimen normativo anterior.

La falta de correspondencia de la representación gráfica aportada relativa a esta porción restante con la descripción de resto (según el título y considerando la manifestación sobre la expropiación) impide su incorporación al folio registral sin la previa tramitación del correspondiente procedimiento rectificativo (arts. 9.b), 199 y 201 de la Ley Hipotecaria).

Como ha señalado este Centro Directivo en las resoluciones de 7 de julio y 2 de septiembre de 2016 o 7 de septiembre de 2017, debe tenerse en cuenta el supuesto especial que para la constancia registral de la representación gráfica suponen los casos previstos en el artículo 47 del Reglamento Hipotecario, en el que se permite que accedan en diferente momento temporal segregaciones de múltiples porciones, que se han podido formalizar en diversos títulos, así como cuando se pretenda la inscripción de negocios realizados sobre el resto de una finca, existiendo pendiente de acceder al Registro otras operaciones de segregación. En tales casos es claro que únicamente deberá aportarse, para su constancia en el folio real, la representación gráfica correspondiente a la porción que es objeto de inscripción en cada momento. Además, como ya señaló este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en «Vistos» y que alega el recurrente), no constituye defecto el que la finca matriz no tenga la misma superficie en el Registro, pues el único obstáculo que, respecto de la superficie, puede existir en una segregación, sería que no existiera en el Registro superficie suficiente para segregar o que no estuviera identificada dicha matriz, lo que no sucede en este caso.

En cuanto a la falta de coincidencia del paraje o lugar de situación, debe considerarse que en el título se incorporan dos certificaciones administrativas de distintos órganos en las que se relaciona la finca registral, identificada por su número, con las parcelas catastrales en cuestión en las que figura dicho paraje.

Resolución de 22-3-2018
(BOE 6-4-2018)
Registro de la Propiedad de Barbate.

PARCELACIÓN URBANÍSTICA EN ANDALUCÍA: SUPUESTOS ASIMILADOS.

Es conocido que las comunidades autónomas pueden asumir competencia exclusiva en las materias de «ordenación del territorio, urbanismo y vivienda»

(sentencias del Tribunal Constitucional números 61/1997, de 20 de marzo, fundamento jurídico 5, y 164/2001, de 11 de julio, fundamento jurídico 4), lo que en el caso de la Comunidad de Andalucía se plasma en el ejercicio de su potestad legislativa mediante la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. En segundo lugar, debe afirmarse que, en virtud de lo dispuesto en el artículo 149.1.8.a de la Constitución, es al Estado al que compete, en materia urbanística, establecer qué actos son inscribibles en el Registro de la Propiedad y sujetar su inscripción al previo cumplimiento de ciertos requisitos, en particular, el requisito de la previa intervención administrativa.

Como ha reconocido esta Dirección General, en línea con la doctrina jurisprudencial (cfr. resoluciones de 10 de septiembre de 2015, 12 de julio de 2016 y 6 de septiembre y 12 de diciembre de 2017), una parcelación urbanística es un proceso dinámico que se manifiesta mediante hechos externos y objetivos fácilmente constatables. De modo que la simple transmisión de una cuota indivisa de propiedad, sin que en el título traslativo se consigne derecho alguno de uso exclusivo actual o futuro sobre parte determinada de la finca, constituiría, en principio, un acto neutro desde el punto de vista urbanístico y amparado por un principio general de libertad de contratación; solo si hechos posteriores pudieran poner de relieve la existencia de una parcelación física cabría enjuiciar negativamente la utilización abusiva o torticera de aquella libertad contractual. En esta línea, en el ámbito de la normativa básica estatal, el artículo 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. En particular, en el marco de la legislación urbanística andaluza el artículo 66 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. La ausencia de asignación formal y expresa de uso individualizado de una parte del inmueble no es por sí sola suficiente para excluir la formación de nuevos asentamientos y, por tanto, la calificación de parcelación urbanística. Ni siquiera excluye esta posibilidad la manifestación contraria al hecho o voluntad de que se produzca aquella asignación, pues el elemento decisorio es la posible aparición de tales asentamientos.

La Ley 6/2016, recoge la disposición adicional decimoquinta, para establecer el régimen complementario del reconocimiento de asimilación al régimen de fuera de ordenación aplicable a las edificaciones aisladas de uso residencial situadas en una parcelación urbanística en suelo no urbanizable para las que haya transcurrido la limitación temporal del artículo 185.1 y en las que concurren los requisitos previstos en el artículo 183.3, que se regirá por lo previsto en el Decreto 2/2012, de 10 de enero, con particularidades que se señalan, como que dicho reconocimiento comprenderá a la edificación y a la parcela sobre la que se ubica, cuya superficie, en el supuesto de dos o más edificaciones en una misma parcela registral o, en su defecto, catastral, coincidirá con las lindes existentes; además, la declaración de asimilación al régimen de fuera de ordenación surtirá los efectos de la licencia urbanística exigida por el artículo 25.1.b) de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, y quedará sujeta a la caducidad prevista para las licencias de parcelación o declaraciones de innecesariedad en el artículo 66 de la presente ley, debiendo constar reflejados estos extremos en la misma declaración de reconocimiento de asimilación al régimen de fuera de ordenación.

De la doctrina de este Centro Directivo puede concluirse que, a la hora de analizar el tratamiento de actos o negocios jurídicos que, sin constituir formalmente división o segregación, pueden presentar indicios de parcelación urbanística o

formación de núcleo poblacional al margen del planeamiento, este Centro Directivo ha entendido que dichos actos se someterán al previo requisito registral de acreditación de licencia o declaración de innecesariedad —artículo 78 del Real Decreto 1093/1997 en relación al artículo 26 de la Ley de Suelo— cuando la legislación sustantiva aplicable equipare expresamente el acto en cuestión a la parcelación en sentido estricto sometida a dichos títulos administrativos; mas, en otro caso, el tratamiento del mismo desde el punto de vista registral debe articularse a través del procedimiento previsto en el artículo 79 del citado Real Decreto de 4 de julio de 1997, siempre y cuando el registrador de forma motivada en su nota de calificación exponga los indicios que, de acuerdo también con la normativa aplicable, puedan justificar la aplicación de tal precepto.

En el presente expediente es objeto de transmisión una participación indivisa ya inscrita, si bien se realiza en favor de dos personas que adquieren pro indiviso y por partes iguales. Se acompaña certificación de innecesariedad de licencia de segregación emitida por el Ayuntamiento de Barbate, en la que se hace constar que la referida participación indivisa ya fue objeto de transmisión sin que por esa Administración se hubiera realizado actuación alguna, y sin que, por caducidad, puedan ya adoptarse válidamente medida alguna de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado, ni de la transmisión proyectada resulte actuación divisoria alguna, por lo que resuelve la declaración de innecesariedad. No coincidiendo el acto objeto de la declaración de innecesariedad con el concreto negocio jurídico objeto de inscripción, que resulta legalmente equiparado a la parcelación, no puede entenderse cumplido el requisito de previa acreditación de declaración de innecesariedad conforme al artículo 78 del Real Decreto 1093/1997, en relación con los artículos 66 de la Ley urbanística de Andalucía y 8 del Reglamento de Disciplina, sin que quepa por ello hacer valoración alguna respecto a la teoría de los actos propios invocada por el recurrente, a salvo las alegaciones que pueda formular ante el órgano administrativo competente.

Resolución de 22-3-2018

(BOE 6-4-2018)

Registro de la Propiedad de Guadarrama-Alpedrete.

EXPEDIENTE JUDICIAL DE DOMINIO PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO INTERRUPTIDO: TRÁMITES ESENCIALES

La correcta citación a titulares registrales es objeto de calificación por el registrador, pues resulta una exigencia que no solo deriva, en el caso del titular registral, de los artículos 20 de la Ley Hipotecaria y 24 de la Constitución Española, sino específicamente, para titular registral, catastral y, en su caso, poseedor de hecho, de los artículos 201 y 202 de la Ley Hipotecaria. La necesaria y oportuna calificación registral de estos requisitos ha sido constantemente reiterada por este Centro Directivo.

En todo caso, el trámite más importante del expediente para la reanudación del tracto viene constituido por el llamamiento al procedimiento del titular registral anterior (o sus causahabientes), quien en el presente caso no consta ni siquiera que haya sido citado nominalmente, ni en forma personal, ni en forma edictal. Sobre la importancia del escrupuloso respeto y cumplimiento de los trámites previstos para el expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo

interrumpido, antes examinados, hay que recordar que es doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. resoluciones citadas en los «Vistos») que el auto recaído en este tipo de expedientes es un medio excepcional para lograr la inscripción de una finca ya inmatriculada.

Sobre la alegación del recurrente acerca de que, constando fallecido el titular, bastaría la notificación genérica a cuantos pudiera perjudicar el expediente, parece evidente que, con independencia de las consideraciones prácticas que puedan hacerse en torno a la citación del titular, el artículo 202 LH exige una citación a este «en debida forma», lo que en principio no puede entenderse comprendida en una citación genérica «a cuantas personas ignoradas pudiera perjudicar la inscripción». A dicha conclusión se llega también con la nueva regulación del procedimiento para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido tras la Ley 13/2015, de 24 de junio.

Es cierto no obstante que, como ya ha señalado esta Dirección General (cfr. resolución de 10 de mayo de 2001 [reiterada en la de 6 de febrero de 2017]), no pueden pretender protección registral quienes no se han acogido a ella inscribiendo su adquisición, de modo que, en los casos en que resulte notorio el fallecimiento del titular registral por el lapso de tiempo transcurrido desde que se practicó la inscripción, podría ser desproporcionado exigir una citación sacramentalmente nominal a un titular registral ya inexistente y a unos causahabientes que no han tomado razón de su derecho. Ahora bien, esta forma de proceder en las notificaciones corresponde acordarla a la autoridad judicial a la vista de tales circunstancias, lo que deberá resultar del testimonio del auto para su calificación por el registrador, lo que no se aprecia en el caso de este expediente.

En cuanto al segundo defecto, se refiere a la omisión de la publicación en periódicos de mayor circulación a que se refiere el párrafo segundo de la regla 3.ª del artículo 201 de la Ley Hipotecaria. Esta Dirección General ya afirmó en la resolución de 11 de febrero de 1999, invocada por el recurrente, que «la publicación omitida no puede considerarse como un trámite esencial del procedimiento, cuestión que quizá pudiera discutirse si el expediente de dominio fuera para la inmatriculación de la finca, pero en ningún caso cuando tiene por objeto la reanudación del tracto sucesivo, pues en este último supuesto la citación personal y no oposición del titular registral es el trámite esencial que la calificación da por cumplimentado».

Resolución de 22-3-2018

(BOE 6-4-2018)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 53.

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS. BIENES PRIVATIVOS: ADQUIRIDOS POR RETRACTO PERTENECIENTE A UNO DE LOS CÓNYUGES.

Este Centro Directivo ha reiterado (cfr., por todas, las resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011, 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015 y 23 de febrero de 2018) que la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho —lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad—, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún

derecho. Tal aserto se fundamenta en el principio esencial por el cual los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (art. 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). La rectificación registral se practica conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

Uno de los supuestos de inexactitud registral puede venir motivado por la existencia de errores materiales o de concepto en la redacción del asiento. El artículo 40 de la Ley Hipotecaria en su apartado c) señala que en este caso el Registro se rectificará en la forma determinada en el Título VII. La legislación hipotecaria diferencia dos procedimientos para la rectificación de los errores de concepto: el que exige el acuerdo unánime de los interesados y del registrador o, en su defecto, resolución judicial, y el que permite la rectificación de oficio por parte del registrador cuando el error resulte claramente de los asientos practicados o, tratándose de asientos de presentación y notas, cuando la inscripción principal respectiva baste para darlo a conocer (cfr. art. 217 de la Ley Hipotecaria y resolución de 9 de noviembre de 2009). Asimismo, este Centro Directivo ha admitido en diversas resoluciones (10 de marzo y 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 26 noviembre de 1992, 10 de septiembre de 2004, 13 de septiembre de 2005, 19 de junio de 2010, 7 de marzo y 2 de diciembre de 2011, y 29 de febrero, 17 de septiembre y 3 y 16 de octubre de 2012, entre otras) la posibilidad de rectificar el contenido del Registro sin necesidad de acudir al procedimiento general de rectificación antes apuntado, siempre que el hecho básico que desvirtúa el asiento erróneo sea probado de un modo absoluto con documento fehaciente, independiente por su naturaleza de la voluntad de los interesados.

A la vista de la documentación aportada en el momento de la calificación, debe tenerse en cuenta que uno de los supuestos que quedan excluidos de la aplicación de la regla general derivada de la presunción de ganancialidad (art. 1407 del Código Civil, vigente en el momento de la adquisición, análogo al actual art. 1361), se refiere a los bienes —privativos— que hayan sido adquiridos por derecho de retracto perteneciente a uno de los cónyuges (art. 1396.3.o vigente en ese momento, análogo al actual art. 1346.4.a), entendiéndose generalmente esa expresión como referible a cualesquiera supuestos de derechos de adquisición preferente, convencionales o legales, de preadquisición o de postadquisición, algo que supone una concreta aplicación del principio de subrogación real relacionado con el de accesión, puesto que el bien adquirido va a seguir la misma condición del derecho del que trae causa y que claramente se deriva de un bien privativo (vid. la resolución de esta Dirección General de 8 de mayo de 2008); como sucede en el presente caso con la finca adquirida del Estado como consecuencia de un derecho de adquisición privativo concedido legalmente a la arrendataria.

Resolución de 23-3-2018

(BOE 6-4-2018)

Registro de la Propiedad de Inca, número 1.

INCAPACITADOS: INTERVENCIÓN DE UNA PERSONA MAYOR INCAPACITADA SEGÚN EL DERECHO ALEMÁN.

El objeto del recurso se refiere a la acreditación del cumplimiento de las normas sustantivas aplicables a la venta de inmuebles por parte de una persona de nacionalidad alemana, mayor de edad, que se encuentra bajo custodia legal

(«Betreuungsgericht») en base a la resolución del Tribunal de Incapacidades y Tutelas («Betreuungsgericht»).

La norma de conflicto no resulta del apartado 1 del artículo 9 del Código Civil, que conduce a la nacionalidad del representado, sino que está constituida por el apartado 6 de dicho artículo (en redacción dada por Ley 26/2015, de 28 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y a la adolescencia). Conforme a esta, en lo que ahora interesa, la ley aplicable a la protección de las personas mayores de edad se determinará por su residencia habitual. Ciertamente, hubiera sido deseable que el título calificado se hubiera detenido con mayor detalle en la determinación de la residencia habitual del representado, en cuanto elemento central de la determinación de la ley aplicable. No obstante, de las circunstancias concurrentes resulta que el adulto sujeto a tutela tiene residencia en Alemania. Por lo tanto, es necesario acudir a la ley alemana, constituida por el Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

Actualmente no existen mecanismos que faciliten el conocimiento por parte de las autoridades de otro Estado europeo de las concretas medidas de protección que corresponden al adulto precisado de protección. Adicionalmente, los documentos públicos relativos a la incapacidad o medidas directamente dirigidas a la protección del patrimonio de personas adultas vulnerables no están incluidas en la lista de documentos públicos previstos en el Reglamento (UE) 2016/1191 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 6 de julio de 2016. Por ello, debe tenerse en cuenta el artículo 36 del Reglamento Hipotecario, que regula los medios de prueba del Derecho extranjero en relación con la observancia de las formas y solemnidades extranjeras y la aptitud y capacidad legal necesarias para el acto y que, como señala la resolución de esta Dirección General de 1 de marzo de 2005, resulta también extensible a la acreditación de la validez del acto realizado según la ley que resulte aplicable. En el presente caso, de la escritura calificada no resulta ningún juicio o valoración del notario autorizante sobre la aptitud y capacidad legal necesarias para el acto escriturado, conforme a la legislación alemana aplicable.

Resolución de 23-3-2018
(BOE 6-4-2018)
Registro de la Propiedad de Zafra.

ANOTACIÓN DE EMBARGO: NO ES EXIGIBLE QUE CONSTE LA FIRMEZA DE LA RESOLUCIÓN JUDICIAL QUE LO DECRETA.

Como ha declarado este Centro Directivo (cfr. resolución de 30 de octubre de 2012), en un supuesto en que la registradora alegaba que el recurso se había interpuesto fuera de plazo, en tal caso el recurso debería inadmitirse (si hubiera transcurrido el plazo legal de interposición computado desde la fecha de la notificación de la primera calificación, pero no desde la segunda) si del expediente no resultase que la nota reiterativa trae causa no en una nueva aportación del documento calificado en su día, sino de este junto con otro. Es decir, debería inadmitirse si la nota fuese efectivamente la misma, pero no es así. La segunda nota de calificación no podía ser la misma: primero, por cuanto declara en distinta fecha no subsanados los defectos a la vista de la nueva documentación aportada; pero sobre todo, y segundo, porque la contención versa ahora no ya sobre la existencia del defecto antiguo sino sobre la habilidad del nuevo documento pre-

sentado para subsanar el apreciado en la primera nota. Contra esto de nada sirve alegar el artículo 323.2.o de la Ley Hipotecaria cuya aplicación debe limitarse al caso de nueva aportación («no presentación») del mismo documento «durante la vigencia del asiento de presentación sin haberse producido ninguna subsanación».

En el procedimiento de ejecución regulado en nuestra legislación procesal se dan diferentes pasos. En primer lugar, como señala el artículo 551.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se dictará auto conteniendo la orden general de ejecución y despachando la misma. Una vez despachada la ejecución, si el ejecutado no consignara la cantidad objeto de la misma, se procederá al embargo de sus bienes. Tratándose del embargo de bienes inmuebles, dispone el punto primero del artículo 629 de la misma ley que se librará mandamiento para que se haga anotación preventiva de embargo en el Registro de la Propiedad. Estas actuaciones que va llevando a cabo el letrado de la Administración de Justicia adoptarán la forma de decreto o de diligencia de ordenación, que solo serán susceptibles de recurso de reposición ante el propio letrado o de revisión, no teniendo la interposición de dichos recursos efectos suspensivos (arts. 451.3 y 454 bis.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

En consecuencia, la letra del artículo 165 del Reglamento Hipotecario ha de ser interpretada a la luz de lo que establece actualmente la Ley de Enjuiciamiento Civil. Por ello, si el único recurso procesal que puede interponerse frente a las resoluciones que han acordado el embargo cuya anotación se solicita, es un recurso que no produce efectos suspensivos, no puede exigirse la firmeza. Lo mismo ocurre cuando se trata de anotaciones preventivas que dan publicidad a medidas cautelares ordenadas por el juez de acuerdo con lo establecido en el Título VI del Libro III de la Ley de Enjuiciamiento Civil. El artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil solo impone el requisito de la firmeza en sentido estricto para la práctica de inscripciones o de cancelaciones, pero no para las anotaciones preventivas.

Resolución de 23-3-2018

(BOE 6-4-2018)

Registro de la Propiedad de Illescas, número 1.

CALIFICACIÓN REGISTRAL: DOCUMENTOS JUDICIALES. PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 671 LEC. RESOLUCIONES DE LA DGRN: VALOR.

Es evidente que la privación de la titularidad de una finca como consecuencia del cumplimiento forzoso de una resolución judicial, solo puede llevarse a cabo por los trámites del procedimiento de apremio regulado en la Ley de Enjuiciamiento Civil. Dicho procedimiento solo será reconocible si se respetan una serie de garantías básicas que impiden la indefensión del demandado que va terminar perdiendo la propiedad del bien objeto de ejecución. Entre esas garantías fundamentales está la de que la adjudicación, en caso de que la subasta quede desierta, se haga al ejecutante por una cantidad que respete unos porcentajes mínimos del valor de tasación de la finca ejecutada. Si dichos límites no se respetan, no puede sostenerse que se ha seguido un procedimiento adecuado para provocar el sacrificio patrimonial del ejecutado, debiendo el registrador rechazar el acceso al Registro de la adjudicación, incluso con más rigor que en el procedimiento ejecutivo ordinario, rechazar el acceso al Registro de la adjudicación.

En base a los principios generales de interpretación de normas jurídicas recogido en el artículo 3 del Código Civil que señala que «las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas» parece, que la interpretación del artículo 671 no puede ser la puramente literal, ya que puede producir un resultado distorsionado. Conforme al artículo 670 existiendo postores cabe la posibilidad de que el remate sea inferior al 50% del valor de tasación siempre que cubra al menos, la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas. Y en este caso, como garantía complementaria la Ley atribuye al letrado de la Administración de Justicia la apreciación y valoración de las circunstancias concurrentes, oídas las partes, y establece que, en caso de que se realice el remate en esos términos, existirá la posibilidad de presentar recurso de revisión frente al decreto de adjudicación. Esta norma especial, prevista por el legislador para circunstancias extraordinarias y con una serie de garantías específicas, parece que debe integrarse igualmente para el supuesto del artículo 671, por lo que en esta hipótesis será preciso que se dé cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 670.4 (cfr. art. 4.1 del Código Civil).

Es cierto, como afirma la recurrente, que no puede apreciarse enriquecimiento injusto cuando se aplican normas jurídicas. Pero hay que entender que la correcta interpretación del 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil es la que impide que la adjudicación se haga por un valor inferior al 50 % del valor de tasación, a menos que medien las garantías que resultan de la aplicación analógica del artículo 670.4. Por último, debe resaltarse que, aunque la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 30 de abril de 2014 consideró que las disposiciones legales y reglamentarias de un Estado miembro, como las controvertidas en ese caso (art. 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), quedaban fuera del ámbito de protección de la Directiva 13/93 cuando no existe una cláusula contractual que modifique el alcance o el ámbito de aplicación de tales disposiciones, todas las reformas que se han introducido en los últimos años en la legislación procesal e hipotecaria española (en especial, las recogidas en la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social) van en la línea de conseguir un mayor equilibrio en la posición de las partes en el procedimiento de ejecución hipotecaria. El acreedor, si estimaba que al tiempo de comenzar la ejecución se había producido una depreciación muy acusada de la finca respecto del valor de tasación fijado en la escritura, podía haber acudido para la ejecución de la hipoteca al procedimiento ordinario.

El Tribunal Supremo ha declarado en sentencia de 29 de enero de 1996 que «habría que dilucidar cuál es la autoridad que se ha de dar a las resoluciones de la citada Dirección General y, en ese sentido, las sentencias de 22 de abril de 1987 y 15 de marzo de 1991, establecieron que si bien la doctrina de las mismas no es propiamente jurisprudencia dado el carácter administrativo del Centro, sin embargo es usual concederles una reconocida autoridad y sobre todo en los casos en que ninguna otra doctrina o norma se aducen en contra de la opinión fundada de dicho Centro».

Resolución de 23-3-2018

(BOE 6-4-2018)

Registro de la Propiedad de Almonte.

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO. PROPIEDAD HORIZONTAL: ACTOS COLECTIVOS Y LOS QUE EXIGEN EL CONSENTIMIENTO INDIVIDUAL DE LOS PROPIETARIOS.

Del escrito de recurso, resulta que se circunscribe el mismo al tercero de los defectos advertidos por el registrador en su nota de calificación, relativo a la ausencia de consentimiento de todos los propietarios, al referirse expresamente el recurrente al mismo antes de exponer los «Antecedentes de Hecho», sin que, por tanto, constituya el objeto de esta resolución el resto de defectos señalados ni puedan tomarse en consideración las alegaciones del recurrente basadas en motivos ajenos a los defectos manifestados por el registrador en su nota de calificación o en documentos no presentados en tiempo y forma (cfr. art. 326 de la Ley Hipotecaria). Tampoco procede llevar a cabo un pronunciamiento en relación a documentos o situaciones que no se pusieron a disposición del registrador al tiempo de llevar a cabo su calificación. En cuanto a la pretensión de que se revise de oficio una inscripción ya practicada, es doctrina reiterada de esta Dirección General que solo puede ser objeto de recurso la nota de calificación negativa de los registradores, pero no los asientos ya practicados. En efecto, de conformidad con lo establecido en el párrafo tercero del artículo 1 de la Ley Hipotecaria, los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales, por lo que solo dichos tribunales pueden declarar la nulidad de un asiento.

Entrando en el único motivo de denegación objeto de este recurso, y consistiendo la rectificación pretendida en el cambio en la descripción de dos elementos privativos de un edificio dividido horizontalmente, conviene recordar la doctrina fijada por este Centro Directivo en su resolución de 19 de abril de 2007 y la más reciente de 17 de enero de 2018, el régimen de propiedad horizontal se caracteriza por la existencia de un único derecho de propiedad cuyo objeto es complejo: el piso, local o departamento privativo —es decir, un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente— y la participación inseparable en la titularidad de los elementos, pertenencias y servicios comunes del edificio (cfr. arts. 3 de la Ley sobre propiedad horizontal y 396 del Código Civil). No se trata de dos propiedades yuxtapuestas (la del piso, local u otro departamento privativo) y la copropiedad sobre los elementos comunes, sino de un único derecho, de naturaleza especial y compleja.

La necesidad de unanimidad para los acuerdos que impliquen modificación del título constitutivo se ha mantenido aun cuando las sucesivas reformas de la Ley sobre propiedad horizontal, la última por Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, que precisamente dio nueva redacción al artículo 17. Para decidir si un acuerdo como el debatido en el presente recurso entra o no en ese ámbito de competencias de la Junta como acto colectivo de la misma, cabe recordar que, conforme a la doctrina de esta Dirección General en materia de propiedad horizontal debe distinguirse entre los acuerdos que tienen el carácter de actos colectivos (adoptados con los requisitos previstos en la legislación de propiedad horizontal resultantes de la correspondiente acta —cfr. artículo 19 de la Ley sobre propiedad horizontal—), que no se imputan a cada propietario singularmente sino a la junta como órgano comunitario, y aquellos otros actos que, por afectar al contenido esencial del

derecho de dominio, requieren el consentimiento individualizado de los propietarios correspondientes.

Atendiendo a las consideraciones anteriores, debe determinarse si la rectificación pretendida, cumple las exigencias de la Ley sobre propiedad horizontal, según la interpretación de esta Dirección General, y por ende, si es susceptible de inscripción. Y la respuesta ha de ser claramente negativa, debiendo confirmarse íntegramente la calificación del registrador puesto que ni el acuerdo ha sido adoptado por unanimidad ni consta el consentimiento expreso de uno de los titulares afectados por la modificación que se hace de su elemento privativo. Se pretende una alteración del régimen jurídico de los elementos comunes, lo que es materia que compete a la comunidad, exigiéndose unanimidad en tanto en cuanto tal alteración implica una modificación del título constitutivo y de los estatutos de conformidad. Pero es que, además, la rectificación solicitada conlleva, en última instancia, la modificación de la descripción de uno de los elementos privativos efectuada sin el consentimiento de su titular registral, afectando a su derecho de dominio y requiriéndose por tanto el consentimiento individualizado del propietario correspondiente, el cual debe constar mediante documento público para su acceso al Registro.

Resolución de 2-4-2018

(BOE 13-4-2018)

Registro de la Propiedad de Barcelona, número 22.

RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL EXTRANJERO: APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 92 DEL RH.

Tratándose de personas casadas, la titularidad queda afectada por la existencia convencional o legal de un régimen económico-matrimonial que determina el ejercicio y extensión del derecho. Para que dichas circunstancias puedan ser conocidas por terceros el Registro debe publicarlas, por lo que se exige la debida constancia de cuál sea el régimen económico-matrimonial aplicable al titular registral. Aunque el notario desconozca el contenido de la ley material extranjera reflejará debidamente en la comparecencia del instrumento público cuál ha de ser la norma aplicable a las relaciones patrimoniales entre cónyuges. En definitiva, no debe confundirse la falta de obligación de conocer el Derecho extranjero con el deber de determinar cuál es la legislación extranjera aplicable.

Esta oposición entre la exigencia legal de publicar en toda su extensión el derecho adquirido y las dificultades para determinar cuál ha de ser el régimen matrimonial legalmente aplicable ha sido cuestión de preocupación ya desde antiguo para nuestra jurisprudencia y para este Centro Directivo. A esta dificultad pretende dar respuesta el artículo 92 del Reglamento Hipotecario. No se exige la acreditación «a priori» del régimen económico-matrimonial, bastando que la inscripción se practique a favor del adquirente o adquirentes casados, haciéndose constar en la inscripción que se verificará con sujeción a su régimen matrimonial. La aplicación del artículo 92 del Reglamento Hipotecario no tiene un carácter preferente respecto del conocimiento que pueda tener el registrador de la legislación extranjera. Por ello, en casos en los que la escritura se limite a expresar que los cónyuges extranjeros adquieren con sujeción a su régimen económico-matrimonial sin que conste cuál sea este, si el registrador tiene conocimiento del mismo y, por ejemplo, es un régimen de separación, se considera

justificada su exigencia sobre la constancia en dicha escritura de la cuota que corresponde a cada uno de los adquirentes del bien objeto de inscripción, conforme al artículo 54 del Reglamento Hipotecario.

En el presente caso, la registradora reconoce en su calificación que el régimen económico-matrimonial legal chino es de comunidad, si bien, por entender que la adquisición se realiza por los cónyuges con carácter privativo, exige que se acredite que se puede realizar dicha adquisición en el Derecho chino. Lo que ocurre es que, como aduce el recurrente, resulta inequívocamente de la escritura calificada que los adquirentes no atribuyen tal carácter privativo a sus respectivas cuotas adquiridas, por lo que ningún obstáculo existe para inscribirlas a nombre de cada uno de los cónyuges con sujeción a su régimen matrimonial, de modo que será en el ulterior momento de su enajenación —voluntaria o forzosa— cuando habría que acreditar si conforme al Derecho chino puede la misma realizarse sin consentimiento de ambos consortes.

Resolución de 2-4-2018

(BOE 13-4-2018)

Registro de la Propiedad de Mijas, número 2.

REPARCELACIÓN URBANÍSTICA: RECTIFICACIÓN DE UNA REPARCELACIÓN YA INSCRITA.

Corresponde al registrador, dentro de los límites de su función calificadoras de los documentos administrativos, examinar, entre otros extremos, la observancia de los trámites esenciales del procedimiento seguido, a fin de comprobar el cumplimiento de las garantías que para los particulares están establecidas por las leyes y los reglamentos, con el exclusivo objeto, como tiene declarado este Centro Directivo, de que cualquier titular registral no pueda ser afectado si, en el procedimiento objeto de la resolución, no ha tenido la intervención prevista por la Ley, evitando que el titular registral sufra, en el mismo Registro, las consecuencias de una indefensión procesal. Esta doctrina no supone desconocer que a la calificación de los actos y documentos administrativos, de modo coherente con su presunción de validez y eficacia y la propia potestad administrativa de autotutela.

Los preceptos de la Ley y del Reglamento Hipotecarios y la doctrina de esta Dirección General relativos a la rectificación del Registro parte del principio esencial de que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud. La rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho —lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad—, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho. La rectificación registral se practica conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria. Es cierto, no obstante, que, del mismo modo que cabe la rectificación de actuaciones jurídico-reales por resolución de la Administración, aunque estén inscritas en virtud de título no administrativo, con no menor razón debe admitirse la rectificación de situaciones jurídicas reales inscritas en virtud de título administrativo —cfr. resolución de 30 de julio de 2015—, si en el correspondiente expediente, este, por nueva resolución de la Administración es

alterado. Manifestación concreta de esta posibilidad es la reflejada en el apartado 3 del artículo 113 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, en el que se contempla la posibilidad de inscribir en el Registro de la Propiedad «las operaciones jurídicas complementarias que sean del caso, que no se opongan al proyecto de reparcelación ni al plan que se ejecute».

Ciertamente, la complejidad del proceso urbanístico ha planteado la necesidad de alterar parcialmente el contenido de los títulos de equidistribución en numerosas ocasiones, bien de manera directa, bien a través de las denominadas operaciones jurídicas complementarias, reguladas en la legislación urbanística partiendo de la limitada normativa supletoria estatal, artículos 113.3 y 174.5 del Reglamento de Gestión Urbanística, constituyendo una figura eficaz para corregir errores o defectos del proyecto de reparcelación, con el límite de no presentar un alcance general o de modificación esencial, siendo necesaria la intervención del titular afectado y ordinariamente su consentimiento expresado en escritura pública o su conformidad derivada del expediente administrativo. Cuando se trate de variaciones de carácter sustancial en cuanto a ordenación, aprovechamiento urbanístico o reparto de beneficios y cargas, no merecedoras de aquella simple calificación, no cabe sino afirmar que deba ser subsanada mediante la elaboración de un nuevo, íntegro y distinto proyecto de reparcelación. No puede desconocerse tampoco que, en ocasiones, puede producirse una modificación del Proyecto tramitada a través de esta clase de operaciones que, por proceder de un mandato judicial con todas las garantías de defensa del afectado, resulte justificado su acceso registral, máxime, cuando la única forma de llevar a cabo la ejecución de la sentencia es por medio de esa operación jurídica complementaria en relación con un proyecto de equidistribución ya inscrito.

En el presente expediente la cuestión planteada se refiere los efectos registrales de la revisión de oficio de un Plan Parcial y Proyecto de Reparcelación acordada a través del procedimiento administrativo legalmente establecido, afectando únicamente a la situación jurídica y registral de una parcela. Es claro que nos encontramos ante el supuesto que prevé el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria, esto es, el supuesto en que la inexactitud procediere de nulidad del título que hubiere motivado el asiento, nulidad que en este caso es parcial. No se trata, como parece entender el recurrente, de rectificar una determinación concreta del proyecto de reparcelación basado en el principio de subrogación real, cuya tramitación pudiera realizarse eventualmente a través de procedimiento administrativo ordinario y permitir incluso la alteración registral por respetar el contenido sustancial del proyecto, sino que se cuestiona la validez del propio título que sirve de causa de la atribución patrimonial inscrita, cuya consecuencia es la negación del dominio sobre la finca del actual titular registral, por nulidad de su adquisición, y el reconocimiento del mismo a favor del Ayuntamiento como dominio público y por título de cesión obligatoria impuesta «ex lege» con la aprobación del proyecto.

Debe afirmarse la improcedencia del procedimiento administrativo tramitado en este caso para desvirtuar la eficacia legitimadora del asiento, pues su rectificación requiere ajustarse a las reglas previstas en la Ley Hipotecaria para supuestos de nulidad del título que motiva el asiento, y en tales casos la rectificación precisa el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial. Debe concluirse que el alcance de la rectificación del contenido de los asientos registrales que se pretende es incongruente con el procedimiento administrativo seguido y su propia resolución, en relación con la situación registral existente,

lo que, como determina el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, entra dentro del ámbito de la calificación registral.

Resolución de 3-4-2018

(BOE 13-4-2018)

Registro de la Propiedad de San Javier, número 1.

PUBLICIDAD FORMAL: REQUISITOS.

Ante una solicitud de publicidad formal, el registrador, debe calificar en primer lugar, si procede o no expedir la información o publicidad formal respecto de la finca o derecho que se solicita, atendiendo a la causa o finalidad alegada; en segundo lugar, deberá valorar la existencia de un interés legítimo, y en tercer lugar, qué datos y circunstancias de los incluidos en el folio registral correspondiente puede incluir o debe excluir de dicha información. La publicidad ha de ser para finalidades de la institución registral como la investigación, en sentido amplio, patrimonial y económica (crédito, solvencia y responsabilidad), así como la investigación estrictamente jurídica encaminada a la contratación o a la interposición de acciones judiciales. En relación con el interés legítimo, sostiene la Dirección General que ha de ser conocido, directo y legítimo.

Tal interés legítimo, en el ámbito del Registro de la Propiedad, ha de probarse a satisfacción del registrador de acuerdo con el sentido y función de la institución registral. Ello no significa que el registrador pueda discrecionalmente manifestar el contenido de los asientos registrales, sino que queda bajo su responsabilidad la publicidad del contenido de los asientos. Cuando se ajusta a tal finalidad, la publicidad del contenido de los asientos no requiere el consentimiento del titular, ni es tampoco necesario que se le notifique su cesión o tratamiento, sin perjuicio del derecho de aquel a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes. Por otro lado, también han de tenerse en cuenta las exigencias derivadas de la legislación de protección de datos.

Es decir, como ha señalado recientemente este Centro Directivo en su resolución de 14 de julio de 2016 y ha reiterado la de 23 de enero de 2018, se presume que ostentan la representación de las personas por cuyo encargo manifiestan actuar, pero sin que ello signifique que no deban especificar el interés legítimo que justifica la solicitud, interés que ha de ser calificado por el registrador. Como tiene declarado este Centro Directivo, la presunción del apartado 3 del artículo 332 del Reglamento Hipotecario a favor de determinados profesionales, les exime de acreditar el mandato recibido, pero no supone por sí sola una demostración o prueba de la existencia del interés legítimo.

Aplicadas las anteriores consideraciones al expediente que nos ocupa, en los términos en que se ha formulado no cabe mantener la calificación recurrida. Así, en cuanto a la exigencia de acreditación de la representación a favor del abogado que firma la solicitud (sobre cuya cualificación profesional aquí no se discute), hay que recordar que está dispensada expresamente por el artículo 323.3 del Reglamento Hipotecario antes citado. En cuanto a la exigencia de la concurrencia de un interés legítimo, y en relación con ello la necesidad de que la solicitud ha de estar motivada, aparece expresada en la solicitud dicha motivación en los siguientes términos: «investigación jurídico-económica sobre créditos, solvencia o responsabilidad», que como se ha indicado es una de las finalidades institu-

cionales del Registro de la Propiedad. En cuanto al defecto relativo a que la instancia presentada y calificada no se ajusta al modelo normalizado aprobado por la Dirección General de los Registros y del Notariado, carece de fundamento normativo para erigirse en motivo impediendo de la expedición de la publicidad solicitada, pues ni existe norma alguna en la legislación hipotecaria que imponga como requisito de forma inexcusable un determinado «modelo normalizado» en la solicitud de notas simples presentadas físicamente, ni existe tal modelo normalizado aprobado por este Centro Directivo. Cosa distinta es la previsión contenida en el apartado 1 del artículo 222 bis de la Ley Hipotecaria para el supuesto de peticiones de información por vía telemática. Finalmente, en cuanto a la exigencia de que la instancia ha de estar suscrita con firma legitimada notarialmente o firmada en la propia oficina del Registro, resulta aplicable la doctrina de las resoluciones de este Centro Directivo de 4 de julio de 2013 y 23 de enero de 2018, conforme a las cuales «la exigencia de identificación del instante no puede limitarse a los medios expresados (comparecencia física o legitimación notarial) sino que debe comprender cualquier otro que cumpla igualmente dicha finalidad ya sea realizada por medios físicos o telemáticos».

Resolución de 3-4-2018

(BOE 13-4-2018)

Registro de la Propiedad de Marbella, número 4.

PROPIEDAD HORIZONTAL: CESIÓN GRATUITA EN FAVOR DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS. PLUSVALÍA MUNICIPAL: APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 254.

El presente recurso tiene por objeto una escritura pública otorgada el día 9 de marzo de 2006 por la que el administrador de la sociedad mercantil «Hacienda El Almendro, S.A.», cedió unilateralmente y de forma gratuita determinada finca a una comunidad de propietarios de Benahavís.

En primer lugar, por lo que se refiere a la necesidad de aceptación formal y expresa de la cesión unilateral y gratuita del inmueble debatido (sin que la calificación de gratuita haya sido puesta en cuestión ni en la nota de calificación ni en el escrito del recurso, por lo que tampoco procede cuestionarla aquí *ex* artículo 326 de la Ley Hipotecaria), hay que señalar, como ya declaró este Centro Directivo en su resolución de 2 de noviembre de 2016 con apoyo en las allí citadas, que la necesidad de aceptación de las atribuciones singulares a título gratuito «inter vivos» constituye una regla lógica: sin el consentimiento del beneficiario de esa atribución no puede tener lugar el incremento patrimonial en que ese desplazamiento de bienes o derechos se traduce. En el caso de donaciones de bienes inmuebles, como sucede en este caso, se exige escritura pública tanto para la donación o cesión gratuita misma como para la aceptación (art. 633 del Código Civil). Esta exigencia de forma es requisito esencial, de validez («ad solemnitatem», «ad substantiam», «ad constitutionem», como expresa la sentencia del Tribunal Supremo de 3 de marzo de 1995). Además, como ha recordado en numerosas ocasiones este Centro Directivo, en el ámbito de la legislación hipotecaria la regla general es la de que no se admiten los consentimientos tácitos ni presuntos, rigiendo la exigencia de acreditación fehaciente de los actos y negocios que pretenden su acceso al Registro (cfr. art. 3 de la Ley Hipotecaria), exigencia que se extiende a todos los extremos del negocio que han de reflejarse

en el asiento (cfr. arts. 9 y 21 de la Ley Hipotecaria y resolución de 5 de marzo de 1999), sin que por tanto dicha prueba fehaciente pueda ser suplida por consentimientos presuntos.

Como señaló este Centro Directivo en su resolución de 19 de abril de 2007, el régimen de propiedad horizontal se caracteriza por la existencia de un único derecho de propiedad cuyo objeto es complejo: el piso, local o departamento privativo —es decir, un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente— y la participación inseparable en la titularidad de los elementos, pertenencias y servicios comunes del edificio (cfr. arts. 3 de la Ley sobre propiedad horizontal y 396 del Código Civil). No se trata de dos propiedades yuxtapuestas (la del piso, local u otro departamento privativo y la copropiedad sobre los elementos comunes), sino de un único derecho, de naturaleza especial y compleja.

La falta de personalidad jurídica de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal ha sido sostenida por este Centro Directivo (15 de junio de 1973, 1 de septiembre de 1981, 16 de octubre de 1992, 16 de febrero de 2000, 23 de junio de 2001, 25 de mayo de 2005, 3 de marzo de 2008, 3 de julio de 2013 y 12 de febrero de 2016), extrayendo de ello su corolario registral en el sentido de no admitir la posibilidad de que a favor de estas comunidades como tales, pueda inscribirse en el Registro de la Propiedad el dominio de bienes inmuebles. No por ello puede entenderse que actúa como una comunidad ordinaria de bienes sino que, como ya afirmó la resolución de 12 de febrero de 2016, se la debe considerar como un ente de proyección jurídica propia que actúa a través de su representante.

No obstante lo anterior en la actualidad debe tenerse en cuenta que la nueva redacción del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, por el artículo 1.1 de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, permite no solo practicar anotaciones preventivas de demanda y embargo a favor de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal, sino que admite que también sea titular registral «(...) cuando sea el caso, el patrimonio separado a cuyo favor deba practicarse aquella, cuando este sea susceptible legalmente de ser titular de derechos u obligaciones». En el caso de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal, debe resaltarse que son objeto de consideración unitaria a determinados efectos legales. Este Centro Directivo ha admitido excepcionalmente la existencia de casos de inscripciones o anotaciones transitorias, de mero puente, en favor de colectividades imperfectamente identificadas en su composición, pero plenamente articuladas para su funcionamiento y sin que por ello se resintieran los principios básicos de nuestro sistema registral.

En este sentido, este Centro Directivo ha admitido (cfr. resolución de 12 de febrero de 2016) el acceso registral de bienes a favor de la comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal en los supuestos de ejecuciones judiciales, como una consecuencia normal de la ejecución de un embargo por deudas de uno de los propietarios, pues admitido el embargo a su favor, debe admitirse la posibilidad de que la ejecución culmine con su adjudicación. La posterior resolución de 26 de julio de 2017 ha aclarado que dicha posibilidad se extiende a los casos en que la deuda no deriva de la obligación de pago de las cuotas de la propia comunidad, pudiendo tratarse de un crédito derivado de cualquier otro concepto. Ahora bien, esta inscripción a favor de

la comunidad de propietarios debe reputarse como una situación excepcional y transitoria, pues no constituye finalidad de las comunidades de propietarios en propiedad horizontal, ser titulares permanentes de bienes, por lo que debe reputarse como una situación de tránsito a su posterior transmisión, a su atribución a los copropietarios en proporción a sus cuotas o a su conversión en elemento común.

Por lo que se refiere al segundo defecto de la nota de calificación, relativo a no haberse acreditado la presentación de la autoliquidación del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, tampoco puede acogerse favorablemente el recurso presentado, pues el argumento en que se funda, basado en que dicho requisito no es aplicable al presente caso por ser la escritura de cesión de 9 de marzo de 2006, anterior por tanto a la fecha de la entrada en vigor de la Ley 16/2002, de 27 de diciembre, que da nueva redacción al artículo 254 de la Ley Hipotecaria, no es correcto. Ello no implica una eventual aplicación retroactiva de normas actuales a hechos pretéritos, pues el curso del procedimiento registral se desarrolla bajo la vigencia de la nueva norma sobre requisitos de inscripción y esta misma se remite a la correspondiente normativa sustantiva (en este caso de naturaleza tributaria) que resulte de aplicación conforme a las normas transitorias particulares y principios generales del derecho intertemporal.

Resolución de 4-4-2018

(BOE 13-4-2018)

Registro de la Propiedad de Alicante, número 4.

OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: SEGURO DECENAL.

Como ha puesto de relieve este Centro Directivo (véanse, entre otras, las resoluciones de 25 de marzo de 2011, 3 de julio de 2012, 13 de julio de 2015 y 23 de octubre de 2017), la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, tiene por objeto regular en sus aspectos esenciales el proceso de edificación. El seguro de daños o caución constituye una garantía con la que el legislador pretende tutelar a los adquirentes de viviendas frente a los daños materiales ocasionados por vicios o defectos de la construcción.

Esta Dirección General ya se ha pronunciado sobre la exigencia de contratación de garantías por daños resultantes de defectos constructivos que establece la Ley de Ordenación de la Edificación como requisito previo para que pueda procederse a la declaración e inscripción de obras nuevas consolidadas por razón de su antigüedad, o respecto de las cuales ya no puedan adoptarse medidas que impliquen su demolición (vid., por todas, la resolución de 23 de octubre de 2017). La inscripción de obras nuevas en los términos previstos en el artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, exceptúa la previa justificación de su adecuación a la legalidad urbanística, dado el mayor interés que, a juicio del legislador, tiene la publicidad registral de su existencia y la sujeción a los principios registrales de los derechos constituidos sobre las mismas. Dentro de dicho marco general de aplicación intertemporal, quedan excluidas de la exigencia de acreditar la contratación de garantías del artículo 19.1.c) de la Ley de Ordenación de la Edificación aquellas personas que declaren una obra que, al tiempo de la declaración, tenga más de diez años de antigüedad desde su terminación, pues

dicho plazo, el de diez años, es el de duración de las garantías exigidas por el citado artículo. Y dicho plazo ha de contarse desde la fecha de recepción de la obra, sin reservas, o desde la subsanación de estas.

Para el caso de que la declaración de la obra tenga menos de diez años de antigüedad desde su terminación, la disposición adicional segunda de la Ley 38/1999, después de su modificación por la Ley 53/2002, de 30 de diciembre, previene una excepción a la regla general de la obligatoriedad del seguro de caución antes referido, en «el supuesto del autopromotor individual de una única vivienda unifamiliar para uso propio». Como ha puesto de relieve esta Dirección General (vid., por todas, las resoluciones de 26 de agosto de 2011, 6 de marzo de 2015 y la misma resolución de 3 de julio de 2012 citada en la nota de calificación), al tiempo del otorgamiento de la declaración de la terminación de la obra, respecto del requisito del uso propio de la vivienda —en cuanto que se trata de acreditar un hecho futuro— bastará, a tal efecto, la explícita declaración del otorgante de la declaración de obra nueva siempre que no quede desvirtuada por ningún otro elemento documental contradictorio.

Resolución de 4-4-2018

(BOE 13-4-2018)

Registro de la Propiedad de Canjáyar.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PROCEDIMIENTO DIRIGIDO CONTRA EL TITULAR REGISTRAL.

Se plantea en este recurso si es o no inscribible un testimonio de decreto de adjudicación de finca como consecuencia de la venta realizada en subasta pública, en procedimiento de ejecución de sentencia declarativa de fecha 3 julio de 2007 dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Almería por la cual se acuerda la disolución de la comunidad existente sobre la finca 6.196 del Registro de la Propiedad de Canjáyar.

Debe tenerse en cuenta en primer lugar que, si bien la entidad mercantil «Proindivisos Inmobiliarios, S.L.» no resulta demanda en el procedimiento, sí que se desprende del documento judicial presentado a calificación que dicha sociedad intervino en el indicado procedimiento como parte actora, por lo que no puede ser mantenida en este extremo la calificación. Respecto de doña G. H. P., titular registral de un 50% de la finca, no resulta de la documentación aportada que la misma haya tenido intervención en el procedimiento. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo (cfr. las sentencias citadas en los «Vistos»), que el registrador puede y debe calificar si se ha cumplido la exigencia de tracto aun cuando se trate de documentos judiciales, ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial «los obstáculos que surjan del Registro», y entre ellos se encuentra el que surge por el hecho de que no haya sido parte o no haya sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial.

Resolución de 10-4-2018
(BOE 25-4-2018)
Registro de la Propiedad de Zafra.

OBRA NUEVA: IDENTIFICACIÓN DE LAS COORDENADAS DE LA SUPERFICIE OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN.

La Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, señaló, en su apartado octavo, punto 1, que «cuando, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, proceda inscribir la relación de coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación, deberá constar inscrita, previa o simultáneamente, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique». Con carácter general, la obligada georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, no requiere, desde el punto de vista procedimental, que se tramite un procedimiento jurídico especial con notificación y citaciones a colindantes y posibles terceros afectados, salvo que registrador en su calificación sí lo estimare preciso para disipar tales dudas fundadas acerca de que la edificación se encuentre efectivamente incluida en la finca sobre la que se declara.

Como ya ha señalado esta Dirección General (cfr. resolución de 15 de junio de 2016 y 29 de septiembre de 2017), el procedimiento para la inscripción de la representación gráfica se inicia a instancia del titular registral en cumplimiento del principio de rogación y no de oficio por parte del registrador. Además, resulta esencial para poder iniciar su tramitación que dicho titular identifique la representación gráfica georreferenciada que se corresponde con la finca de la que es titular y cuya inscripción se pretende.

En cuanto a las dudas que pudiera albergar la registradora sobre la correspondencia de la finca registral y las coordenadas aportadas, ello impediría la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General. Las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria. 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.

Aun siendo clara e incondicionada la citada exigencia legal de georreferenciar la superficie ocupada por cualquier edificación cuya inscripción se pretenda, y la especial utilidad que tal exigencia pueda tener en casos de edificaciones «antiguas» o aparentemente «prescritas», también es cierto que, de entre todos los supuestos legales en los que la nueva ley exige georreferenciación (como por ejemplo ocurre también, conforme al artículo 9, con las divisiones, agrupaciones, reparcelaciones, etc.), este en concreto de las edificaciones es el que menor complejidad requiere para su cumplimiento y constancia registral, tanto desde el punto de vista técnico como desde el punto de vista procedimental. No necesita, en cambio, ser aportada necesariamente en el concreto formato GML.

Si bien las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación no suponen un supuesto de representación gráfica de la finca, es evidente que los efectos anudados a su constancia tabular y a su posterior comunicación al

Catastro en cumplimiento de la Resolución Conjunta de esta Dirección General y la Dirección General del Catastro de fecha 26 de octubre de 2015, publicada por resolución de la Subsecretaría de Justicia de 29 de octubre de 2015, conllevan la necesidad de que el ámbito de calificación en los supuestos de declaración de obra nueva se extienda también a la efectiva ubicación de la edificación declarada sobre la concreta finca registral objeto de las operaciones registrales correspondientes.

Resolución de 10-4-2018

(BOE 25-4-2018)

Registro de la Propiedad de Tarazona.

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: IDENTIDAD DE LA DESCRIPCIÓN DE LA FINCA EN LOS DOS TÍTULOS.

El artículo 9 de la Ley Hipotecaria contempla como una de las circunstancias esenciales de la inscripción de la descripción de la finca objeto de la misma, con su situación física detallada, los datos relativos a su naturaleza, linderos, superficie incluyendo la referencia catastral del inmueble o inmuebles que la integren. Estas circunstancias son reiteradas por el Reglamento Hipotecario, artículo 51, en sus reglas 2ª y 3ª. Para su acceso al Registro, los títulos inscribibles han de contener una descripción precisa y completa de los inmuebles a que se refieren, de modo que estos queden suficientemente individualizados e identificados.

Tratándose el presente caso de una inmatriculación, la omisión no puede suplirse por la expresión de la referencia catastral de la finca como pretende el recurrente; y ello porque no existe aquí descripción registral alguna, por lo que resulta esencial que el título inmatriculador determine cuál es la descripción que debe acceder al Registro, la cual deberá cumplir con las exigencias indicadas en aplicación del principio de especialidad, conforme a los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento y, además, con lo prescrito en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

Cuando el registrador ha de calificar si existe identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos, la Ley, al utilizar la expresión «a su juicio» es claro que le está otorgando cierto margen de apreciación, o lo que es lo mismo, cierta flexibilidad en la apreciación de la identidad. Por ello es evidente que no puede existir —y así, exigirse— identidad plena y absoluta entre ambas descripciones, puesto que en ese caso no necesitaría juicio alguno por parte del registrador en su calificación. Por tanto, la fundamentación de una calificación negativa de tal identidad no podrá limitarse a la simple constatación de que exista alguna diferencia de superficie o de algún otro dato descriptivo de la finca entre ambos títulos, sino que habrá de expresar, y de modo motivado como toda calificación, que a juicio del registrador no existe la identidad exigida por la Ley, o que al menos, tiene dudas fundadas sobre ella.

Resolución de 11-4-2018

(BOE 25-4-2018)

Registro de la Propiedad de Málaga, número 8.

RECURSO GUBERNATIVO: ALCANCE DEL INFORME DEL REGISTRADOR.

Como ha puesto de relieve este Centro Directivo reiteradamente, el informe es un trámite en el que el registrador no puede añadir nuevos defectos no expresados

en su calificación (cfr. arts. 326 y 327 de la Ley Hipotecaria y las resoluciones de 14 de diciembre de 2010, 29 de febrero de 2012, 16 de septiembre de 2014 y 12 de diciembre de 2017). En el presente caso, la registradora admite los argumentos alegados por el recurrente, y cambia en su informe el defecto por otro no expresado en la nota de calificación.

Resolución de 11-4-2018

(BOE 25-4-2018)

Registro de la Propiedad de San Javier, número 2.

BIENES DE LAS ENTIDADES LOCALES: NECESIDAD DE SUBASTA PARA SU ENAJENACIÓN.

No obstante la ejecutividad y las presunciones de validez y eficacia de que legalmente están investidos los actos administrativos (arts. 38 y 39 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), el artículo 99 del Reglamento Hipotecario faculta al registrador para calificar, respecto de los documentos administrativos, entre otros extremos, la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido, los trámites e incidencias esenciales de este, así como la relación del mismo con el titular registral y los obstáculos que surjan del propio Registro. Se requiere, pues, que la omisión del procedimiento legalmente establecido o de un trámite esencial sea ostensible. La ostensibilidad requiere que la ausencia de procedimiento o trámite sea manifiesta y evidente sin necesidad de una particular interpretación jurídica.

La normativa aplicable a los procedimientos de enajenación de bienes municipales es compleja y plural. En ningún caso cabe aplicar el régimen de enajenación directa de la Ley 33/2003, de 3 de diciembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas. De lo establecido en los artículos 80 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local y 112, párrafo segundo, del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, que la subasta pública es la regla general en materia de enajenación de los bienes de las Corporaciones Locales y que la circunstancia de haber quedado desierta la subasta no está contemplada en las normas como excepción a esa regla general.

Resolución de 12-4-2018

(BOE 25-4-2018)

Registro de la Propiedad de Alicante, número 4.

RECONOCIMIENTO DE DEUDA: NATURALEZA Y ALCANCE. CONTROL DE LOS MEDIOS DE PAGO: REQUISITOS.

Como señala la citada sentencia del Tribunal Supremo de 16 de abril de 2008, «el reconocimiento opera como un negocio jurídico de fijación o reproducción de otro anterior (SSTS de 24 de junio de 2004 y 31 de marzo de 2005), especialmente si se expresa la causa de aquel, pero incluso aunque no se exprese (STS de 1 de enero de 2003), y se verifica con la finalidad de fijar la relación obligatoria

preexistente, crear una mayor certeza probatoria, vincular al deudor a su cumplimiento y excluir las pretensiones que surjan o puedan surgir de una relación jurídica previa incompatible con los términos en que la obligación queda fijada. En suma, como declara la sentencia del Tribunal Supremo 17 de noviembre de 2006, en cuanto el reconocimiento contiene la voluntad propia de un negocio jurídico de asumir y fijar la relación obligatoria preexistente, la jurisprudencia le anuda el efecto material de obligar al cumplimiento por razón de la obligación cuya deuda ha sido reconocida, y el efecto procesal de dispensar de la prueba de la relación jurídica obligacional preexistente». Pero entre los efectos derivados del simple reconocimiento no figura el de operar por sí una novación extintiva o una alteración de la naturaleza de la obligación reconocida. Todo reconocimiento de deuda ha de ser causal, en el sentido de que ha de tener causa, porque, como regla general, no se admite el negocio abstracto. Ahora bien, puede ocurrir que la causa no esté indicada (o lo esté solamente de forma genérica) o que esté plenamente expresada: a la primera hipótesis le es de aplicación el artículo 1277 del Código Civil, por lo que se presume que la causa existe y es lícita mientras el deudor no pruebe lo contrario.

Esta Dirección General ha venido destacando de forma reiterada el principio de consentimiento causal en las vertientes anteriormente señaladas, es decir, en el de necesidad de existencia de una causa verdadera y lícita y en el necesidad de su expresión en el documento y en la inscripción, sin que sea posible, a efectos registrales, la presunción de existencia de la misma. En el caso que nos ocupa, no constaba expresada en la escritura de dación en pago en que figura igualmente el reconocimiento de la deuda reconocida la causa de esta última, pues se limitaba a indicar en cuanto al origen o naturaleza de dicha deuda que «consta en la contabilidad de la deudora», y que «al día de hoy es vencida, líquida y exigible». Con objeto de subsanar dicha omisión se otorgó el acta de manifestaciones más arriba reseñada en la que se identifica la naturaleza de la deuda reconocida (concretando que se trata de un crédito), así como el negocio jurídico por el cual la sociedad acreedora devino titular del mismo (aportación del crédito en una operación de aumento del capital de dicha sociedad). Estando pues expresada la causa de la deuda (el crédito cedido a la sociedad acreedora) lo que se tiene que dilucidar en este recurso es si en las circunstancias del presente expediente, como consecuencia de la acreditación de la aportación del crédito a la sociedad acreedora en la reiterada operación de aumento de capital inscrita en el Registro Mercantil, concurre o no causa de dispensa (o no aplicación) del requisito de la acreditación de los medios de pago empleados en la entrega del dinero que eventualmente estuviera en el origen de la deuda.

En lo relativo a la calificación de los registradores de la propiedad respecto de los extremos objeto de debate en este recurso, la reforma se centra en dos aspectos: a) La obligación de comprobar si las escrituras públicas a que se refiere el artículo 24 de la Ley del Notariado expresan la identificación de los medios de pago empleados por las partes, en los términos previstos en el artículo 24 de la Ley del Notariado; b) El cierre del Registro respecto de esas escrituras públicas en las que consistiendo el precio en todo o en parte, en dinero o signo que lo represente, «el fedatario público hubiere hecho constar en la escritura la negativa de los comparecientes a identificar, en todo o en parte, los datos o documentos relativos a los medios de pago empleados» —apartado tercero del mismo artículo 254—. El régimen de la obligación de identificación de los medios de pago se puede sistematizar en los siguientes términos: 1º) Se han de expresar por los comparecientes los importes satisfechos en metálico, quedando

constancia en la escritura de dichas manifestaciones. 2º) Pagos realizados por medio de cheques u otros instrumentos cambiarios: además de la obligación del notario de incorporar testimonio de los mismos, deberán manifestar los datos a que se refiere el artículo 24 de la Ley del Notariado. Cuando se trate de cheques bancarios o títulos librados por una entidad de crédito, el compareciente que efectúe el pago deberá manifestar el código de la cuenta con cargo a la cual se aportaron los fondos para el libramiento o, en su caso, la circunstancia de que se libraron contra la entrega del importe en metálico. 3º) En caso de pago por transferencia o domiciliación, el régimen es indistinto para el caso de que los pagos sean anteriores o simultáneos al otorgamiento de las escrituras: los comparecientes deberán manifestar los datos correspondientes a los códigos de las cuentas de cargo y abono, quedando constancia en la escritura de dichas manifestaciones. 4º) Si los comparecientes se negasen a aportar alguno de los datos o documentos citados anteriormente, el notario hará constar en la escritura esta circunstancia, y advertirá verbalmente a aquellos del cierre registral dispuesto en el apartado 3 del artículo 254 de la Ley Hipotecaria, dejando constancia, asimismo, de dicha advertencia.

Sin embargo, 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».

Ya hemos visto que el reconocimiento de deuda en nuestro Derecho tiene carácter causal y valor declarativo o reconocitivo, sin perjuicio del denominado efecto constitutivo entendido en el limitado sentido antes expresado, que como vimos no alcanza a producir un efecto extintivo sobre la obligación preexistente reconocida y su sustitución por otra nueva, sin perjuicio de los casos en que el reconocimiento venga acompañado de una novación propia o extintiva. Por ello no constituye argumento obstativo a la exigencia de la acreditación de los medios de pago. Sí lo sería el que dicha exigencia no fuera predicable de los créditos o préstamo mutuo. Pero a este respecto, esta Dirección General, en resoluciones de 11 de marzo de 2013 y 2 de septiembre de 2016, ya se ha pronunciado acerca de la necesidad de acreditar los medios de pago en los supuestos de reconocimiento de deuda en que se invoque expresamente un préstamo previo, porque ese préstamo será su causa, excepto en el caso en que en dicho reconocimiento de deuda se hubiese pactado expresamente el efecto extintivo del préstamo u obligación primitiva, en cuyo caso tal indicación de los medios de pago no sería necesaria. Siendo el préstamo la causa de la deuda que se reconoce y que provoca la posterior dación, deba evitarse un reconocimiento ficticio que imposibilite el control de un posible blanqueo, motivo por el cual debe acreditarse el efectivo desplazamiento patrimonial que constituye la deuda.

En la escritura cuya calificación ha sido impugnada mediante el presente recurso no existe ninguna reseña de los medios de pago en relación con los 2.095.350 euros a que asciende el importe de la deuda inicial, por lo que en aplicación de los preceptos y doctrina antes expuesta debe mantenerse la

calificación impugnada. No alcanza a desvirtuar esta conclusión el hecho de que la escritura de aumento de capital en que se formalizó la aportación del crédito por parte de su titular inicial a favor de la sociedad actualmente acreedora haya sido objeto previamente de inscripción en el Registro Mercantil, y ello por varios motivos. Por un lado, como ya se ha dicho, no son el crédito ni su cesión (aportación contra adjudicación de particiones sociales) los títulos inscribibles en el Registro de la Propiedad que han provocado la calificación recurrida, sino la dación en pago de deuda de la finca. Por otro lado, no debe olvidarse que la técnica del cierre registral aplicada por el artículo 254.3 de la Ley Hipotecaria, tras su reforma por la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, no responde a una valoración jurídica sustantiva sobre la nulidad, anulabilidad u otro tipo de ineficacia del negocio jurídico inscribible.

Resolución de 12-4-2018

(BOE 25-4-2018)

Registro de la Propiedad de Valencia, número 11.

PROPIEDAD HORIZONTAL: PREFERENCIA CREDITICIA PREVISTA EN EL ARTÍCULO 9 LPH.

La redacción actual del artículo 9.1.e) de la Ley sobre propiedad horizontal distingue en párrafos separados la afección del bien inmueble respecto al adquirente de un piso o local de la preferencia del crédito de la comunidad respecto a otros créditos sobre el mismo inmueble. Como resulta de la norma el crédito que contempla tiene la condición de crédito singularmente privilegiado remitiéndose a lo dispuesto en el artículo 1923 del Código Civil.

Se ha señalado que se trata de una hipoteca legal tácita respecto a la anualidad en curso y a los tres años naturales inmediatamente anteriores, tomando como cómputo hacia atrás el de la demanda. Pero, a efectos registrales, la configuración de la preferencia como hipoteca legal tácita requeriría un precepto legal que lo estableciera así, o bien una resolución judicial en la que siendo partes todos los interesados en esa configuración estableciera expresamente esa configuración o el carácter real de la preferencia y su constancia registral de modo expreso y claro.

Como ha señalado la doctrina de esta Dirección General, para que proceda la constancia en el asiento de anotación preventiva del carácter real de la preferencia, es necesario que resulte dicho carácter real de una resolución judicial firme en que hubieran sido parte en el proceso todos los interesados, o que de la nueva redacción del artículo 9.1.e) de la Ley sobre propiedad horizontal en virtud de Ley 8/1999, de 6 de abril, resultara no solo el carácter preferente del crédito de la comunidad de propietarios por la anualidad en curso (en el momento de la demanda) y por los tres años naturales anteriores, sino además su carácter real y concretamente su efecto de modificación del rango respecto a una carga inscrita con anterioridad, lo que a su vez determinaría la cancelación automática de dicha carga con motivo de la ejecución del crédito de la comunidad de propietarios. Si el mandato se limita a que el asiento de anotación haga referencia al carácter privilegiado del crédito reclamado, se trata de una cuestión absolutamente ajena a la materia inscribible en el Registro de la Propiedad. Ahora bien, cuando por el contrario la preferencia declarada tiene un carácter real, por tratarse de un derecho de tal trascendencia, entonces la constancia registral de tal preferencia puede dar lugar a una anteposición en el rango registral con

la consiguiente postergación de derechos reales anteriores que puedan resultar perjudicados. Por ello, el rango registral no puede en ningún caso confundirse con la preferencia de créditos, esto es, con el mejor derecho al cobro de uno u otro de estos.

En el expediente que da lugar a la presente no hay duda, según lo ya dicho, de que nos encontramos en esta segunda hipótesis, pues el mandamiento de anotación de embargo ordena la constancia registral no del carácter privilegiado del crédito reclamado en el plano obligacional, sino, conforme a la previa declaración judicial recaída en procedimiento ordinario, de su alcance real y del efecto registral que comporta concretado en la postergación de la hipoteca previamente inscrita a favor de «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.». Pero esta preferencia con vocación y eficacia real se proyecta exclusivamente respecto de la citada hipoteca, sin que ni la declaración judicial ni la previa postulación de la comunidad demandante se extienda a una pretensión de constancia registral de tal preferencia sobre otros créditos y cargas intermedias. Siendo ello así carece de fundamento pretender extender la afección o preferencia real del crédito a favor de la comunidad del artículo 9.1.e) de la Ley sobre propiedad horizontal respecto de créditos correspondientes a la Hacienda Pública y a la Tesorería General de la Seguridad Social cuyo embargo figura previamente anotado en el Registro, pues la preferencia legal sancionada por el citado precepto legal no les alcanza, razón por la cual no pueden quedar afectados ni perjudicados por la misma, y por el mismo motivo carece de fundamento la exigencia de demandarles en un procedimiento en el que no se ejerce pretensión alguna contra los mismos y sin que sus consecuencias puedan alcanzarles.

Resolución de 13-4-2018

(BOE 25-4-2018)

Registro de la Propiedad de Reinosa.

CALIFICACIÓN REGISTRAL: MOTIVACIÓN. PROCEDIMIENTO DEL ARTÍCULO 199 LH: MOTIVOS DE DENEGACIÓN.

Es doctrina de este Centro Directivo que cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquella exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación. Del análisis de la nota de calificación de este expediente se deduce lo siguiente: se señalan las dudas que a juicio del registrador impiden la inscripción de la representación gráfica, y los fundamentos en los que se apoya para justificarlas —que podrán o no ser acertados—. En consecuencia, es evidente que la calificación está suficientemente motivada.

De conformidad con los artículos 9 y 199 de la LH, a la hora de inscribir una base gráfica, las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. arts. 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y

10 de octubre de 2016). 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, resultan justificadas las dudas del registrador, al ponerse de manifiesto la oposición expresa de la Administración Pública a la inscripción de la representación gráfica. Oposición que, no obstante la parquedad de los términos en que se pronuncia, es terminante y además se acompaña de plano de medición elaborado por el Servicio de Coordinación y Gestión Urbanística del Ayuntamiento de Badajoz.

Aunque, como señala el artículo 199, «la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes no determina necesariamente la denegación de la inscripción», ello no puede entenderse en el sentido de que no sean tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador, especialmente cuando se trata de la oposición de la Administración Pública, que además es la única colindante, poniendo de manifiesto una situación de alteración de la configuración física de la finca que implicaría invasión de dominio público, circunstancia proscrita por la legislación hipotecaria, según ha quedado expuesto en los fundamentos anteriores. En cuanto a la alegación de los recurrentes relativa a la extemporaneidad de las alegaciones, es cierto que las mismas se han formulado una vez concluido el plazo de 20 días que prevé el artículo 199 de la Ley Hipotecaria; sin embargo, la recepción de tales alegaciones en el Registro se produce dentro del plazo previsto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria para la calificación de la documentación. Estando la actuación del registrador de la propiedad presidida por el principio de legalidad, este debe prevalecer en todo caso, por lo que no cabe sino concluir que fue correcta la actuación del registrador al tomar en consideración tales alegaciones procedentes de una Administración Pública a fin de preservar el dominio público de una posible invasión.

Por todo ello, debe confirmarse la calificación a la vista de las alegaciones municipales y del informe del alcalde pedáneo, pues dados los términos del pronunciamiento no puede procederse a la inscripción, sin perjuicio de que por el interesado se ejerciten los recursos o actuaciones correspondientes ante dichas autoridades administrativas o incluso judicial para instar la rectificación de las resoluciones dictadas.

Resolución de 13-4-2018

(BOE 25-4-2018)

Registro de la Propiedad de Manilva.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD.

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 modo que 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 aquel en el Registro, se había operado ya la caducidad. Y ello porque como consecuencia de esta, han avanzado de rango y pasado a ser registralmente preferentes.

Registralmente, caducada la anotación, debe actuar el registrador a estos efectos como si nunca se hubiera practicado la citada anotación, en cuyo caso la inscripción de la adjudicación de la finca como consecuencia de la ejecución, como se ha señalado reiteradamente por este Centro Directivo, dependerá de que el deudor siga conservando la titularidad de la misma y en caso de existir cargas posteriores no podrán ser objeto de cancelación registral. En la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de enero de 2017, y las que esta recoge entre sus «Vistos», queda claro que la caducidad de la anotación determina que el beneficiado ha perdido el derecho que la legislación procesal y registral le reconoce de purgar directamente y sin más trámites las cargas posteriores, aunque ello no significa que deba soportarlas, sino que la liberación debe ser acordada en un procedimiento distinto en el que sean parte los interesados, y en el que el juez se pronuncie sobre tal extremo en particular. En el procedimiento que motiva la sentencia del Tribunal Supremo de 7 de julio de 2017, si bien se trata de una demanda directa contra la calificación registral, han sido demandados los titulares de las anotaciones preventivas posteriores a la que motiva la ejecución.

No obstante lo anterior, el actual titular tabular tiene a su disposición los remedios previstos en el ordenamiento si considera oportuna la defensa de su posición jurídica (arts. 66 de la Ley Hipotecaria y 117, 594, 601 y 604 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) a fin de que los tribunales, en su caso, puedan adoptar la decisión oportuna en orden a la preferencia entre cargas, mediante la interposición de las correspondientes tercerías de mejor derecho, o de dominio, o por la ausencia de buena fe, con demanda a todos los interesados, evitando su indefensión (cfr. arts. 24 de la Constitución Española y 20 y 38 de la Ley Hipotecaria). Será a través de una resolución judicial, adoptada en un proceso contradictorio en el que hayan sido partes todos los titulares de las cargas posteriores a la anotación caducada, como podrá determinarse si es o no procedente la cancelación de dichas cargas, de acuerdo con la doctrina de las citadas sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo.

De cuanto antecede, resulta que, en el ámbito de la calificación, los registradores de la propiedad han de atenerse a lo establecido en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, y solo pueden cancelar (en los términos previstos en los arts. 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 175.2.a del Reglamento Hipotecario), las cargas inscritas o anotadas con posterioridad a la anotación de embargo practicada a resultas del procedimiento de ejecución del que deriva el mandamiento cancelatorio, cuando la referida anotación preventiva de embargo esté vigente, por no haber transcurrido el plazo de cuatro años de vigencia que fija el citado artículo 86, o el de sus sucesivas prórrogas, al tiempo en que, al menos el decreto de adjudicación, haya sido presentado en el Registro de la Propiedad. Habiendo adecuado la registradora su actuación a esta doctrina, no cabe acoger favorablemente el recurso interpuesto contra su calificación.

Todo ello sin perjuicio, como antes se indicó, del derecho que asiste al adquirente de la finca adjudicada en el procedimiento de ejecución para acudir a un proceso judicial en el que pueda discutirse, con la intervención de todos los titulares de las cargas posteriores a la anotación caducada, si procede o no la cancelación de las mismas.

Resolución de 18-4-2018
(BOE 8-5-2018)
Registro de la Propiedad de Andújar.

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

Es continua doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la determinación de la validez o no del título inscrito ni de su derecho a inscribir o anotar, cuestiones todas ellas reservadas al conocimiento de los tribunales (art. 66 de la Ley Hipotecaria). De acuerdo con lo anterior, es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (arts. 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

Resolución de 18-4-2018
(BOE 8-5-2018)
Registro de la Propiedad de Avilés, número 2.

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: REQUISITOS.

Con la nueva redacción del artículo 205 LH 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. Nótese que dicho lapso temporal mínimo de un año ha de computarse, no necesariamente entre las fechas de los respectivos otorgamientos documentales, esto es, el de título público previo y el del título público traslativo posterior, sino entre la fecha de la previa adquisición documentada en título público, y la fecha del otorgamiento del título traslativo posterior.

Surge la cuestión de si cabe la posibilidad de que mediante título público, no adquisitivo, sino meramente declarativo, se acredite el hecho y el momento de haberse producido una adquisición anterior. Y parece razonable considerar que tal posibilidad resulta efectivamente admitida por la nueva redacción legal, de modo que, por ejemplo, cuando tal adquisición anterior se acredite mediante una sentencia declarativa del dominio en la que la autoridad judicial considere y declare probado el hecho y momento en que se produjo una adquisición anterior, la fecha declarada probada de esa adquisición anterior puede ser tomada como momento inicial del cómputo del año a que se refiere el artículo 205.

En los casos de aceptación de herencia y formalización en título público de la adjudicación y adquisición de la propiedad de los bienes hereditarios, si

con posterioridad se otorga título traslativo de ellos a un tercero, el plazo de un año a que se refiere el artículo 205 se puede computar desde el fallecimiento del causante de la herencia, momento desde el cual se entiende adquirida por el heredero la posesión y por ende la propiedad de los bienes hereditarios, y no necesariamente desde el otorgamiento del título público de formalización de la aceptación y adjudicación de herencia. La nota de calificación recurrida se fundamenta en el hecho de no poder acreditar el título de adquisición de los causantes, requisito que de ser exigido implicaría la necesidad de acreditar tres títulos diferentes en el procedimiento de inmatriculación, más allá de lo previsto en la propia redacción del artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

Resolución de 18-4-2018

(BOE 8-5-2018)

Registro de la Propiedad de Jaca.

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: DIFERENCIA ENTRE UN ENCLAVADO Y UNA MENCIÓN. INSCRIPCIÓN DE MONTES PÚBLICOS: DESLINDE.

Como ya ha señalado esta Dirección General (cfr. resoluciones de 15 de junio de 2016 y 29 de septiembre de 2017), el procedimiento para la inscripción de la representación gráfica se inicia a instancia del titular registral en cumplimiento del principio de rogación y no de oficio por parte del registrador. Además, resulta esencial para poder iniciar su tramitación que dicho titular identifique la representación gráfica georreferenciada que se corresponde con la finca de la que es titular y cuya inscripción se pretende. De la certificación administrativa calificada no resulta solicitud expresa relativa a la rectificación de descripción de la finca conforme a su representación gráfica georreferenciada, a la que en ningún momento se alude, ni de inscripción de la misma. Esta solicitud tampoco puede considerarse implícita en el documento. Pero es que tampoco se efectúa expresamente una rectificación de la descripción de la finca, pues en el título no se modifica la descripción de la finca —salvo para omitir toda referencia a la existencia del enclavado—, no existiendo además correspondencia entre la finca registral y la parcela catastral. En todo caso, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca.

El concepto de «finca enclavada» viene delimitado por la existencia de un derecho de dominio sobre una porción determinada de terreno que se halla rodeada en todo su perímetro por el derecho de dominio que otro u otros ostentan sobre su colindante. Ahora bien, debe distinguirse la constancia registral de un enclave que delimita la descripción de la finca y, por tanto, el objeto del dominio del propietario, con una mención, entendida como toda carga, gravamen o derecho real relacionado en la inscripción de una finca, tomada del título presentado a inscripción, sin que sea objeto de inscripción separada y especial. La mención se encuentra actualmente proscrita en nuestra legislación, como resulta del artículo 29 de la Ley Hipotecaria.

En el caso de este expediente, la constancia registral del enclavado incluye una mención a un derecho de propiedad del Obispado de Jaca. En este punto debe recordarse que con anterioridad a la reforma del artículo 5 del Reglamento Hipotecario operada por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, en dicho precepto se exceptuaban de la inscripción los templos destinados al culto

católico. Toda vez que esa excepción ha desaparecido de nuestro ordenamiento, y que no consta debidamente inscrito el derecho de propiedad del Obispado, en cuanto a este concreto extremo relativo a la expresión del titular del enclave, nos encontramos ante una mención susceptible de ser cancelada conforme a los artículos 51.7.a, 98 y 353.3 del Reglamento Hipotecario.

La constancia registral del enclavado supone la existencia de una porción de superficie que ha quedado excluida de la inmatriculación por determinarlo así el título que causó la inscripción primera de la finca. Por tanto, para lograr la inmatriculación de esta porción a favor de la Administración Pública recurrente, que alega su titularidad, bastará acudir a alguno de los medios inmatriculadores que prevé la Ley Hipotecaria, y sin que sea suficiente la mera constancia de la titularidad pretendida en el Catastro como alega el recurrente.

Respecto de la posibilidad de acudir al deslinde administrativo para determinar la configuración física de la finca y así proceder a la inmatriculación de esta porción enclavada, también debe admitirse esta posibilidad. Tal como afirma el registrador en su calificación, no constando inscrito en folio independiente el citado enclavado, y dado el carácter de mención que cabe afirmar respecto de la titularidad del mismo (según se justifica en el fundamento tercero de esta resolución), sin que conste inscrito ningún derecho de propiedad susceptible de ser lesionado, podrá acudirse al artículo 48 de la Ley de Montes de Aragón, conforme al cual, el deslinde aprobado, será título suficiente para la «inmatriculación del monte en el Registro de la Propiedad» y para la «inscripción de rectificación de la descripción de las fincas afectadas y, en concreto, la rectificación de situaciones contradictorias con el deslinde que no se hallen amparadas por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, incluyendo el cambio de titularidad y la cancelación de inscripciones registrales». En consecuencia, si del eventual deslinde que se apruebe no resulta la existencia de enclavados, conforme al citado precepto de la Ley de Montes aragonesa, también el deslinde podría servir para lograr la inmatriculación de la porción enclavada no inscrita.

Resolución de 19-4-2018

(BOE 8-5-2018)

Registro de la Propiedad de Almansa.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NECESIDAD DE LA PREVIA INSCRIPCIÓN A FAVOR DEL TRANSMITENTE.

Como ha afirmado con reiteración esta Dirección General (vid. por todas, las resoluciones de 10 de abril y 19 de julio de 2017) es principio básico de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, el de tracto sucesivo, en virtud del cual, para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (art. 20 de la Ley Hipotecaria).

En consecuencia, estando la finca transmitida inscrita en el Registro de la Propiedad y bajo la salvaguardia de los tribunales a favor de una persona distinta, no podrá accederse a la inscripción del título calificado sin consentimiento del titular registral, que resulte de los correspondientes títulos traslativos con causa adecuada (cfr. arts. 2 y 17 de la Ley Hipotecaria).

Resolución de 19-4-2018

(BOE 8-5-2018)

Registro de la Propiedad de Valladolid, número 5.

URBANISMO: EFECTOS DE LA ANULACIÓN DE UN PLAN URBANÍSTICO.
FUNDACIONES: ENAJENACIÓN DE FINCA.

En el presente expediente debe decidirse si es o no inscribible una escritura de compraventa de una finca otorgada por la fundación titular de la misma, habida cuenta de que la formación de la finca vendida resulta de un Proyecto de Normalización inscrito en el Registro de la Propiedad, que tiene su origen en un Estudio de Detalle ulteriormente declarado nulo por una sentencia del Tribunal Supremo.

En relación con el alcance de la función calificadoradora conforme a los artículos 18, párrafo primero, y 65, párrafo cuarto, de la Ley Hipotecaria, este Centro Directivo viene recordando de forma reiterada (resoluciones de 16 y 17 de febrero, 11 de junio, 5 y 30 de octubre y 6 de noviembre de 2012, 12 de abril y 3 de julio de 2013 y 23 de enero de 2014) que el registrador no se puede limitar a los medios de calificación que consistan en los documentos presentados y en los asientos de la propia finca de que se trata, sino que, atendiendo a una interpretación conforme a la realidad social y a la finalidad y principios del propio Registro, debe acudir a otras fuentes oficiales de información, como son el Registro Mercantil, el Libro de Incapacitados según el Índice General Informatizado y otros Registros y Boletines Oficiales que no sean de carácter reservado y sean accesibles, por lo que con mayor razón ha de tener en cuenta las sentencias de los tribunales de las que tenga conocimiento y guarden relación con el supuesto de hecho de que se trate, en cuanto constituyen elementos interpretadores de los preceptos legales. En el caso objeto de este recurso, la sentencia del Tribunal Supremo de 12 de julio de 2016 no es presentada en el Registro de la Propiedad para su inscripción en ningún momento, que no se pretende, sino que es invocada por la registradora en su labor calificadoradora al amparo de lo previsto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria. En consecuencia, no procede el cierre registral previsto por el artículo 17 de la Ley Hipotecaria.

Respecto de los estudios de detalle, dada su condición de planes urbanísticos participan de la naturaleza de las disposiciones de carácter general, para las que rige estrictamente el principio de jerarquía normativa. Por su parte, los Proyectos de Normalización son procedimientos de adaptación de las fincas afectadas a las exigencias del planeamiento.

La naturaleza reglamentaria de los planes urbanísticos produce una serie de consecuencias, entre las que, a los efectos que ahora interesan, destacan dos. La primera de ellas es que, como afirma la registradora en su nota, mientras que los actos administrativos pueden ser ilegales por nulidad (art. 47.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas) o por simple anulabilidad (art. 48), las disposiciones generales no son nunca anulables sino nulas de pleno derecho. La segunda consecuencia es que la declaración de nulidad de un plan se retrotrae al mismo instante de haber sido dictado, lo que comporta, a su vez, la nulidad de aquellos planes secundarios que se dicten en su desarrollo (en este caso del Proyecto de Normalización).

Ahora bien, los efectos de la declaración de nulidad de un plan urbanístico no son plenos o absolutos, sino que existen ciertas limitaciones que, en última

instancia, obedecen a motivos de seguridad jurídica (art. 9.3 de la Constitución). En concreto, el artículo 73 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, dispone que «las sentencias firmes que anulen un precepto de una disposición general no afectarán por sí mismas a la eficacia de las sentencias o actos administrativos firmes que lo hayan aplicado antes de que la anulación alcanzara efectos generales, salvo en el caso de que la anulación del precepto supusiera la exclusión o la reducción de las sanciones aún no ejecutadas completamente». Los actos firmes nacidos con base en una norma, reglamento o plan, no son nulos por sí mismos. Es la doctrina del acto separado.

Siendo la Administración Pública condenada en un proceso contencioso-administrativo la encargada legalmente de ejecutar la sentencia recaída en el mismo, la actividad que al efecto despliegue se materializará necesariamente en uno o varios actos administrativos que habrán de ajustarse a los términos de aquella. Son actos de ejecución lo que, normalmente, les priva de sustantividad propia, por ser puros medios o instrumentos, para la efectividad del fallo judicial.

La compraventa, tal y como se ha realizado, es un negocio jurídico válido, puesto que la transmisión de la finca no ha sido contraria a norma imperativa o prohibitiva alguna (art. 6.3 del Código Civil), ni objeto de impugnación. Cuestión distinta, por el contrario, es la posibilidad que tendría en su caso el comprador de solicitar judicialmente la resolución de la venta por imposibilidad sobrevenida del cumplimiento del contrato al amparo de los artículos 1124 y 1184 del Código Civil en relación con la doctrina «aliud pro alio» fijada por el Tribunal Supremo. Por otro lado, y desde el punto de vista de procedimiento o mecánica registral, es principio fundamental el de especialidad, principio que en el ámbito urbanístico tiene su manifestación, entre otros, en el artículo 65.1.g) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, según el cual «serán inscribibles en el Registro de la Propiedad: (...) g) Los actos administrativos y las sentencias, en ambos casos firmes, en que se declare la anulación a que se refiere la letra anterior; cuando se concreten en fincas determinadas y haya participado su titular en el procedimiento». Según doctrina reiterada de esta Dirección General debe exigirse la identificación suficiente de los asientos a los que se refieren los mandamientos judiciales cancelatorios, de acuerdo con el principio de especialidad registral.

En primer lugar, objeta la registradora que no se cumple lo dispuesto en los artículos 17 y 19 de la Ley 13/2002, de 15 de julio, de Fundaciones de Castilla y León, pues no acredita por certificación expedida por el secretario de la fundación que el acuerdo de venta de la finca fue adoptado por el patronato, que es el órgano a quien corresponde la gestión patrimonial de la fundación. La certificación expedida por el secretario de la fundación e incorporada a la escritura es notablemente mejorable, pues de ella no resultan ni el órgano ni la fecha en que se aprobó el acuerdo de venta. Ahora bien, tales circunstancias omitidas en la certificación sí resultan, sin embargo, acreditadas en otros de los documentos presentados a inscripción.

En segundo lugar, objeta la registradora que no se acredita en la certificación expedida por el secretario que la venta se realizara asegurando la libre concurrencia y la imparcialidad del comprador y por importe no inferior al de tasación, exigencias impuestas por el patronato en su autorización. El único modo por el que la registradora puede, en el ejercicio de su labor calificadora, apreciar

y comprobar el efectivo cumplimiento de tales requisitos es por medio de la certificación expedida por el secretario de la fundación. En el presente caso, si bien la certificación expedida por el secretario no hace mención alguna al cumplimiento o no del referido mandato legal, lo cierto es que, tal y como ocurre con el defecto anterior, del conjunto de la documentación presentada a inscripción sí resulta acreditada tal exigencia.

El defecto relativo a la exigencia de un pronunciamiento expreso por parte del Protectorado sobre si la venta se ajustó o no a la autorización previamente concedida por el mismo no puede tampoco mantenerse. De este modo, concedida la autorización por el protectorado en virtud de la mencionada resolución, el mandato legal es íntegramente cumplido sin que sea exigible, además, una aprobación a posteriori.

Resolución de 20-4-2018

(BOE 8-5-2018)

Registro de la Propiedad de Fraga.

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 671 LEC. RESOLUCIONES DE LA DGRN: IMPORTANCIA DE SU DOCTRINA.

En base a los principios generales de interpretación de normas jurídicas recogido en el artículo 3 del Código Civil que señala que «las normas se interpretaran según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas» parece, que la interpretación del artículo 671 no puede ser la puramente literal, ya que puede producir un resultado distorsionado. Conforme al artículo 670 existiendo postores cabe la posibilidad de que el remate sea inferior al 50% del valor de tasación siempre que cubra al menos, la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas. Y en este caso, como garantía complementaria la Ley atribuye al letrado de la Administración de Justicia la apreciación y valoración de las circunstancias concurrentes, oídas las partes, y establece que, en caso de que se realice el remate en esos términos, existirá la posibilidad de presentar recurso de revisión frente al decreto de adjudicación. Esta norma especial, prevista por el legislador para circunstancias extraordinarias y con una serie de garantías específicas, parece que debe integrarse igualmente para el supuesto del artículo 671, por lo que en esta hipótesis será preciso que se dé cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 670.4 (cfr. art. 4.1 del Código Civil).

Como bien dice la registradora en su informe, el propio Tribunal Supremo ha declarado en sentencia de 29 de enero de 1996 que «habría que dilucidar cuál es la autoridad que se ha de dar a las resoluciones de la citada Dirección General y, en ese sentido, las sentencias de 22 de abril de 1987 y 15 de marzo de 1991, establecieron que si bien la doctrina de las mismas no es propiamente jurisprudencia dado el carácter administrativo del Centro, sin embargo es usual concederles una reconocida autoridad y sobre todo en los casos en que ninguna otra doctrina o norma se aducen en contra de la opinión fundada de dicho Centro».

Resolución de 20-4-2018

(BOE 8-5-2018)

Registro de la Propiedad de Úbeda, número 1.

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: DEMANDA Y REQUERIMIENTO DE PAGO AL TERCER POSEEDOR.

El artículo 326 de la Ley Hipotecaria, en su párrafo segundo, prevé que el recurso ante este Centro Directivo tiene un plazo para la interposición de un mes, y que dicho plazo se computará desde la fecha de la notificación de la calificación impugnada. No obstante, dado el contenido del recurso y por economía procesal, procede su resolución.

Se trata de dilucidar si es inscribible un decreto de adjudicación en procedimiento de ejecución directo sobre bienes hipotecados si en el procedimiento no se ha demandado ni requerido de pago a quien, no siendo deudor del préstamo hipotecario ni hipotecante no deudor, adquirió la finca ejecutada e inscribió su adquisición antes de iniciarse dicho procedimiento.

Conforme a los artículos 132 LH y 685 LEC es necesaria la demanda y requerimiento de pago al tercer poseedor de los bienes hipotecados que haya acreditado al acreedor la adquisición de sus bienes, entendiendo la Ley Hipotecaria que lo han acreditado quienes hayan inscrito su derecho con anterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas. El principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o haya tenido, al menos, la posibilidad de intervención, en el procedimiento determinante del asiento. De conformidad, pues, con esta doctrina constitucional el tercer adquirente debe ser demandado en el procedimiento hipotecario si antes de la interposición de la demanda tiene su título inscrito quedando suficientemente acreditada frente al acreedor (art. 685.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) desde el momento que este conoce el contenido de la titularidad publicada.

La adquisición por el nuevo titular se realizó con fecha anterior a la presentación de la demanda interpuesta. Pero no solo la adquisición fue anterior a la demanda, también y fundamentalmente, su inscripción registral se produjo con anterioridad a aquella, por lo que no puede alegarse, en los términos antes expuestos, el desconocimiento de la existencia del tercer poseedor y en todo caso, las anteriores circunstancias se pusieron de manifiesto en la certificación expedida en sede del procedimiento de ejecución. La posterior notificación que sobre la existencia de dicho procedimiento se haya podido realizar al actual titular no puede suplir a la demanda ni al requerimiento de pago.

Respecto de la alegación que realiza la recurrente relativa al hecho de concurrir en el demandado don S. M. R. la condición de deudor persona física y administrador único de la sociedad «Empasur Jaén, S.L.», tercer poseedor de la finca, debe señalarse que, como ya mantuvo este Centro Directivo en su resolución de 19 de septiembre de 2013: «no puede considerarse suficiente para tener por cumplido el requisito de la demanda y requerimiento de pago a la sociedad titular registral el hecho de que el administrador único de la misma resulte ser una de las personas efectivamente demandadas y requeridas de pago en el procedimiento. Se trata, en tanto no se produzca un levantamiento de velo, de personalidades diferentes cuyos derechos registrales deben ser protegidos».

Resolución de 23-4-2018

(BOE 11-5-2018)

Registro de la Propiedad de Ponteareas.

RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIE: REQUISITOS.

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

Tras la resolución de 17 de noviembre de 2015 (reiterada posteriormente en las de 22 de abril o 30 de junio de 2016, entre otras) esta Dirección General señaló que a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, cabe enunciar los medios hábiles para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas y sistematizarlos en tres grandes grupos: 1. 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, letras a) y 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; 2. 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; 3. 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, como 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.

Tras la aprobación de la Ley 13/2015, de 24 de junio, también es preciso en todo caso que no existan dudas sobre la realidad de la modificación solicitada. 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.

Como ya ha señalado esta Dirección General (cfr. resoluciones de 27 de febrero de 2012 y 14 de mayo de 2013) la formación de una finca registral discontinua exige, además del otorgamiento de la escritura de agrupación, otros requisitos, no siendo suficiente la mera voluntad del propietario sin base alguna objetiva para que se constituya una unidad de finca. Por tanto, conforme a lo previsto en el artículo 44 del Reglamento Hipotecario y a la doctrina expuesta, no puede considerarse suficiente describir una unidad de explotación como una mera adición de parcelas (cfr. resolución de 11 de diciembre de 2017).

Aun cuando la identidad total entre la descripción literaria y la gráfica en el título solo se exige en los supuestos de inmatriculación (y sin perjuicio de que la descripción registral siempre será la que resulte de la representación

gráfica, según dispone el artículo 9.b de la Ley Hipotecaria), es presupuesto de aplicación de cualquier procedimiento para la rectificación de descripción de la finca que se aprecie una correspondencia entre la descripción de la finca que conste en el Registro y la que resulte de la representación gráfica de la misma que se pretende inscribir.

No constando en la descripción registral de la finca la existencia de enclavados y constando catastradas las construcciones y el suelo sobre el que se asientan a favor de entidades distintas de la Comunidad de Montes de A Ribeira, la incorporación al folio real de la representación gráfica catastral pretendida supondría la rectificación de la descripción literaria (cfr. párrafo séptimo del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria) para ajustarla a tal representación gráfica, lo que conllevaría introducir tales enclavados en la descripción, omitiendo el correspondiente negocio traslativo y operaciones de modificación de entidad hipotecaria necesarias para tal configuración física y jurídica de las fincas y parcelas objeto de este expediente, lo cual proscribía expresamente la normativa hipotecaria que regula la inscripción de representaciones gráficas (arts. 199 y 201 de la Ley Hipotecaria), además de infringir el principio de tracto sucesivo (art. 20 de la Ley Hipotecaria) [cfr. resolución de 14 de noviembre de 2016], pudiendo suponer además un supuesto de desinmatriculación si la inscripción de la representación gráfica georreferenciada no va acompañada de la correlativa inmatriculación de la superficie correspondiente a las fincas enclavadas (cfr. resolución de 12 de septiembre de 2009). Por ello, quedan también justificadas en este punto las dudas expresadas en la calificación impugnada.

Resolución de 23-4-2018

(BOE 11-5-2018)

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

CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y EL DIVORCIO: ÁMBITO.

La mera afirmación realizada por los cónyuges en el convenio regulador respecto del carácter privativo de los fondos empleados en la construcción de la vivienda no es suficiente para inscribirla con carácter privativo de la esposa. En efecto, el artículo 95.2 del Reglamento Hipotecario exige —al margen del supuesto de confesión de privatividad por el consorte— que en las adquisiciones a título oneroso se justifique el carácter privativo del precio o contraprestación mediante prueba documental pública, sin que la mera afirmación de la procedencia privativa del dinero empleado sea suficiente dado, sobre todo, el carácter fungible del dinero.

Hay que distinguir dos supuestos distintos: uno es la constancia de la confesión de privatividad realizada por el cónyuge a quien perjudica la misma respecto de un bien en cuya adquisición no hizo confesión o aseveración alguna, y que, en consecuencia, figura inscrito solo a nombre del otro cónyuge, sin que su naturaleza respecto de la sociedad de gananciales esté definitivamente establecida a los efectos registrales; y otro supuesto distinto es el del presente caso, en el que según consta en los asientos registrales, a la construcción realizada sobre finca privativa de la citada esposa se le atribuyó expresamente carácter ganancial, por lo que el bien se inscribió con tal carácter. En este último supuesto, si existió un error en el título, al configurar al marido como adquirente con el

consiguiente error en el Registro, donde la naturaleza del bien (por supuesto, a efectos registrales) aparece fijada, ese error sería rectificable mediante el consentimiento de todos los que intervinieron en el negocio, conforme al artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria, pero para ello será necesario, al menos, que se declare el error que en su día se padeció, y, como consecuencia de ello, el asiento por practicar será la correspondiente inscripción de rectificación, que producirá los efectos que le son propios.

Según doctrina también consolidada (vid. resoluciones citadas en los «Vistos»), el convenio regulador, suscrito por los interesados sin intervención en su redacción de un funcionario competente, no deja de ser un documento privado que con el beneplácito de la aprobación judicial obtiene una cualidad específica, que permite su acceso al Registro de la Propiedad, siempre que el mismo no se exceda del contenido que a estos efectos señala el artículo 90 del Código Civil. En definitiva, las distintas exigencias en cuanto a validez de los diferentes tipos negociales, así como las específicas repercusiones que la concreta operación jurídica pretendida tiene en el régimen jurídico del derecho adquirido, las exigencias derivadas del principio de titulación auténtica (cfr. art. 3 de la Ley Hipotecaria), unidas a la limitación de contenido que puede abarcar el convenio regulador, según doctrina reiterada, llevan a concluir que el documento calificado resulta insuficiente para acceder a la inscripción solicitada. No obstante, no habría inconveniente alguno para que, una vez especificada la pretensión de que se trate y cumpliendo los requisitos expresados en los fundamentos de Derecho anteriores, se reconociera al convenio regulador la virtualidad de servir de título apto para llevar a cabo la rectificación pretendida.

Resolución de 23-4-2018

(BOE 11-5-2018)

Registro de la Propiedad de Murcia, número 7.

PROCEDIMIENTO DEL ARTÍCULO 201 LH: NOTIFICACIONES.

La participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión (arts. 201 y 203 LH).

Debe partirse de la realidad de que actualmente conviven en el Registro fincas cuya representación gráfica se encuentra inscrita con otras que disponen de base gráfica archivada en cumplimiento de la normativa anterior a la Ley 13/2015 (anterior redacción del artículo 9 de la Ley Hipotecaria e Instrucción de esta Dirección General de 2 de marzo de 2000) e incluso un tercer grupo de fincas que carecen en absoluto de representación gráfica alguna. En respuesta a la cuestión planteada por el recurrente, en cuanto a qué se entiende por colindantes registrales que deban ser notificados, serán los que resulten de las representaciones gráficas inscritas o de las bases gráficas archivadas, pero también lo serán, en todo caso, los que figuren en la descripción literaria, esté o no actualizada; siendo labor del registrador, tal y como indica el recurrente, determinar adicionalmente de forma más precisa cuáles sean las fincas registrales colindantes que

puedan resultar afectadas acudiendo a la consulta de los índices u otros asientos relacionados con la finca.

El artículo 203, al que se remite el artículo 201.1 de la 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». En definitiva, la remisión a «la forma prevenida en esta Ley» debe entenderse realizada a la prevista en el Título VI de la Ley Hipotecaria en el que se regulan los procedimientos para la concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral, según la redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio. De las normas citadas resulta que, siendo conocido el interesado, previamente a la notificación edictal, es preceptivo intentar por dos veces la notificación personal, salvo que nos encontremos ante un caso en el que se ignore el lugar de la notificación. Cuando el precepto analizado prevé que debe efectuarse la notificación al titular catastral, para dar debido cumplimiento a este trámite de notificación, deberá entenderse por «titular catastral» el que figure en Catastro el momento de tramitarse el procedimiento, no correspondiendo al notario o al registrador hacer suposiciones acerca de quién debiera figurar como tal.

Resolución de 23-4-2018

(BOE 11-5-2018)

Registro de la Propiedad de Murcia, número 7.

PROCEDIMIENTO DEL ARTÍCULO 201 LH: NOTIFICACIONES.

La participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión (arts. 201 y 203 LH).

Debe partirse de la realidad de que actualmente conviven en el Registro fincas cuya representación gráfica se encuentra inscrita con otras que disponen de base gráfica archivada en cumplimiento de la normativa anterior a la Ley 13/2015 (anterior redacción del artículo 9 de la Ley Hipotecaria e Instrucción de esta Dirección General de 2 de marzo de 2000) e incluso un tercer grupo de fincas que carecen en absoluto de representación gráfica alguna. En respuesta a la cuestión planteada por el recurrente, en cuanto a qué se entiende por colindantes registrales que deban ser notificados, serán los que resulten de las representaciones gráficas inscritas o de las bases gráficas archivadas, pero también lo serán, en todo caso, los que figuren en la descripción literaria, esté o no actualizada; siendo labor del registrador, tal y como indica el recurrente, determinar adicionalmente de forma más precisa cuáles sean las fincas registrales colindantes que puedan resultar afectadas acudiendo a la consulta de los índices u otros asientos relacionados con la finca.

El artículo 203, al que se remite el artículo 201.1 de la 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». En definitiva, la remisión a «la forma prevenida en esta Ley» debe entenderse realizada a la prevista en el Título VI de la Ley Hipotecaria en el que se regulan los procedimientos para la concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral, según la redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio. De las normas citadas resulta que, siendo conocido el interesado, previamente a la notificación edictal, es preceptivo intentar por dos veces la notificación personal, salvo que nos encontremos ante un caso en el que se ignore el lugar de la notificación. Cuando el precepto analizado prevé que debe efectuarse la notificación al titular catastral, para dar debido cumplimiento a este trámite de notificación, deberá entenderse por «titular catastral» el que figure en el Catastro al momento de tramitarse el procedimiento, no correspondiendo al notario o al registrador hacer suposiciones acerca de quién debiera figurar como tal.

Resolución de 23-4-2018

(BOE 11-5-2018)

Registro de la Propiedad de Málaga, número 2.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD.

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 modo que 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 aquel en el Registro, se había operado ya la caducidad. Y ello porque como consecuencia de esta, han avanzado de rango y pasado a ser registralmente preferentes (cfr. resoluciones de 28 de noviembre de 2001 y 11 de abril de 2002).

En el supuesto de hecho que da lugar a la presente resolución, cuando el decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas se presentan en el Registro, la caducidad de la anotación del embargo del que dimanen y también la de su prórroga, ya se había producido. En consecuencia, se rechaza la cancelación de las cargas posteriores, al estar caducada la anotación del embargo ordenada en los autos que dan lugar al mandamiento cancelatorio.

Ciertamente la certificación de dominio y cargas y su nota marginal tienen una cualificada importancia en el proceso de ejecución, sirviendo de vehículo de conexión entre el procedimiento judicial y las titularidades registrales que recuérdese gozan de presunción de existencia y protección judicial (arts. 1 y 38 de la Ley Hipotecaria). Pero aun siendo muy importante en el proceso de ejecución

la expedición de la certificación de titularidad y cargas, y su nota marginal, sin embargo, no debe identificarse con los efectos de la propia anotación preventiva de embargo.

Podría pensarse que, tras la sentencia del Tribunal Supremo de 7 de julio de 2017, cuando se expida una certificación de cargas en un procedimiento de ejecución de embargo, el registrador deberá extender nota al margen de la anotación, y dar a dicha nota la virtualidad de prorrogar indefinidamente la anotación a la que se refiere. Sin embargo, no hay apoyo legal que permita hacerlo. Es más, si lo hiciera estaría contraviniendo frontalmente el texto del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, y el espíritu de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 7 de enero de 2000, que acabó con la vigencia indefinida de las anotaciones preventivas prorrogadas, precisamente para evitar un obstáculo permanente para el mercado inmobiliario. No obstante lo anterior, el actual titular tabular tiene a su disposición los remedios previstos en el ordenamiento si considera oportuna la defensa de su posición jurídica (arts. 66 de la Ley Hipotecaria y 117, 594, 601 y 604 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) a fin de que los tribunales, en su caso, puedan adoptar la decisión oportuna en orden a la preferencia entre cargas, mediante la interposición de las correspondientes tercerías de mejor derecho, o de dominio, o por la ausencia de buena fe, con demanda a todos los interesados, evitando su indefensión (cfr. arts. 24 de la Constitución y 20 y 38 de la Ley Hipotecaria). Será a través de una resolución judicial, adoptada en un proceso contradictorio en el que hayan sido partes todos los titulares de las cargas posteriores a la anotación caducada, como podrá determinarse si es o no procedente la cancelación de dichas cargas, de acuerdo con la doctrina de las citadas sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo.

Resolución de 24-4-2018

(BOE 11-5-2018)

Registro de la Propiedad de Martorell, número 1.

CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y EL DIVORCIO: NO SE INSCRIBEN LOS PACTOS SIN TRASCENDENCIA REAL.

Desde el punto de vista formal, según doctrina consolidada de esta Dirección General (vid. las resoluciones de 4 de agosto y 16 de octubre de 2014, 30 de junio de 2015, 24 de octubre de 2016 y 11 de octubre de 2017, entre otras muchas), el convenio regulador, suscrito por los interesados sin intervención en su redacción de un funcionario competente, no deja de ser un documento privado que con el beneplácito de la aprobación judicial obtiene una cualidad específica, que permite su acceso al Registro de la Propiedad, siempre que el mismo no se exceda del contenido que a estos efectos señala el artículo 90 del Código Civil.

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 de la cláusula relativa a la liquidación del haber común acordada entre los esposos. Dicho pacto, tal y como se ha expresado, dispone una habilitación al esposo para «hacer efectiva la disolución del condominio y atribuirse la mitad del proindiviso (...)», pero sin incluir en el propio convenio una adjudicación en firme del bien en cuestión. Expresada de esta manera, la cláusula calificada no comprende transmisión alguna de dicha finca, sino que recoge una facultad

para la posterior celebración del negocio de disolución de comunidad en el plazo señalado.

Solo es posible proceder a la inscripción de los actos o contratos que impliquen una verdadera transmisión, constitución, modificación o extinción de un derecho real, quedando vedado el acceso al Registro de los meros pactos obligacionales o personales, carentes de trascendencia real —con limitadas excepciones, aunque ajenas al caso ahora planteado—. Concretamente, y en relación con un convenio personal, ha afirmado que «consecuentemente, de acuerdo con los términos del convenio, en el que se asume únicamente el compromiso de transmitir la propiedad, no es inscribible en el Registro de la Propiedad, por cuanto no se ha operado la mutación jurídico real inmobiliaria, siendo así que en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con el artículo 2 de la Ley Hipotecaria, se inscriben los títulos por los que se transmite la propiedad, pero no los meros compromisos de transmisión, como el presente» (resolución de 22 de febrero de 2007).

Resolución de 24-4-2018

(BOE 11-5-2018)

Registro de la Propiedad de Villagarcía.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: BIEN INSCRITO A NOMBRE DE PERSONA DISTINTA DEL DEMANDADO. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE SUSPENSIÓN DEL 629 LEC: REQUISITOS.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo (cfr. la sentencia citada en los «Vistos»), que el registrador puede y debe calificar si se ha cumplido la exigencia de tracto aun cuando se trate de documentos judiciales, ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial «los obstáculos que surjan del Registro», y entre ellos se encuentra el que surge por el hecho de que no haya sido parte o no haya sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial.

Las exigencias del principio de tracto sucesivo han de confirmar en el presente caso la negativa a la práctica de la anotación de embargo solicitada, toda vez que el procedimiento del que dimana el mandamiento calificado no aparece entablado contra el titular registral en el momento de presentación del mandamiento calificado, ya que es el propio demandante.

El artículo 629.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece que si el bien no estuviere inmatriculado, o si estuviere inscrito en favor de persona distinta del ejecutado, pero de la que traiga causa el derecho de este, podrá tomarse anotación preventiva de suspensión de la anotación del embargo, en la forma y con los efectos previstos en la legislación hipotecaria. En el presente expediente no concurren los requisitos objetivos previstos en tal precepto pues, de la documentación aportada por la presentante, resulta que el derecho de dominio de la demandada trae causa de determinada vendedora y no del actual titular registral como exige el mencionado precepto.

Resolución de 24-4-2018

(BOE 11-5-2018)

Registro de la Propiedad de Cangas.

INMATRICULACIÓN: PROTECCIÓN REGISTRAL DEL DOMINIO PÚBLICO.

Según ha manifestado reiteradamente esta Dirección General, no pueden tenerse en cuenta para su resolución por no haber sido presentados al registrador en el momento oportuno, los documentos aportados con el recurso, debiendo resolverse solo a la vista de los documentos que fueron aportados originariamente en tiempo y forma al solicitar su calificación, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria.

La obligación legal a cargo de los registradores de la propiedad de tratar de impedir la práctica de inscripciones que puedan invadir el dominio público tiene su origen y fundamento, con carácter general, en la legislación protectora del dominio público, pues, como señala la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, tanto en su artículo 6 como en su artículo 30, los bienes y derechos de dominio público o demaniales son inalienables, imprescriptibles e inembargables, lo cual no es sino manifestación del principio y mandato supremo contenido en el artículo 132 de la Constitución. La protección registral que la ley otorga al dominio público no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción.

Avanzando decididamente en la senda de la protección registral del dominio público, incluso del no inscrito debidamente, la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria, al dar nueva redacción a diversos artículos de la Ley Hipotecaria, prevé que, en todo caso, el registrador tratará de evitar la inscripción de nuevas fincas o de la representación gráfica georreferenciada de fincas ya inmatriculadas cuando tuviera dudas fundadas sobre la posible invasión del dominio público. Consecuentemente con todo ello, la propia Ley 13/2015, además, trata de proporcionar a los registradores los medios técnicos auxiliares que les permitan conocer la ubicación y delimitación del dominio público, incluso no inmatriculado, señalando en el nuevo artículo 9 de la Ley Hipotecaria que «todos los Registradores dispondrán, como elemento auxiliar de calificación, de una única aplicación informática (...) para el tratamiento de representaciones gráficas, que permita relacionarlas con las descripciones de las fincas contenidas en el folio real, previniendo además la invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente».

En el presente expediente han quedado debidamente acreditadas tanto la notificación previa como la contestación a la misma emitida por el Ayuntamiento de Cangas confirmando la invasión del dominio municipal. Y la registradora, además de contar con el preceptivo informe de la Administración afectada, fundamenta adecuadamente las dudas respecto de la invasión del dominio público, siendo por tanto procedente la denegación de las inmatriculaciones referidas.

Resolución de 24-4-2018
(BOE 11-5-2018)
Registro de la Propiedad de Arévalo.

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

El artículo 9 de la Ley Hipotecaria contempla en su apartado b) la posibilidad de incorporar a la inscripción, como operación específica, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. Según dicho artículo 9.b), para efectuar esta incorporación potestativa han de aplicarse con carácter general los requisitos establecidos en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

En todo caso, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca. Las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria. Por otra parte, ha reiterado este Centro Directivo que 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.

Atendiendo a las anteriores consideraciones, en el presente caso no resultan justificadas en la nota de calificación las dudas de identidad que impiden la inscripción de la representación gráfica, ya que se limita a rechazar la inscripción en base a las manifestaciones contenidas en un escrito de oposición de un colindante sobre la existencia de un derecho de paso cuyo ejercicio pudiera verse impedido por la inscripción de la representación gráfica, pero sin aportar documentación alguna que acredite tales manifestaciones.

Resolución de 24-4-2018
(BOE 11-5-2018)
Registro de la Propiedad de Terrassa, número 5.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD.

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 modo que 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 aquel en el Registro, se había operado ya la caducidad. Y ello porque como consecuencia de esta, han avanzado de rango y pasado a ser registralmente preferentes (cfr. resoluciones de 28 de noviembre de 2001 y 11 de abril de 2002).

En el supuesto de hecho que da lugar a la presente resolución, cuando el decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas se presentan en el Registro, la caducidad de la anotación del embargo del que dimanar y también la de su prórroga, ya se había producido. En consecuencia, se rechaza la cancelación de las cargas posteriores, al estar caducada la anotación del embargo ordenada en los autos que dan lugar al mandamiento cancelatorio.

Ciertamente la certificación de dominio y cargas y su nota marginal tienen una cualificada importancia en el proceso de ejecución, sirviendo de vehículo de conexión entre el procedimiento judicial y las titularidades registrales que recuérdese gozan de presunción de existencia y protección judicial (arts. 1 y 38 de la Ley Hipotecaria). Pero aun siendo muy importante en el proceso de ejecución la expedición de la certificación de titularidad y cargas, y su nota marginal, sin embargo, no debe identificarse con los efectos de la propia anotación preventiva de embargo.

Podría pensarse que, tras la sentencia del Tribunal Supremo de 7 de julio de 2017, cuando se expida una certificación de cargas en un procedimiento de ejecución de embargo, el registrador deberá extender nota al margen de la anotación, y dar a dicha nota la virtualidad de prorrogar indefinidamente la anotación a la que se refiere. Sin embargo, no hay apoyo legal que permita hacerlo. Es más, si lo hiciera estaría contraviniendo frontalmente el texto del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, y el espíritu de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 7 de enero de 2000, que acabó con la vigencia indefinida de las anotaciones preventivas prorrogadas, precisamente para evitar un obstáculo permanente para el mercado inmobiliario. No obstante lo anterior, el actual titular tabular tiene a su disposición los remedios previstos en el ordenamiento si considera oportuna la defensa de su posición jurídica (arts. 66 de la Ley Hipotecaria y 117, 594, 601 y 604 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) a fin de que los tribunales, en su caso, puedan adoptar la decisión oportuna en orden a la preferencia entre cargas, mediante la interposición de las correspondientes tercerías de mejor derecho, o de dominio, o por la ausencia de buena fe, con demanda a todos los interesados, evitando su indefensión (cfr. arts. 24 de la Constitución y 20 y 38 de la Ley Hipotecaria). Será a través de una resolución judicial, adoptada en un proceso contradictorio en el que hayan sido partes todos los titulares de las cargas posteriores a la anotación caducada, como podrá determinarse si es o no procedente la cancelación de dichas cargas, de acuerdo con la doctrina de las citadas sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo.

Resolución de 25-4-2018

(BOE 11-5-2018)

Registro de la Propiedad de Arganda del Rey, número 1.

PROPIEDAD HORIZONTAL: EXIGENCIA DE LICENCIA EN LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA MADRILEÑA.

Procede, en primer lugar, afirmar la competencia de las normas estatales en materia de determinación de los requisitos necesarios para la documentación pública e inscripción registral de las declaraciones de obras nuevas y de obras antiguas, sin perjuicio de la remisión a autorizaciones o licencias que establezca la normativa autonómica o a la prescripción, o no, de la infracción urbanística según dicha normativa. Por tanto, corresponde al Estado fijar en qué casos debe

acreditarse el otorgamiento de la oportuna licencia para que el acto en cuestión tenga acceso al Registro, siempre que la legislación autonómica aplicable exija la licencia para poder realizar legalmente el mismo. Y en el contexto de esta competencia hay que situar el artículo 53, letra a), del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, relativo a la calificación de los títulos de constitución de régimen de propiedad horizontal, y de modificación del régimen ya inscrito.

De lo establecido en la Ley del Suelo estatal y en la autonómica de los preceptos citados, puede deducirse sin dificultad que, en general, la preceptiva licencia urbanística será exigible, en su caso, a efectos de inscripción, separadamente, tanto para los actos de parcelación, división o segregación, como para las obras de edificación y su ampliación, reforma, modificación o rehabilitación o cambio de uso, que así se declaren y pretendan acceder al Registro de la Propiedad. De modo paralelo, cada una de las edificaciones que se declaren y pretendan su acceso a la publicidad registral deberá estar amparada en la preceptiva licencia, máxime cuando puedan llegar a motivar la apertura de folio propio en los libros del Registro.

La resolución de esta Dirección General de 12 de abril de 2011, para un caso similar en la Comunidad de Madrid, afirmó que la división horizontal de la única vivienda existente en la finca en cuatro susceptibles de aprovechamiento independiente implica un cambio objetivo del uso de la edificación que necesita licencia de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 151.1, por lo que su inscripción registral requiere la acreditación de su previa obtención conforme a lo dispuesto por el artículo 53.a) del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. En el caso de ese recurso constaba en el Registro el carácter de vivienda unifamiliar de la que es objeto de división horizontal.

En el caso del presente expediente los actos que se formalizan son la ampliación de obra nueva en dos viviendas y su división horizontal —«tumbada»— en elementos susceptibles de aprovechamiento independiente. En el caso de este expediente resulta acreditada la antigüedad de las construcciones por certificación técnica, por lo que se cumple el plazo mínimo de cuatro años que resultaría exigible para la aplicación del artículo 28.4 de la Ley estatal de Suelo en la Comunidad de Madrid —cfr. artículo 195 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo—. Sin embargo, no solo se pretende la declaración de nuevas construcciones o la ampliación de las mismas, lo que estaría amparado en el régimen del artículo 28.4 citado, sino la división horizontal «tumbada» de los elementos constructivos resultantes. Ello plantea la cuestión relativa a la incidencia de dicha configuración sobre la unidad de parcela, con independencia del régimen de asimilado a fuera de ordenación en que puedan encontrarse las edificaciones realizadas.

Aunque en principio en la propiedad horizontal urbana se supone que no se produce un fraccionamiento del suelo, dado que este se mantiene como elemento común, los Tribunales han advertido de que puede encubrir en algunos casos situaciones de fraude, pues bajo la apariencia formal de una propiedad horizontal tumbada se pueden esconder auténticas segregaciones o divisiones de terreno, proscritas por la ley. De acuerdo con los fundamentos anteriormente expuestos, en el ámbito de la legislación sustantiva madrileña, resulta exigible licencia a efectos de inscripción tanto para la declaración de nuevas construcciones, como para su división horizontal en la medida que suponga una alteración del uso de la edificación para pasar de una vivienda unifamiliar a otra de tipo colectivo, sea en la misma planta o en nuevas plantas. Adicionalmente, también será exigible,

como se deduce de la propia resolución de 12 de abril de 2011, antes citada, cuando la división horizontal de las edificaciones se configure de tal modo que puede suponer un acto equiparado a parcelación o a «cualesquiera otros actos de división» de parcelas o terrenos.

Se trata de una configuración que perfectamente puede equipararse a «cualesquiera otros actos de división de fincas» contemplados en la repetida previsión «in fine» del apartado a) del artículo 151.1 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid en relación con el artículo 26.2 de la Ley estatal, y, por lo tanto, sujeta a la exigencia de licencia urbanística a efectos de inscripción o, en su caso, declaración de innecesariedad de la misma, por considerar el órgano competente que no se trate de un acto de parcelación o división sujeto legamente a licencia.

No cabe invocar la doctrina de la resolución de 17 de octubre de 2014, seguida por las de 5 y 26 de mayo de 2015, 5 de mayo de 2016 y 7 de marzo y 2 de agosto de 2017, pues por un lado, todas estas resoluciones siguen partiendo de la exigencia de un título administrativo habilitante de la inscripción, en lo que se refiere a los actos de división de suelo, a diferencia de los edificatorios. Sin perjuicio de que tal título habilitante pueda ser la declaración administrativa del transcurso de los plazos de restablecimiento de legalidad o su situación de fuera de ordenación o similar, conforme a la respectiva normativa de aplicación, procediendo entonces la aplicación analógica del artículo 28.4 de la Ley de Suelo.

Resolución de 25-4-2018

(BOE 11-5-2018)

Registro de la Propiedad de Infiesto.

HERENCIA: DERECHO DE TRANSMISIÓN Y LEGITIMARIOS DEL TRANSMITENTE.

Esta Dirección General ha tenido que abordar en numerosas ocasiones (cfr., entre las más recientes, las resoluciones de 26 de julio de 2017 y 22 de enero y 12 de marzo de 2018) cuestiones planteadas por el denominado derecho de transmisión que, en nuestro sistema sucesorio, está recogido en el artículo 1006 del Código Civil. El mismo señala que «por muerte del heredero sin aceptar o repudiar la herencia pasará a los suyos el mismo derecho que él tenía».

La doctrina de este Centro Directivo, ha plasmado la postura de la STS de 11 de septiembre de 2013 en resoluciones como las de 26 de marzo y 11 de junio de 2014, y más recientemente en las de 26 de julio de 2017 y 22 de enero y 12 de marzo de 2018. En estas tres últimas se expresa que «los transmisarios suceden al primer causante de manera directa y no mediante una doble transmisión del causante al transmitente y de este a los transmisarios. Pero es indiscutible que la determinación de quiénes son los transmisarios y en qué porcentaje y modo adquieren los bienes, viene determinado por la sucesión del transmitente, no por la sucesión del primer causante».

Por otro lado, y como circunstancia especialmente reseñable en el presente caso, confluyen como interesados en los derechos sucesorios del transmitente, por un lado, un heredero universal, y por otro, un legitimario en la cuota legal usufructuaria. Tal y como se ha analizado en la jurisprudencia de nuestro alto tribunal, y así se ha seguido en la doctrina de este Centro Directivo, la aceptación de la condición de heredero y el ejercicio del «ius delationis» en su favor creado

solo puede reconocerse al designado —ya sea por voluntad del testador, ya por disposición de ley— como tal heredero.

Como ha puesto de relieve este Centro Directivo en la citada resolución de 22 de enero de 2018, sin que ello suponga una ruptura de la doctrina fijada por la sentencia del Tribunal Supremo de 11 de septiembre de 2013, que se limita a explicar que el «ius delationis» no se fragmenta o se divide en dos sucesiones, y confirmada como tal dicha premisa, debe entenderse en el ámbito práctico que, una vez aceptada la herencia del primer o de los primeros causantes por parte del transmisario, este pasará a formar parte subjetiva de la comunidad hereditaria, ostentando un derecho abstracto sobre un conjunto de bienes, derechos y deudas procedentes de los indicados finados. Y concluye que cualquier operación tendente a la partición de la herencia a la que esté llamado el transmitente debe ser otorgada por todos los interesados en su sucesión. En los términos expresados en dicha resolución, serán los cotitulares de esta masa los que deban verificar estas operaciones, dentro de los cuales deben tenerse en consideración los designados como herederos y de forma indudable sus legitimarios, ya hayan sido beneficiados como tales a título de herencia, legado o donación. Indudablemente, el llamado como heredero por el transmitente —o por la ley— está sujeto a las limitaciones legales o cargas en que consisten las legítimas. Por todo ello, concluyó este Centro Directivo que en la partición de la herencia del primer causante era necesaria la intervención de la legitimaria descendiente del transmitente. Este Centro Directivo estima que la obligada protección de los herederos forzosos exige entender que, a efectos de determinar el importe de la legítima, el «ius delationis» también se computa, porque en sí es susceptible de valoración económica por lo mismo que es susceptible de venta (art. 1000.1.º del Código Civil).

Resolución de 25-4-2018

(BOE 11-5-2018)

Registro de la Propiedad de Sevilla, número 8.

RECURSO GUBERNATIVO: PLAZO. CALIFICACIÓN REGISTRAL: INDEPENDENCIA DEL REGISTRADOR. BASE GRÁFICA: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en el artículo 30, apartados 4 y 5 de la citada Ley 39/2015 dice: «4. Si el plazo se fija en meses o años, estos se computarán a partir del día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación o publicación del acto de que se trate, o desde el siguiente a aquel en que se produzca la estimación o desestimación por silencio administrativo. El plazo concluirá el mismo día en que se produjo la notificación, publicación o silencio administrativo en el mes o el año de vencimiento. Si en el mes de vencimiento no hubiera día equivalente a aquel en que comienza el cómputo, se entenderá que el plazo expira el último día del mes. 5. Cuando el último día del plazo sea inhábil, se entenderá prorrogado al primer día hábil siguiente». Como ya ha señalado esta Dirección General, el recurso se entiende correctamente interpuesto si se presenta por vía administrativa (Correos u otros órganos públicos competentes) incluso el último día de plazo, aunque acceda al Registro de la Propiedad correspondiente días después.

También con carácter previo hay que recordar la doctrina de este Centro Directivo según la cual la subsanación del defecto y la práctica en su caso de la

inscripción solicitada no son obstáculo para la interposición del recurso contra la calificación del registrador.

Como ha reiterado asimismo esta Dirección General, el registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificadora de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación.

Conforme al nuevo artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, en toda operación de agrupación de fincas debe aportarse y la inscripción habrá de contener, necesariamente, «la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices». En todo caso, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca. Por tanto, las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria. También se ha reiterado innumerables veces que 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 resultan claramente justificadas en la calificación las dudas de identidad que impiden la inscripción del exceso por coincidir dicho exceso con determinadas fincas inscritas a favor del mismo demandado, que se identifican con total precisión en la calificación, incluyendo planos identificativos de la situación de las fincas afectadas.

Por todo lo expuesto es necesario obtener el consentimiento del titular de las fincas afectadas por la rectificación de superficie que pretende inscribirse sin que pueda presumirse dicho consentimiento, como pretende el recurrente, por el hecho de que se trate de fincas del mismo demandado y este se allanase a la demanda o que esta se refiriese a la totalidad del edificio existente sobre el inmueble.

Resolución de 25-4-2018

(BOE 11-5-2018)

Registro de la Propiedad de Cullera.

COSTAS: DESLINDE.

La segunda nota de calificación (de fecha 5 de diciembre de 2017) no podía ser la misma: primero, por cuanto declara en distinta fecha no subsanados los defectos a la vista de la nueva documentación aportada; pero sobre todo, y segundo, porque la contención versa ahora no ya sobre la existencia del defecto antiguo sino sobre la habilidad del nuevo documento presentado (que incluye la Orden Ministerial de aprobación del deslinde) para subsanar el apreciado en la primera nota.

Conforme al artículo 31 del Reglamento y con el apartado 2 del artículo 13 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, se contempla la doble hipótesis de que la finca que conforme al deslinde aprobado pertenezca al dominio público marítimo-terrestre esté previamente inmatriculada o no lo esté. En este segundo

caso se prevé que la resolución de aprobación del deslinde es título suficiente para la inmatriculación de la finca (como bien de dominio público) a favor de la Administración. En el primer caso, es decir cuando la finca declarada por la resolución de aprobación del deslinde como demanial esté previamente inmatriculada, en el caso de que dicha inmatriculación no se haya practicado a favor de la propia Administración y como bien de dominio público marítimo-terrestre, procederá la rectificación de las situaciones jurídico-registrales contradictorias con el deslinde, rectificación que deberá tener lugar en «la forma y condiciones que se determinen reglamentariamente».

Dado que en el caso objeto del presente expediente el deslinde fue aprobado por resolución de 27 de octubre de 2010, fecha anterior a la entrada en vigor de la citada Ley 2/2013, de 29 de mayo, la regulación de la rectificación de las situaciones registrales contradictorias con el deslinde aprobado se rigen por las previsiones que al respecto se contenían en el Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, por el que se aprobó el Reglamento general para desarrollo y ejecución de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas (posteriormente derogado por el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre).

Según afirma el registrador en su informe, la citada comunicación de 11 de febrero de 2011, junto con su documentación complementaria incluida la orden de aprobación del deslinde y planos complementarios, se presentaron en el Registro el día 15 de febrero de 2011, bajo el asiento de presentación 466 del Diario 60, y fue objeto de calificación negativa el 3 de marzo siguiente, sin que dicha calificación fuera objeto de recurso alguno, decayendo el citado asiento de presentación por el transcurso del plazo de vigencia del mismo, agotada la oportuna prórroga. En cuanto a las comunicaciones precedentes (sobre comunicación de listados de titulares y de solicitud de anotaciones preventivas), como señala asimismo el registrador en su informe, fueron objeto de sus correlativos procedimientos registrales autónomos, sin que, una vez agotados los mismos sin llegar a causar las anotaciones preventivas entonces interesadas, quepa ahora alterar las bases documentales que deben delimitar el ámbito de la calificación, que no son otras que la documentación ahora presentada (no las presentadas en fechas pretéritas con ocasión de anteriores procedimientos registrales) y los asientos vigentes del historial registral de la finca al tiempo de emitirse la calificación ahora combatida. Ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo, en base al mismo fundamento legal (por todas, resoluciones de 23 de diciembre de 2010, 7 de septiembre de 2015, 14 de diciembre de 2016 y 17 de febrero de 2017), que en la tramitación del expediente de recurso no pueden ser tomados en consideración documentos no calificados por el registrador. En consecuencia, no procede llevar a cabo un pronunciamiento en relación con documentos que no se pusieron a disposición del registrador de la propiedad al tiempo de llevar a cabo su calificación ni a asientos registrales que o bien hubieran caducado o bien no hubieran llegado a practicarse a la fecha de la calificación recurrida, por el mismo fundamento que no pudieron tomarse en consideración en la propia calificación.

Es igualmente reiterada la doctrina de este Centro Directivo (vid. por todas, resolución de 23 de enero de 2017) que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (arts. 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria). Por tanto, conforme a esta reiterada doctrina, el recurso contra la calificación negativa del registrador no es cauce hábil para acordar la cancelación de asientos ya practicados.

Corresponde al registrador, dentro de los límites de su función calificadora de los documentos administrativos, examinar, entre otros extremos, la observancia de los trámites esenciales del procedimiento seguido, a fin de comprobar el cumplimiento de las garantías que para los particulares están establecidas por las leyes y los reglamentos, con el exclusivo objeto, como tiene declarado este Centro Directivo, de que cualquier titular registral no pueda ser afectado si, en el procedimiento objeto de la resolución, no ha tenido la intervención prevista por la Ley, evitando que el titular registral sufra, en el mismo Registro, las consecuencias de una indefensión procesal, y en este sentido —como una garantía más del derecho constitucional a una tutela judicial efectiva— debe ser entendido el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, en congruencia con los artículos 1, 20 y 40 de la Ley Hipotecaria. Esta doctrina no supone desconocer que a la calificación de los actos y documentos administrativos, de modo coherente con su presunción de validez y eficacia —artículo 39 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas— y la propia potestad administrativa de autotutela.

La rectificación registral se practica conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, que contempla diversos supuestos que pueden originar la inexactitud del Registro que debe repararse. No obstante, en los casos de error, si este proviene de la tramitación de un expediente administrativo, cabría admitir en principio la rectificación del expediente que dio lugar a la resolución administrativa que sirvió de título inscribible, siempre que se realice a través del cauce legalmente determinado al efecto. No es, por tanto, inexcusable siempre y en todo caso el consentimiento de los titulares afectados o la resolución judicial supletoria, sino que bastará con que se trate de expedientes meramente rectificadores en los que la autoridad administrativa interviniente sea competente para la modificación que se acuerde y se cumplan en ella las garantías legales establecidas en favor de las personas afectadas.

Resolución de 25-4-2018

(BOE 11-5-2018)

Registro de la Propiedad de Valladolid, número 6.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: TRACTO ABREVIADO EN LOS CASOS DE DERECHO DE TRANSMISIÓN.

Estando las fincas transmitidas, inscritas en el Registro de la Propiedad y bajo la salvaguardia de los tribunales a favor de una persona distinta, no podrá accederse a la inscripción del título calificado sin consentimiento del titular registral, que resulte de los correspondientes títulos traslativos con causa adecuada (cfr. arts. 2 y 17 de la Ley Hipotecaria).

En cuanto al citado requisito del tracto sucesivo, ningún inconveniente existe para aplicar en este ámbito el principio del tracto sucesivo en su modalidad de tracto abreviado o comprimido. En estos casos de tracto abreviado, salvo en este limitado sentido formal, no se produce excepción alguna al principio del tracto, entendido en su vertiente material como la exigencia de un enlace o conexión entre el titular registral y el nuevo titular según el título que pretende su acceso al Registro, extremo que habrá de ser en todo caso calificado y exigido por el registrador.

El penúltimo párrafo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria dispone que «cuando en una partición de herencia, verificada después del fallecimiento de

algún heredero, se adjudiquen a los que lo fuesen de este los bienes que a aquel correspondían, deberá practicarse la inscripción a favor de los adjudicatarios, pero haciéndose constar en ella las transmisiones realizadas». Según la doctrina, este párrafo está haciendo referencia al derecho de transmisión. En el año 2013, ha sido el Tribunal Supremo el que ha zanjado en parte esta discusión, en la sentencia de 11 de septiembre, al señalar que el denominado derecho de transmisión previsto en el artículo 1006 del Código Civil no constituye, en ningún caso, una nueva delación hereditaria o fraccionamiento del *ius delationis* en curso de la herencia del causante que subsistiendo como tal, inalterado en su esencia y caracterización, transita o pasa al heredero transmisorio. Esta misma tesis ha seguido la doctrina de este Centro Directivo, en resoluciones como las de 26 de marzo y 11 de junio de junio de 2014, y más recientemente de 26 de julio de 2017 y 22 de enero y 12 de marzo de 2018.

Con base en lo expuesto queda justificado el tracto abreviado sin necesidad de otorgamiento de ninguna otra escritura.

Resolución de 7-5-2018

(BOE 23-5-2018)

Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca, número 1.

SEGREGACIÓN: NECESIDAD DE LICENCIA Y APLICACIÓN ANALÓGICA DEL ARTÍCULO 28 DE LA LEY DEL SUELO.

A la hora de estudiar el problema de derecho intertemporal que plantea la presentación en el Registro de un documento público que acredita la práctica de una división realizada con anterioridad a la legislación que actualmente la regula, y que se produjo en fecha en que la legislación aplicable no exigía licencia para la misma o que, exigiéndola, no resulta acreditada, pero puede considerarse prescrita la facultad de restablecimiento de legalidad urbanística, al menos, a efectos registrales, esta Dirección General ha sostenido la analogía en la admisión de la vía de la prescripción acreditada para inscribir no solo edificaciones, sino también divisiones o segregaciones antiguas, aplicable también en cuanto a las cautelas y actuaciones que de oficio ha de tomar el registrador, con carácter previo y posterior a la práctica del asiento. Por ello, a falta de una norma que declare expresamente la nulidad radical del acto jurídico de segregación sin licencia —cfr. sentencia de la Audiencia Provincial de Sevilla de 26 de enero de 2006— o un pronunciamiento judicial en tal sentido —vid. sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 11 de junio de 2010—, este tratamiento registral es compatible con la eficacia civil y situación consolidada del acto jurídico, en principio, desde el punto de vista urbanístico, por razón de su antigüedad.

Ciertamente, se trata de una doctrina que permite compatibilizar, por un lado, el reconocimiento de los derechos adquiridos válidamente por los propietarios y, en principio, consolidados desde un punto de vista urbanístico —vid. el Preámbulo del Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, sobre el fundamento de la reforma del artículo 20 de la anterior Ley de suelo—, con la función preventiva que desempeñan tanto notarios como registradores en el control de legalidad urbanística de los actos de parcelación. Pero la aplicación analógica del artículo 28.4 de la Ley de Suelo a los actos de división o segregación debe ser matizada diferenciando entre los actos relativos a edificaciones o elementos integrantes de edificaciones y los actos afectantes al suelo, la parcelación pro-

piamente dicha. Para inscribir escrituras públicas de división o segregación de fincas es preciso acreditar a los efectos del artículo 26 de la Ley estatal de Suelo —norma registral temporalmente aplicable— la oportuna licencia o declaración de innecesariedad o, para el supuesto de parcelaciones de antigüedad acreditada fehacientemente, podrá estimarse suficiente, como título administrativo habilitante de la inscripción, la declaración administrativa municipal del transcurso de los plazos de restablecimiento de legalidad o su situación de fuera de ordenación o similar, conforme a la respectiva normativa de aplicación, por lo que así debe entenderse la aplicación analógica matizada del artículo 28.4 de la Ley de Suelo.

En el caso particular de este expediente, a la vista de la doctrina expuesta, no cabe sino confirmar el defecto mantenido por la registradora en cuanto a la exigencia de licencia, declaración de innecesariedad o al menos una declaración de la Administración competente acerca de la efectiva prescripción de la acción administrativa para restablecer la legalidad urbanística infringida. Como se ha señalado anteriormente, la aplicación analógica del artículo 28.4 de la Ley estatal de Suelo a los actos de parcelación en relación con la norma registral temporalmente aplicable al tiempo de la presentación en el Registro de la escritura de segregación, esto es, el artículo 26 de la Ley de Suelo, requiere aportar un título administrativo habilitante, ya sea licencia o la declaración municipal de su innecesariedad o una declaración de la Administración competente acerca de la efectiva prescripción de la acción administrativa para restablecer la legalidad urbanística infringida.

Respecto de las alegaciones del notario relativas al carácter urbano de la finca, lo que a su juicio resulta acreditado por la certificación catastral, se reitera lo manifestado por esta Dirección General en resolución de 19 de febrero de 2018, en el sentido de afirmar que la condición urbana o rústica de una finca depende de la normativa que se tenga en consideración en orden a su aplicación al caso concreto. La existencia de parcelas catastrales urbanas identificadas dentro de la finca descrita como rústica, por la existencia de distintas edificaciones, no obsta a la posible clasificación de la misma enteramente como suelo no urbanizable o, en la terminología de la Ley 19/1995, como finca rústica, justificando por ello la aplicación de tal normativa. Ha de considerarse, en los términos expuestos, que la certificación catastral descriptiva y gráfica puede ser un documento idóneo al objeto de acreditar la naturaleza rústica o urbana de un inmueble (art. 7 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario), si bien es requisito necesario para ello que haya sido establecida por el registrador de la propiedad la correspondencia con la finca registral. En caso contrario, las dudas de identidad que pueda oponer, de acuerdo con la normativa específica, artículo 45 de la Ley del Catastro, deben ser expuestas motivadamente en la nota de calificación.

En resumen, no cabe confundir la naturaleza con que se describe la finca en el título conforme al artículo 9 de la Ley Hipotecaria, y que puede basarse en la certificación catastral, cuya correspondencia puede calificar el registrador, con la clasificación y calificación urbanística acreditada por certificación municipal a la que también se refiere el artículo 9, y que, como se ha expuesto, puede coincidir o no con aquella, aunque ambas puedan hacerse constar en el asiento.

Afirmada la naturaleza rústica de la finca, mientras no resulte acreditada su clasificación urbanística de urbana por certificación municipal, y resultando de la segregación documentada parcelas inferiores a la unidad mínima de cultivo en la zona, la actuación registral deberá ser, en su caso, la de iniciar el procedimiento previsto en el artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. Corresponde a la Administración agraria apreciar la posible concurrencia de las excepciones

reguladas en el actual artículo 25 de la Ley 19/1995. En el suelo rústico, las prohibiciones que le afectan, tanto la vulneración de la unidad mínima de cultivo, como la parcelación de tipo urbanístico, que puede deducirse en ocasiones de actos posteriores, deben considerarse cumulativas, como confirma la propia legislación urbanística aplicable en su artículo 32 —cfr. también las sentencias de la Sala de lo Contencioso del Tribunal Supremo de 25 de enero de 2002 y 28 de junio de 2012—.

Resolución de 7-5-2018

(BOE 23-5-2018)

Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca, número 1.

SEGREGACIÓN: NECESIDAD DE LICENCIA Y APLICACIÓN ANALÓGICA DEL ARTÍCULO 28 DE LA LEY DEL SUELO.

A la hora de estudiar el problema de derecho intertemporal que plantea la presentación en el Registro de un documento público que acredita la práctica de una división realizada con anterioridad a la legislación que actualmente la regula, y que se produjo en fecha en que la legislación aplicable no exigía licencia para la misma o que, exigiéndola, no resulta acreditada, pero puede considerarse prescrita la facultad de restablecimiento de legalidad urbanística, al menos, a efectos registrales, esta Dirección General ha sostenido la analogía en la admisión de la vía de la prescripción acreditada para inscribir no solo edificaciones, sino también divisiones o segregaciones antiguas, aplicable también en cuanto a las cautelas y actuaciones que de oficio ha de tomar el registrador, con carácter previo y posterior a la práctica del asiento. Por ello, a falta de una norma que declare expresamente la nulidad radical del acto jurídico de segregación sin licencia —cfr. sentencia de la Audiencia Provincial de Sevilla de 26 de enero de 2006— o un pronunciamiento judicial en tal sentido —vid. sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 11 de junio de 2010—, este tratamiento registral es compatible con la eficacia civil y situación consolidada del acto jurídico, en principio, desde el punto de vista urbanístico, por razón de su antigüedad.

Ciertamente, se trata de una doctrina que permite compatibilizar, por un lado, el reconocimiento de los derechos adquiridos válidamente por los propietarios y, en principio, consolidados desde un punto de vista urbanístico —vid. el Preámbulo del Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, sobre el fundamento de la reforma del artículo 20 de la anterior Ley de suelo—, con la función preventiva que desempeñan tanto notarios como registradores en el control de legalidad urbanística de los actos de parcelación. Pero la aplicación analógica del artículo 28.4 de la Ley de Suelo a los actos de división o segregación debe ser matizada diferenciando entre los actos relativos a edificaciones o elementos integrantes de edificaciones y los actos afectantes al suelo, la parcelación propiamente dicha. Para inscribir escrituras públicas de división o segregación de fincas es preciso acreditar a los efectos del artículo 26 de la Ley estatal de Suelo —norma registral temporalmente aplicable— la oportuna licencia o declaración de innecesariedad o, para el supuesto de parcelaciones de antigüedad acreditada fehacientemente, podrá estimarse suficiente, como título administrativo habilitante de la inscripción, la declaración administrativa municipal del transcurso de los plazos de restablecimiento de legalidad o su situación de fuera de ordenación

o similar, conforme a la respectiva normativa de aplicación, por lo que así debe entenderse la aplicación analógica matizada del artículo 28.4 de la Ley de Suelo.

En el caso particular de este expediente, a la vista de la doctrina expuesta, no cabe sino confirmar el defecto mantenido por la registradora en cuanto a la exigencia de licencia, declaración de innecesariedad o al menos una declaración de la Administración competente acerca de la efectiva prescripción de la acción administrativa para restablecer la legalidad urbanística infringida. Como se ha señalado anteriormente, la aplicación analógica del artículo 28.4 de la Ley estatal de Suelo a los actos de parcelación en relación con la norma registral temporalmente aplicable al tiempo de la presentación en el Registro de la escritura de segregación, esto es, el artículo 26 de la Ley de Suelo, requiere aportar un título administrativo habilitante, ya sea licencia o la declaración municipal de su innecesariedad o una declaración de la Administración competente acerca de la efectiva prescripción de la acción administrativa para restablecer la legalidad urbanística infringida.

Respecto de las alegaciones del notario relativas al carácter urbano de la finca, lo que a su juicio resulta acreditado por la certificación catastral, se reitera lo manifestado por esta Dirección General en resolución de 19 de febrero de 2018, en el sentido de afirmar que la condición urbana o rústica de una finca depende de la normativa que se tenga en consideración en orden a su aplicación al caso concreto. La existencia de parcelas catastrales urbanas identificadas dentro de la finca descrita como rústica, por la existencia de distintas edificaciones, no obsta a la posible clasificación de la misma enteramente como suelo no urbanizable o, en la terminología de la Ley 19/1995, como finca rústica, justificando por ello la aplicación de tal normativa. Ha de considerarse, en los términos expuestos, que la certificación catastral descriptiva y gráfica puede ser un documento idóneo al objeto de acreditar la naturaleza rústica o urbana de un inmueble (art. 7 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario), si bien es requisito necesario para ello que haya sido establecida por el registrador de la propiedad la correspondencia con la finca registral. En caso contrario, las dudas de identidad que pueda oponer, de acuerdo con la normativa específica, artículo 45 de la Ley del Catastro, deben ser expuestas motivadamente en la nota de calificación.

En resumen, no cabe confundir la naturaleza con que se describe la finca en el título conforme al artículo 9 de la Ley Hipotecaria, y que puede basarse en la certificación catastral, cuya correspondencia puede calificar el registrador, con la clasificación y calificación urbanística acreditada por certificación municipal a la que también se refiere el artículo 9, y que, como se ha expuesto, puede coincidir o no con aquella, aunque ambas puedan hacerse constar en el asiento.

Afirmada la naturaleza rústica de la finca, mientras no resulte acreditada su clasificación urbanística de urbana por certificación municipal, y resultando de la segregación documentada parcelas inferiores a la unidad mínima de cultivo en la zona, la actuación registral deberá ser, en su caso, la de iniciar el procedimiento previsto en el artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. Corresponde a la Administración agraria apreciar la posible concurrencia de las excepciones reguladas en el actual artículo 25 de la Ley 19/1995. En el suelo rústico, las prohibiciones que le afectan, tanto la vulneración de la unidad mínima de cultivo, como la parcelación de tipo urbanístico, que puede deducirse en ocasiones de actos posteriores, deben considerarse cumulativas, como confirma la propia legislación urbanística aplicable en su artículo 32 —cfr. también las sentencias de la Sala de lo Contencioso del Tribunal Supremo de 25 de enero de 2002 y 28 de junio de 2012—.

Resolución de 7-5-2018

(BOE 23-5-2018)

Registro de la Propiedad de Sevilla, número 2.

HIPOTECA UNILATERAL: CANCELACIÓN.

La hipoteca unilateral una vez inscrita ha de entenderse existente sin perjuicio de los efectos de una posible no aceptación en el procedimiento cancelatorio específico a que se refieren los artículos 141 de la Ley Hipotecaria y 237 del Reglamento Hipotecario. Se crea mediante la inscripción de la escritura de constitución un derecho potestativo o de modificación jurídica desde el lado del acreedor y una oferta vinculante desde el lado del constituyente en los términos que resultan del Registro. Por ello la hipoteca tal y como está configurada e inscrita ha de entenderse que recoge ya todos los elementos requeridos para su constitución, sin perjuicio de los efectos que se deriven de la aceptación.

Es doctrina de este Centro Directivo (vid. las resoluciones de 4 de abril de 1991, 23 de octubre de 2008 y 4 de marzo de 2010) que, conforme a los artículos 141 de la Ley Hipotecaria y 237 del Reglamento Hipotecario, no es bastante el conocimiento de la hipoteca por el acreedor favorecido para que, desde entonces, se empiece a contar el plazo de los dos meses a que estos preceptos se refieren, ya que para que empiece a correr este plazo se necesita una especial intimación o requerimiento en el que se determinará expresamente que transcurridos los dos meses sin hacer constar en el Registro la aceptación, la hipoteca podrá cancelarse a petición del dueño de la finca, sin necesidad del consentimiento de la persona en cuyo favor se constituyó.

Resolución de 8-5-2018

(BOE 23-5-2018)

Registro de la Propiedad de Cartagena, número 3.

ARRENDAMIENTO URBANO: DESISTIMIENTO DEL ARRENDATARIO Y PRÓRROGAS.

Señala la registradora, como primer defecto, que no se establece una duración determinada del contrato ya que aun previendo una duración de cincuenta y cinco años, se establece que el arrendatario puede en cualquier momento resolver el contrato, de manera que su vigencia queda al arbitrio de su voluntad, lo que colisiona con el artículo 1256 del Código Civil. El artículo 11 de la Ley de Arrendamientos Urbanos establece que el arrendatario podrá desistir del contrato de arrendamiento una vez que hayan transcurrido al menos seis meses, siempre que lo comunique al arrendador con una antelación mínima de treinta días. En consecuencia, la resolución unilateral del contrato no es absolutamente libre por lo que su vigencia no queda al arbitrio de la voluntad del arrendatario. Por lo tanto, debe revocarse este defecto señalado.

En el contrato, se ha pactado que las partes pueden prorrogarlo por período de igual duración al pactado, salvo que cualquiera de ellas decida darlo por terminado, avisando a la otra por escrito con dos meses de antelación. Ciertamente que como alega el recurrente, la interpretación de la expresión «las partes podrán prorrogar el presente contrato», supone una confluencia de voluntades, lo que excluye cualquier imposición de una a la otra y por lo tanto conlleva el carácter

potestativo y no forzoso de la prórroga, y en consecuencia, no implica el carácter indefinido del contrato.

Resolución de 8-5-2018

(BOE 23-5-2018)

Registro de la Propiedad de Mazarrón.

HIPOTECA: LIBERACIÓN DE UNA DE LAS FINCAS AFECTADAS CUANDO LA FINCA MATRIZ SE HA DIVIDIDO SIN DISTRIBUIR LA RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA.

Con carácter previo hay que recordar la doctrina de este Centro Directivo (vid. resoluciones de 11 de enero de 2016 y 17 de enero y 31 de agosto de 2017) según la cual la subsanación del defecto y la práctica en su caso de la inscripción solicitada no son obstáculo para la interposición del recurso contra la calificación del registrador.

Entrando en el fondo de la cuestión debatida en este recurso, hay que recordar que, como ha señalado este Centro Directivo (por todas, vid. resolución de 15 de junio de 1993), en principio, queda prohibida en nuestro Derecho la constitución de hipotecas solidarias. Este rechazo de las hipotecas solidarias sufre, no obstante, una excepción (determinada por la necesidad de mantener indemne al acreedor frente a los actos relativos a la finca hipotecada, en los que no interviene —vid. art. 405 del Código Civil—) en el caso de división o segregación de la finca hipotecada realizada unilateralmente por su propietario, sin acordar con el acreedor la distribución de la responsabilidad hipotecaria entre las diversas fincas resultantes. Resulta entonces que un mismo gravamen hipotecario afecta a las diversas fincas resultantes de tal modo que el acreedor hipotecario puede, a su elección, exigir «la totalidad de la suma asegurada contra cualquiera de las nuevas fincas en que se haya dividido la primera o contra todas a la vez» (cfr. art. 123 de la Ley Hipotecaria), al modo que el acreedor puede dirigirse contra cualquiera de los deudores solidarios o contra todos ellos simultáneamente (cfr. arts. 1084, 1144 y 1837 del Código Civil).

El acreedor puede, si quiere, renunciar a sus derechos sobre cualesquiera de las diversas fincas. Pero esta renuncia no puede tener, sobre esa finca, como efecto la cancelación de un derecho real —el de hipoteca— que, por lo dicho y mientras la hipoteca subsista sobre las demás fincas, no solo confiere facultades al acreedor, sino también a los demás dueños (por analogía, el art. 1146 del Código Civil). Para la liberación de una de las fincas y cancelación parcial de la hipoteca total, se requerirá «además del consentimiento del acreedor, la conformidad de los que en el Registro aparezcan como adquirentes, con posterioridad a la constitución de la hipoteca, de las fincas procedentes de la división de la primitiva, a excepción de los dueños de aquellas cuyo gravamen sea totalmente cancelado, ya que, en caso contrario, por el juego de la solidaridad resultante de los artículos 122 y 123 de la Ley Hipotecaria, puede concentrarse el gravamen en forma arbitraria e incluso desproporcionada, sobre alguna finca, con evidente perjuicio de su titular».

En el caso de la escritura de compraventa con subrogación, en cuyo otorgamiento intervienen las tres partes citadas, las operaciones formalizadas y consentidas, son, además de la compraventa y de la posterior novación de la hipoteca, la subrogación del comprador en la obligación personal garantizada por la

hipoteca con correlativa liberación del vendedor, efecto contractual que se suma al efecto legal generado automáticamente por la propia venta consistente en la subrogación del adquirente en la responsabilidad real derivada de la hipoteca, conforme al artículo 118, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria. Para liberar dicha finca de tal responsabilidad ha sido preciso otorgar la posterior escritura de cancelación, cancelación sin la cual el dueño de la misma está en relación con la obligación personal garantizada en una situación similar a la del hipotecante por deuda ajena o a la del tercer poseedor que haya adquirido la finca gravada sin subrogarse en dicha obligación. En tales casos, al comprador que ha devenido propietario del resto de la finca matriz, y que se ha subrogado en la total obligación personal garantizada por la hipoteca, le resulta ya indiferente que el derecho real de hipoteca siga recayendo o no sobre la finca segregada. El único perjuicio o merma patrimonial derivada de la cancelación es el que sufre el banco acreedor.

Resolución de 8-5-2018

(BOE 23-5-2018)

Registro de la Propiedad de Caldas de Reis.

SENTENCIA QUE DECLARA LA NULIDAD DE UNA INSCRIPCIÓN: EFECTOS RESPECTO DE LAS INSCRIPCIONES POSTERIORES.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo en la sentencia relacionada en el «Vistos», que el registrador puede y debe calificar si se ha cumplido la exigencia de tracto aun cuando se trate de documentos judiciales, ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial «los obstáculos que surjan del Registro», y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial.

Reiterando una asentadísima doctrina, este Centro Directivo ha afirmado en su resolución de 2 de agosto de 2014, que está claro que la declaración de nulidad de una escritura pública u otro título formal en un procedimiento judicial, en el que no han sido parte los titulares de titularidades y cargas posteriores (y que, en su caso, no fue objeto de anotación preventiva de demanda de nulidad con anterioridad a la inscripción de tales cargas o derechos), no puede determinar su cancelación automática.

Todas las anteriores consideraciones llevan al resultado de que para que la sentencia despliegue toda su eficacia cancelatoria y afecte a titulares de asientos posteriores —cuando no se haya anotado preventivamente la demanda de nulidad con anterioridad a los mismos— es necesario que al menos hayan sido emplazados en el procedimiento y que hayan sido vencidos en dicho procedimiento, lo que en este caso no ha tenido lugar en relación con la entidad titular de la concesión administrativa inscrita bajo la inscripción 2.^a de la finca litigiosa, pues si bien, como se ha dicho, fue llevada al procedimiento al extenderse contra la misma la demanda que principió el procedimiento, sin embargo el resultado de este en relación con dicha entidad fue su absolución con desestimación de todas las pretensiones contra la misma.

Congruentemente con la doctrina sentada por el TS, este Centro Directivo, sin descuidar desde antiguo la importancia de la rogación en nuestro sistema

(vid. resoluciones de 13 de septiembre de 1926 y 22 de diciembre de 1933), ha afirmado, ya desde la resolución de 11 de febrero de 1998 que la falta de expresión en el título presentado ante el registrador de la solicitud explícita de los asientos cuya cancelación se pretende no constituye una violación de aquel principio pues la sola presentación en el Registro (art. 6 de la Ley Hipotecaria), lleva implícita la solicitud de la práctica de todos los asientos que puedan practicarse siendo incumbencia del registrador la determinación de cuales sean estos (resolución de 20 de julio de 2006). Dicha doctrina general es perfectamente compatible con la que sostiene que tratándose de inscripción de documentos judiciales y más concretamente de sentencias declarativas o constitutivas que afectan a derechos inscritos, debe especificarse qué asientos deben ser objeto de cancelación.

Partiendo de la base de la inviabilidad jurídica de proceder a la cancelación, en las circunstancias y términos señalados, de la inscripción 2.^a de concesión administrativa a favor de su actual titular registral, de tal premisa se desprende igualmente la consecuencia de la imposibilidad de proceder a la anulación y cancelación total de la inscripción 1.^a de dominio de la finca, con correlativa desinmatriculación de la finca (pues sin prejuzgar ahora sobre la virtud inmatriculadora que a determinadas concesiones administrativas reconoce el art. 301 del Reglamento Hipotecario, ello solo es posible vinculando tales concesiones a fincas concretas —vid. artículo 31 del Reglamento Hipotecario—, condición que en este caso no se cumpliría), lo que lleva a afirmar la improcedencia de estimar el recurso y la procedencia de confirmar la calificación de la registradora de la propiedad.

A fin de preservar la intangibilidad de los derechos de los titulares de los derechos reales (en este caso los derechos de la entidad concesionaria) no afectados por la nulidad de la titularidad dominical a través de la que se inmatriculó la finca, la cancelación de esta se ha de acompañar simultáneamente de la inscripción del título dominical que haya vencido en el pleito en que se declaró la nulidad del inscrito. Situación a la que resulta aplicable el criterio de la citada resolución de 24 de febrero de 2001 previendo como solución, hasta el cumplimiento de tal requisito, la de la inscripción de la nulidad de la titularidad dominical previamente inscrita (sin formal cancelación del asiento inmatriculador) «a fin de evitar que el Registro siga abierto a nuevos actos dispositivos que, fraudulentamente y amparados en su apariencia tabular, pudieran celebrar posteriormente los titulares registrales de dicha inscripción»; solución a la que, como se ha indicado, se acogió la registradora en el caso objeto del presente expediente.

Resolución de 9-5-2018

(BOE 23-5-2018)

Registro de la Propiedad de Iznalloz.

INMATRICULACIÓN: APLICACIÓN DE LA NORMATIVA DE UNIDADES MÍNIMAS DE CULTIVO.

Una de las modificaciones más importantes que introduce la Ley 19/1995, de 4 de julio, norma actualmente vigente, es la revisión del sistema de retracto de colindantes contenido en la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, para sancionar con nulidad el fraccionamiento de fincas cuando dé lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo. El nuevo régimen se disciplina en los artículos 23 a 27 de la Ley. La Sala Civil del Tribunal Supremo ha declarado

que la sanción de nulidad establecida por el artículo 24.2 citado «se postula con carácter absoluto e insubsanable».

Es conocida, por otra parte, la polémica doctrinal y jurisprudencial relativa a la aplicabilidad de la Orden Ministerial de 27 de mayo de 1958, antes referida, a las comunidades autónomas que no han fijado de modo especial la superficie de las unidades mínimas. En el caso de Andalucía, el auto del Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, de 7 de marzo de 1996, resolviendo un recurso gubernativo, se refiere de modo concreto a la vigencia de la Orden Ministerial de 27 de mayo de 1958. Posteriormente, la Junta de Andalucía ha venido a dictar la resolución de 4 de noviembre de 1996 de la Dirección General de Desarrollo rural y Actuaciones Estructurales, por la que aprueba provisionalmente las superficies mínimas de cultivo en su ámbito territorial, para despejar las dudas planteadas sobre la vigencia de la citada Orden Ministerial, y que es actualmente de aplicación en dicha comunidad.

El artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, como se ha expuesto, establece que el registrador remitirá copia de los documentos presentados a la Administración agraria competente para que adopte el acuerdo pertinente sobre nulidad del acto o sobre apreciación de las excepciones de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, y como expresa la resolución de esta Dirección General de 10 de enero de 2017, si la comunidad autónoma, a través de sus órganos competentes, afirma que las segregaciones documentadas son inválidas por no respetarse la prohibición de divisiones y segregaciones inferiores a la unidad mínima de cultivo correspondiente, no puede procederse a la inscripción, sin perjuicio de que el interesado pueda obtener un pronunciamiento diferente de la Administración sobre la procedencia de las excepciones del artículo 25 de la Ley 19/1995, mediante la presentación de alegaciones o pruebas complementarias en el seno del procedimiento administrativo iniciado por la comunicación registral, o mediante los recursos pertinentes, o incluso, mediante nueva presentación del documento en el Registro de la Propiedad, actuando de nuevo como previene el citado artículo 80 de las normas complementarias al Reglamento Hipotecario.

Ciertamente, cabe reconocer, como apunta la recurrente, que tanto la normativa sustantiva como la registral en materia de unidades mínimas de cultivo se refieren a los actos de segregación o división de fincas rústicas, sancionando la nulidad de aquellos que se realicen con vulneración de la unidad mínima fijada por la norma. Por tanto, en principio, no pueden considerarse aplicables tales normas a otros actos o negocios jurídicos, singularmente la transmisión de propiedad, aunque tengan por objeto fincas de dimensión inferior a la unidad mínima de cultivo. No obstante, la propia normativa sustantiva permite justificar la aplicación de su régimen prohibitivo no solo a los actos formales de división o segregación, sino a todos «los actos o negocios jurídicos, sean o no de origen voluntario, por cuya virtud se produzca la división de dichas fincas en contravención de la unidad mínima». En consecuencia, conforme a una interpretación sistemática de la normativa específica y el régimen jurídico básico del suelo rural, cabe afirmar la aplicabilidad de la norma sustantiva y el precepto en sede registral, artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, a cualquier acto o negocio jurídico, sea cual sea la forma jurídica que adopte, en cuya virtud se produzca una división o segregación de finca rústica que dé lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo correspondiente.

Aplicando esta doctrina al supuesto de calificación registral de la inmatriculación de fincas rústicas de dimensión inferior a la unidad mínima de

cultivo, el registrador deberá iniciar el procedimiento descrito en el artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, norma registral aplicable al tiempo de la presentación, cuando de los títulos públicos presentados, con independencia de su fecha, y de la consulta al Catastro resulte fehacientemente que la finca que se pretende inmatricular procede de otra mayor, aunque no se formalice documentalmente una división o segregación. Fuera de este supuesto, procederá la inmatriculación de finca rústica de dimensión inferior a la unidad mínima de cultivo sin que quepa iniciar el procedimiento señalado, y no cabe admitir a estos efectos las meras sospechas o conjeturas o la exigencia de una prueba del hecho negativo de que «no se ha formado por división o segregación de otra mayor».

Resolución de 9-5-2018

(BOE 23-5-2018)

Registro de la Propiedad de Torreveja, número 3.

RECURSO GUBERNATIVO: OBJETO. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: REQUISITO DE LA PREVIA INSCRIPCIÓN A FAVOR DEL TRANSMITENTE.

No puede ahora valorarse si la aportación, con el escrito de recurso, de la escritura de ratificación y adjudicación parcial de herencia que no se presentó en el momento de la calificación impugnada es suficiente para la subsanación del defecto referido, pues el recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el registrador.

Es principio básico de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, el de tracto sucesivo, en virtud del cual, para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (art. 20 de la Ley Hipotecaria). En consecuencia, estando las fincas transmitidas, inscritas en el Registro de la Propiedad y bajo la salvaguardia de los tribunales a favor de una persona distinta, no podrá accederse a la inscripción del título calificado sin consentimiento del titular registral, que resulte de los correspondientes títulos traslativos con causa adecuada (cfr. arts. 2 y 17 de la Ley Hipotecaria).

Resolución de 10-5-2018

(BOE 29-5-2018)

Registro de la Propiedad de A Coruña, número 1.

SUSTITUCIÓN EJEMPLAR: EFECTO DEL TESTAMENTO OTORGADO POR EL INCAPAZ ANTES DE SER INCAPACITADO.

El Tribunal Supremo ha entendido que la sustitución ejemplar comprende todo el patrimonio del sustituido y no solo los bienes y derechos dejados a este por el sustituyente. Según la sentencia de 14 de abril de 2011, «la sustitución tanto pupilar como ejemplar, comprende el patrimonio entero de sustituido —hijo menor o incapaz— y no solo el recibido del sustituyente, lo cual podría hacerse sencillamente mediante la sustitución fideicomisaria. El alcance amplio del contenido de la sustitución ejemplar ha sido mantenido por la sentencia, la primera,

de 6 de febrero de 1907, que es reiterada por la de 26 de mayo de 1997 (...). Esa misma regla es la establecida en el artículo 425-10 del Código Civil de Cataluña.

La cuestión central que se debate en este expediente es si el testamento otorgado por la sustituida antes de ser judicialmente incapacitada —anterior también al otorgado por la sustituyente— impide o no la eficacia de la sustitución ejemplar. Se trata de una cuestión que no está prevista en la regulación del Código Civil. Y en la doctrina no existe una opinión unánime.

En el presente caso, la concreta cuestión planteada puede solventarse atendiendo a la «ratio» del precepto legal examinado y a su interpretación lógica y sistemática: si conforme al testamento otorgado por la sustituida en el año 1979, antes de su incapacitación en 1990, instituyó heredera a su madre, sustituida para el caso de premoriencia por su tía carnal, y ninguna de estas ha sobrevivido a la testadora, debe entenderse que al fallecimiento de esta no existe testamento (vid. art. 912.3.o del Código Civil, según el cual la sucesión legítima tiene lugar cuando el heredero muere antes que el testador) a los efectos de la entrada en juego de la sustitución ejemplar ordenada en el testamento de la madre. Por ello, esta institución por vía de sustitución debe reputarse plenamente eficaz.

Resolución de 10-5-2018

(BOE 29-5-2018)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 32.

HIPOTECA: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD EX ARTÍCULO 82 LH.

En el supuesto al que se refiere este recurso se presenta en el Registro de la Propiedad una instancia mediante la cual se solicita, conforme al párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, la cancelación por caducidad de una hipoteca constituida en garantía de un préstamo, destinado a financiar la construcción y venta de un edificio en régimen de propiedad horizontal en Madrid.

Aun siendo correctas las afirmaciones vertidas en su nota de calificación e informe por la registradora de la propiedad, en especial la de la necesidad de constancia registral del «dies a quo» (vid. resolución de 30 de junio de 2011), es necesario analizar el alcance de todas las estipulaciones concurrentes en este supuesto concreto. Si el plazo máximo de amortización del préstamo, correspondiente al promotor, respecto de las fincas que no se hubieren vendido es de catorce años desde la fecha de la escritura de constitución de hipoteca, es razonable entender que para las que hubiere vendido, dicho plazo de amortización, correspondiente a los adquirentes, será de diez años desde la fecha de la escritura de compraventa. Esta interpretación viene reforzada, como se ha señalado anteriormente, porque en la estipulación sexta, la entidad acreedora anticipa su consentimiento para que la transmisión de las fincas por parte del promotor, que no se condiciona en modo alguno, implique automáticamente la subrogación de los distintos adquirentes en el cumplimiento de la obligación personal garantizada con la finca que cada uno compre, claro está, si esa es su voluntad.

En el caso de la inscripción del derecho real de hipoteca la caducidad del asiento tendrá lugar a los veintiún años de su fecha: los veinte de la prescripción de la acción hipotecaria (art. 128 de la Ley Hipotecaria) más el año añadido por el citado párrafo del artículo 82 (vid. resoluciones de 29 de septiembre de 2009 y 10 de enero de 2014). En consecuencia, en el presente supuesto, y a la vista de los datos obrantes en el expediente, debe entenderse que no concurre el presupuesto

temporal de la caducidad solicitada o extinción legal, pues aun admitiendo que el «dies a quo», o día inicial del cómputo, es el 21 de enero de 1988 (fecha de la escritura de compraventa) y que la última amortización debería verificarse el 21 de enero de 1998; al tener que añadir a dicho plazo veintiún años, resulta que la fecha real de caducidad de la inscripción de hipoteca tendrá lugar el día 21 de enero de 2019, por lo que no ha transcurrido el plazo de caducidad exigido por el artículo 82, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria.

Resolución de 10-5-2018

(BOE 29-5-2018)

Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria, número 4.

HIPOTECA: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD EX ARTÍCULO 82 LH.

Para que opere la cancelación por caducidad o extinción legal del derecho es necesario que haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de las acciones derivadas de dicha garantía o el más breve que a estos efectos se hubiera estipulado al tiempo de su constitución, contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro, al que en el mismo precepto legal se añade el año siguiente, durante el cual no resulte del mismo Registro que las obligaciones garantizadas hayan sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca (resoluciones de 29 de septiembre de 2009 y 10 de enero de 2014). O bien el transcurso de los plazos que figuran en el artículo 210.1, regla octava, de la Ley Hipotecaria que se aplicarán a las inscripciones de hipotecas, condiciones resolutorias de todo tipo y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales, es decir, cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada, siempre que hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía.

Resolución de 10-5-2018

(BOE 29-5-2018)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 9.

RECURSO GUBERNATIVO: PROCEDIMIENTO. ASIENTO DE PRESENTACIÓN: INADMISIBILIDAD DE APORTACIÓN DOCUMENTO PÚBLICO POR COMPARECENCIA DE PERSONA DISTINTA DEL PRESENTANTE DEL DOCUMENTO CALIFICADO. REPRESENTACIÓN: SUBSISTENCIA DEL PODER.

Conforme al artículo 326 de la LH no han de ser tenidos en consideración en este trámite los diversos documentos que el recurrente acompaña a su escrito. El registrador solo debe y puede trasladar el recurso del interesado al notario, autoridad judicial o funcionario que expidió el título. Por tanto, no pueden tenerse en cuenta las manifestaciones que ha vertido la persona destinataria de dicho traslado improcedente y que constan en el escrito que el registrador ha incorporado al presente expediente.

El artículo 420.1 del Reglamento Hipotecario, en relación con el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, ordena a los registradores no extender asiento de presentación de los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral. De lo que se sigue, en el caso del presente recurso, que si una mera instancia adolece de falta de forma adecuada para provocar la práctica de asiento registral alguno —ni siquiera el de presentación—, con mayor razón habrá de convenirse que esa atípica comparecencia reseñada al margen del asiento de presentación principal de cuya práctica da cuenta el registrador en la nota, menos aún podrá amparar la negativa al despacho del documento calificado, cual medida cautelar que solo en el correspondiente procedimiento judicial, de forma contradictoria, se podrá adoptar si proceden según las circunstancias del caso.

De haberse producido la extinción de la representación que sirvió de base al otorgamiento, podrían plantearse (obviamente en sede judicial) interesantes cuestiones que han sido abordadas por la jurisprudencia del Tribunal Supremo y sobre las que sigue existiendo una nada desdeñable controversia doctrinal. En este sentido, y sin que proceda ahora teorizar sobre la distinción entre poder y mandato, cabe hacer referencia a la problemática de la posible «ultraactividad» del poder. Las sentencias del Tribunal Supremo de 24 de octubre de 2008 y de 13 de febrero de 2014 consideran que la buena fe del apoderado es imprescindible para que el poderdante quede vinculado por el negocio representativo, sin que sea suficiente con la buena fe del tercero. Todas estas son cuestiones de evidente interés y trascendencia, que bien pudieran planear sobre el caso del presente recurso, pero deben ser sustanciadas, en el procedimiento que corresponda, ante los tribunales, en cuyo seno, igualmente, podrán decretarse medidas cautelares, o de aseguramiento, que sin duda podrán tener el oportuno reflejo tabular.

Resolución de 11-5-2018

(BOE 29-5-2018)

Registro de la Propiedad de Burgos, número 4.

PROPIEDAD HORIZONTAL: MODIFICACIÓN DEL TÍTULO CONSTITUTIVO Y PRINCIPIO DE INOPONIBILIDAD.

La distinción entre actos colectivos y actos individualizados solo afecta a la forma de expresión del consentimiento de los titulares, que en los actos colectivos basta que se produzca a través de un acuerdo en junta de propietarios por unanimidad o cuasi unanimidad conforme al artículo 17 de la Ley sobre Propiedad Horizontal cuando se trata de supuestos como el presente; mientras que cuando se trata de actos individualizados se exige el consentimiento individual de los propietarios respectivos en aquello en que les afecte singularmente. Fuera de la especialidad del principio de consentimiento en relación con la forma de prestarlo en los actos colectivos, deben aplicarse los demás principios hipotecarios.

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

y accedieron al Registro con anterioridad a la pretensión de inscripción de la modificación del título constitutivo y ello con independencia de la formulación de los consentimientos en acto colectivo o individualizado.

El consentimiento unánime de los propietarios que para la modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal exige el artículo 5 de la Ley sobre Propiedad Horizontal ha de ser no solo de los propietarios que lo fueran en la fecha de adopción del acuerdo de modificación del título constitutivo, sino de los que sean titulares registrales a la fecha en que dicho acuerdo y la consiguiente modificación estatutaria haya de acceder al Registro, y ello por cuanto para los propietarios actuales no pueden producir efectos aquellas modificaciones del título constitutivo que no hubieran sido inscritas oportunamente.

Resolución de 11-5-2018

(BOE 29-5-2018)

Registro de la Propiedad de Ibiza, número 2.

SEGREGACIÓN: INSCRIPCIÓN DE LA BASE GRÁFICA.

Como ya se afirmó en la resolución de 2 de septiembre de 2016, el art. 9 LH debe ser interpretado en el sentido de incluir en su ámbito de aplicación cualquier supuesto de modificación de entidad hipotecaria que conlleve el nacimiento de una nueva finca registral, afectando tanto a la finca de resultado como al posible resto resultante de tal modificación. Del propio tenor del artículo 9 se deduce la posibilidad de inscripción de representación gráfica sin tramitación previa de dicho procedimiento, en los supuestos en los que no existan diferencias superficiales o estas no superen el límite máximo del 10% de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes. La falta de una remisión expresa desde el artículo 9 al artículo 199 supone que con carácter general no será necesaria la tramitación previa de este procedimiento.

Debe tenerse en cuenta el supuesto especial que para la constancia registral de la representación gráfica suponen los casos previstos en el artículo 47 del Reglamento Hipotecario. En tales casos es claro que únicamente deberá aportarse, para su constancia en el folio real, la representación gráfica correspondiente a la porción que es objeto de inscripción en cada momento (ya sea la segregada o el resto, según los casos), sin que pueda exigirse representación gráfica de otras porciones que no son objeto del título en cuestión ni causan asiento de inscripción.

Será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca. Las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria. Por otra parte, ha reiterado este Centro Directivo que 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.

Siguiendo la doctrina de esta Dirección General en la resolución de 13 de julio de 2017 (que si bien se refería al procedimiento del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, es extrapolable al presente supuesto), no es razonable entender

que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando una prueba escrita del derecho de quien formula tal oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa. En el caso que nos ocupa no pueden considerarse fundados los motivos por los que existen las dudas de identidad, ni las razones por las que la oposición del colindante catastral debe prevalecer sobre la solicitud de la representación gráfica alternativa de la porción segregada.

Resolución de 11-5-2018

(BOE 29-5-2018)

Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera, número 3.

EXPEDIENTE DE DOMINIO DE INMATRICULACIÓN ANTERIOR A LA LEY 13/2015: INSCRIPCIÓN DE LA BASE GRÁFICA.

Debe decidirse en este expediente si es inscribible el testimonio de un auto dictado en expediente de dominio para la inmatriculación, acompañado de certificación catastral descriptiva y gráfica de fecha 24 de enero de 2008. Sin perjuicio de que la tramitación del procedimiento inmatriculador se haya realizado y deba calificarse conforme a la legislación anterior; siendo, por tanto, inscribible si cumple los requisitos de tales normas; la inscripción que se practique ya bajo la vigencia de la nueva redacción legal deberá contener las circunstancias previstas en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria. En particular, conforme al nuevo artículo 9.b), la inscripción en casos de inmatriculación debe contener la representación gráfica georreferenciada de la finca.

Aunque se parte siempre del principio de rogación y de la obligación por parte de los interesados de suministrar los documentos que sean necesarios para la inscripción que se solicite, ello no impide que siempre que el registrador de la Propiedad tenga a su alcance determinados medios de otros Registros u Oficinas que sean fácilmente accesibles, pueda utilizarlos, aunque no esté obligado a ello, para facilitar la tramitación del procedimiento registral y aclarar algunos extremos. Si la certificación catastral aportada ofrece algunas dudas sobre un determinado dato, no hay inconveniente en que si el registrador puede acceder fácilmente a los datos del Catastro pueda tenerlos en cuenta. En definitiva, el registrador puede (y debe) consultar la situación catastral actual de la finca a efectos de conseguir la coordinación del Registro con el Catastro e incluso obtener la certificación catastral correcta.

En el caso de este expediente no es precisa siquiera una solicitud expresa del interesado para que pueda procederse a obtener la certificación catastral actualizada con las coordenadas, dado que el propio interesado ya aportó una certificación catastral totalmente coincidente con la descripción de la finca en el título, por lo que debe entenderse cumplido el principio de rogación.

Cuestión distinta, no planteada por el registrador en la calificación, es que, una vez obtenida la nueva certificación catastral, los datos catastrales actualizados no se correspondan con la descripción de la finca en el título. En tal supuesto habrá que estar a la doctrina que sentó este Centro Directivo en la resolución de 12 de mayo de 2016, distinguiendo si las alteraciones catastrales sobrevenidas se deben a la modificación de la geometría de la parcela o a meras rectificaciones de los datos alfanuméricos de la certificación para su congruencia con la superficie gráfica.

Resolución de 16-5-2018

(BOE 30-5-2018)

Registro de la Propiedad de Murcia, número 3.

CALIFICACIÓN REGISTRAL: MOTIVACIÓN. TESTAMENTO: INTERPRETACIÓN.

Cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquella exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación. La argumentación en que se fundamenta la calificación es suficiente para la tramitación del expediente si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado haya podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, como lo acredita en este caso el mismo contenido del escrito de interposición, por lo que procede entrar en el fondo del asunto.

Tanto la doctrina como la jurisprudencia han coincidido en que el centro de gravedad de la interpretación de las disposiciones de última voluntad radica esencialmente en la fijación de la voluntad real del testador, esto es, sentido espiritualista de las disposiciones. La jurisprudencia ha empleado como primera norma de interpretación la literalidad de las palabras empleadas en el testamento, si bien atemperada y matizada por los elementos lógicos, teleológicos y sistemáticos que conforman el sentido espiritual de la voluntad del testador, esto es su voluntad real. En consecuencia, se trata de determinar cuál es la voluntad de la testadora a través de la literalidad del testamento, y en este punto no parece que haya dudas de que la testadora deseaba adjudicar una parte indivisa de esa finca registral a uno de sus sobrinos, lo que repite en ambas cláusulas.

La interpretación del testamento corresponde a los herederos, o en su caso al albacea o en su defecto a la autoridad judicial y que a falta de datos concluyentes que resulten del testamento, debe prevalecer la interpretación literal de sus cláusulas. Así pues, la interpretación del testamento en caso de colisión de decisión entre los herederos, y a falta de albacea, contador-partidor o cualquier figura designada por el testador para ello, corresponde, en particular, a los tribunales de Instancia. Corresponde a los tribunales de Instancia interpretar el testamento y no al Tribunal Supremo, si bien, excepcionalmente, cabe que nuestro Alto Tribunal revise la interpretación realizada.

Así pues, habiendo sido interpretado el testamento por el heredero único a falta de albacea que lo haga por caducidad de su cargo, y tratándose de una simple imprecisión terminológica, debe ser aceptada la interpretación realizada, sin perjuicio de recordar que de los artículos 859 y 860 del Código Civil, resultan las obligaciones que tienen todos los herederos —en este caso el heredero único— de entrega de los legados y del cumplimiento en este punto de la voluntad de la testadora.

Resolución de 16-5-2018

(BOE 30-5-2018)

Registro de la Propiedad de Arganda del Rey, número 1.

BASE GRÁFICA: PROCEDIMIENTO DEL ARTÍCULO 199 LH.

Debe recordarse el contenido del párrafo d) de la regla Segunda de la Resolución Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015, a cuyo tenor, «si llegados los quince últimos días de vigencia del asiento de presentación no se hubiera culminado todavía la tramitación íntegra del procedimiento, y ante la imposibilidad de practicar la inscripción, el registrador tomará la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria. Si finalizado el procedimiento el registrador acuerda la práctica del asiento solicitado, una vez extendido, con la prioridad derivada del asiento de presentación inicial, quedará sin efecto la citada anotación. Si resuelve suspender o denegar la inscripción, el registrador lo hará constar mediante nota al margen de la anotación practicada». Debe practicarse en los quince últimos días de vigencia del asiento de presentación. Carece de sentido, por tanto, la extensión de la misma con anterioridad, antes de la constatación evidente de la dificultad de tramitación completa del procedimiento.

Como ya señaló este Centro Directivo en resolución de 7 de febrero de 2018, existiendo una solicitud expresa de inscripción de representación gráfica, está plenamente justificado el inicio de la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, cualquiera que sea la diferencia de superficie, si a juicio del registrador existen colindantes registrales que pudieran resultar afectados por la inscripción de dicha representación y que deben ser notificados previamente a la práctica de la inscripción. A lo que debe añadirse que, tratándose de representación gráfica alternativa de la que resulta que no se respeta la delimitación del perímetro de la finca que resulta de la cartografía catastral (cfr. art. 9, letra b, párrafo cuarto), es preceptivo proceder en la forma determinada por el apartado 2 del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, según es doctrina reiterada de esta Dirección General.

En todo caso, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca. Las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria. 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. Conforme a lo anterior, la oposición planteada debe suscitar una duda razonable en el registrador sobre la identidad de la finca registral respecto a la representación gráfica que pretende atribuírsele.

Debe recordarse que la constancia registral de la referencia catastral conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria, en ningún caso puede equipararse con la coordinación gráfica a la que se refiere el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, ni supone la inscripción de la representación gráfica ni la rectificación de la descripción literaria conforme a la misma (art. 9.b) párrafo séptimo de la Ley Hipotecaria), según ha quedado establecido por esta Dirección General en resoluciones de 29 de septiembre y 7 de noviembre de 2017, entre otras muchas.

Respecto a la consideración del recurrente que se refiere a la falta de acreditación ante la registradora de la condición de heredero del titular registral por quien se opone, corresponde al registrador valorar la legitimación del mismo para intervenir en el procedimiento. Debe recordarse que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial.

Resolución de 16-5-2018

(BOE 30-5-2018)

Registro de la Propiedad de Ayamonte.

CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y EL DIVORCIO: ÁMBITO.

La liquidación del régimen económico-matrimonial y en general del haber común del matrimonio es materia típica y propia del convenio, al igual que aquellos actos relativos a la vivienda familiar. Y es que el convenio regulador, otorgado directamente por los interesados sin intervención en su redacción de un funcionario competente, al no constituir un documento público propiamente, no puede exceder de ese contenido tasado, por lo que en caso de extralimitarse (y sin influir en la validez y eficacia del acto de que se trate, naturalmente, siempre y cuando concurran los requisitos previstos en el art. 1261 del Código Civil) deberían los interesados acudir a la escritura pública notarial.

Es cierto que este Centro Directivo ha manifestado reiteradamente que resulta admisible la inscripción de la adjudicación que mediante convenio regulador se realice respecto de los bienes adquiridos vigente el régimen de separación de bienes, pues aunque dicho régimen está basado en la comunidad romana, esto no autoriza a identificar ambas regulaciones. En el régimen de separación es posible que la liquidación sea innecesaria (por no existir deudas pendientes o por su conversión en una comunidad ordinaria), pero puede ocurrir lo contrario cuando existe un patrimonio activo común que no se desea seguir compartiendo o deudas de las que no se desea seguir respondiendo.

Como es lógico, nada impide que en el convenio regulador de los efectos de la crisis matrimonial se liquide todo el haber de los esposos, aun cuando incluya bienes sujetos a diferentes regímenes matrimoniales, pero ello debe llevarse a cabo identificando la naturaleza, carácter y, en su caso, cuota de participación de los bienes inventariados, de modo que el haber resultante de cada cónyuge se ajuste a su participación en el haber conyugal conjunto. Esta circunstancia impide que en un caso como el planteado en este expediente pueda acceder al Registro la operación de liquidación del haber conyugal fruto de las adquisiciones durante los referidos regímenes económico-matrimoniales de los interesados, dado que la confusión de bienes gananciales y de otros adquiridos en régimen de separación de bienes no permite comprobar si existe una formación de haberes adecuada y, por ende, si existen adjudicaciones sin título o con un título no identificado o incluso claudicante por un error cometido en la confección del título presentado a inscripción.

Resolución de 17-5-2018

(BOE 30-5-2018)

Registro de la Propiedad de Gijón, número 5.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: CAUSAS PARA DENEGARLO.

Este Centro Directivo ha entendido (cfr., resoluciones citadas en los «Vistos») que la negativa a la práctica del asiento de presentación es una calificación más y, como tal decisión, puede ser impugnada mediante mismo el recurso que puede interponerse contra una calificación que deniegue o suspenda la inscripción del documento y, por tanto, debe tramitarse tal recurso a través del procedimiento previsto en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

El registrador ha de analizar cada documento, con el objeto de decidir si procede o no su efectiva presentación al Diario. Pero la calificación que a estos efectos realiza el registrador es distinta de la que debe llevar a cabo con los documentos ya presentados para determinar si son o no susceptibles de inscripción o anotación. Consecuentemente, en este momento inicial el registrador debe limitarse exclusivamente a comprobar que concurren los requisitos que nuestro ordenamiento establece para que un documento pueda acceder al Libro Diario.

El artículo 420.1 del Reglamento Hipotecario, en consonancia con el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, ordena a los registradores no extender asiento de presentación de los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral. Solo en aquellos casos en los que el propio presentante manifieste que su objetivo no es la práctica de un asiento en los libros del Registro, o en los que de una forma evidente resulte que el título nunca podría provocar dicho asiento, cabría denegar la presentación.

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

Resolución de 17-5-2018

(BOE 30-5-2018)

Registro de la Propiedad de Sarria-Becerreá.

CONCURSO DE ACREEDORES: CANCELACIÓN DE CARGAS QUE GRAVAN LA FINCA VENDIDA EN FASE DE EJECUCIÓN. CALIFICACIÓN REGISTRAL: LÍMITES DEL ARTÍCULO 100 RH. FIRMEZA DE LAS RESOLUCIONES JUDICIALES: NO ES UN REQUISITO PREDICABLE RESPECTO DEL MANDAMIENTO.

Este expediente ha de resolverse siguiendo el mismo criterio que ya se sostuvo en la resolución de este Centro Directivo de 18 de noviembre de 2013 y que ha sido confirmado por el Tribunal Supremo en su sentencia de 21 de noviembre de 2017. El régimen jurídico aplicable para la enajenación de bienes del concursado gravados con hipotecas previas, viene determinado por el artículo 155.4 de la Ley Concursal. En la redacción actualmente en vigor del artículo 149.2 de la misma ley, se introduce un régimen especial si dicha enajenación se lleva a cabo como una unidad productiva. De ambos preceptos resulta con total claridad que cuando la transmisión se hace sin subsistencia de la garantía, se distingue según el precio alcance o no el valor de dicha garantía, siendo en este segundo caso necesario

que presten su conformidad todos los acreedores con privilegio especial, o, si se trata de la enajenación de una unidad productiva, los acreedores de este tipo que representen el 75% del pasivo de esta naturaleza. De ambos preceptos resulta con total claridad que cuando la transmisión se hace sin subsistencia de la garantía, se distingue según el precio alcance o no el valor de dicha garantía, siendo en este segundo caso necesario que presten su conformidad todos los acreedores con privilegio especial, o, si se trata de la enajenación de una unidad productiva, los acreedores de este tipo que representen el 75% del pasivo de esta naturaleza.

La función calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia, pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el Registro cuya cancelación se ordena por el tribunal. En el caso objeto de este expediente, aunque el párrafo añadido al mandamiento cancelatorio no es un ejemplo de claridad, no se puede obviar lo que resulta de la sentencia del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017. El Alto Tribunal casa la sentencia de la Audiencia Provincial por entender que la registradora actuó correctamente al exigir que en el mandamiento de cancelación se hicieran constar el cumplimiento de los requisitos que prevé el artículo 155.4 de la Ley Concursal. Pero en ningún caso el Tribunal Supremo cuestiona la decisión de la Audiencia sobre el fondo.

Si en el procedimiento judicial se ha considerado que se habían cumplido los requisitos que la Ley Concursal prevé para que se pueda llevar a cabo la cancelación de las hipotecas existentes sobre la finca, entendiendo que los acreedores con privilegio especial afectados han tenido la intervención adecuada en el proceso concursal, excede de las facultades de calificación que el artículo 100 del Reglamento Hipotecario otorga a los registradores, el discrepar de esta valoración y entender incumplidos dichos requisitos.

Tampoco puede sostenerse el criterio de la registradora respecto a la supuesta falta de firmeza del mandamiento objeto de calificación. Es cierto que para poder cancelar una inscripción en virtud de una resolución judicial es necesario que dicha resolución sea firme (arts. 1.3.o, 3 y 82 de la Ley Hipotecaria y 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Pero tal requisito de firmeza solo es predicable de la resolución que constituye el título material inscribible, y no del mandamiento que se limita a trasladar esa resolución al Registro. Como sostiene este Centro Directivo en su resolución de 6 de abril de 2016: «Resulta de la regulación del procedimiento civil (vid. art. 149 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) que el mandamiento es un acto de comunicación procesal dirigido a determinadas personas de cuya actuación depende la ejecución de resoluciones judiciales. Pero el mandamiento no es título formal en el sentido recogido por el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, y así lo confirma el párrafo primero del artículo 257 de la misma Ley, pues no contiene por sí mismo el título material del artículo 2 susceptible de modificar el contenido del Registro».

Resolución de 17-5-2018

(BOE 30-5-2018)

Registro de la Propiedad de Valencia, número 3.

PUBLICIDAD FORMAL: REQUISITOS Y EXTENSIÓN.

Conforme al artículo 326 de la LH la justificación sobre el interés legítimo alegado en el escrito del recurso, y que no tuvo a la vista la registradora al tiempo

de emitir su calificación, no puede ser tenida en cuenta tampoco por este Centro Directivo a la hora de elaborar esta resolución.

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. Ante una solicitud de publicidad formal, el registrador, debe calificar en primer lugar, si procede o no expedir la información o publicidad formal respecto de la finca o derecho que se solicita, atendiendo a la causa o finalidad alegada; en segundo lugar, deberá valorar la existencia de un interés legítimo, y en tercer lugar, qué datos y circunstancias de los incluidos en el folio registral correspondiente puede incluir o debe excluir de dicha información.

La publicidad ha de ser para finalidades propias de la institución registral como la investigación, jurídica, en sentido amplio, patrimonial y económica (crédito, solvencia y responsabilidad), así como la investigación estrictamente jurídica encaminada a la contratación o a la interposición de acciones judiciales o administrativas.

En relación con el interés legítimo, sostiene la Dirección General (cfr. resolución de 25 de noviembre de 2016, entre otras muchas) que debe ser: a) un interés conocido, en el sentido de acreditado o justificado (a excepción de los casos de autoridades, empleados o funcionarios públicos que actúen por razón de su oficio a los que la legislación hipotecaria presume dicho interés); b) ha de ser un interés directo o acreditar debidamente el encargo sin perjuicio de la dispensa del artículo 332.3 del Reglamento Hipotecario, y c) ha de ser legítimo. Este concepto de interés legítimo es un concepto más amplio que el de «interés directo», pues alcanza a cualquier tipo de interés lícito. Tal interés legítimo, en el ámbito del Registro de la Propiedad, ha de probarse a satisfacción del registrador de acuerdo con el sentido y función de la institución registral. Ello no significa que el registrador pueda discrecionalmente manifestar el contenido de los asientos registrales, sino que queda bajo su responsabilidad la publicidad del contenido de los asientos. Cuando se ajusta a tal finalidad, la publicidad del contenido de los asientos no requiere el consentimiento del titular, ni es tampoco necesario que se le notifique su cesión o tratamiento.

Además es preciso cohonestar esta simplicidad procedimental con la finalidad que le atribuyen sus normas rectoras y conciliarla con los principios que inspiran nuestra legislación en materia de protección de datos. En el presente recurso, en la solicitud inicial de publicidad, como se ha avanzado, no se llegaba a concretar la específica finalidad o motivo que justifique su interés legítimo para obtener la información registral solicitada. Concreción que, como ya se ha adelantado, sí formula en el propio escrito de recurso.

No obstante lo cual, y en aras del principio de economía procedimental, cabe indicar que es suficiente para satisfacer la finalidad pretendida, aun habiéndose denegado la publicidad respecto de los asientos ya cancelados, por los motivos que constan en dicha calificación y que guardan relación con la exigencia ya expuesta de que los datos proporcionados por la publicidad registral sean «adecuados, pertinentes y no excesivos conforme a las finalidades para las que se hayan obtenido», conforme a los imperativos derivados de la legislación de protección de datos, que de forma extensa han quedado expuestas en los anteriores fundamentos de esta resolución, pues no se vislumbra en qué forma la inclusión de los asientos cancelados sobre titularidad dominical y cargas ya canceladas y carentes de vigencia podrían ayudar a despejar las dudas planteadas.

Igual suerte desestimatoria merece el recurso en relación con la denegación de la certificación respecto de las dos parcelas que no han podido ser localizadas ni identificadas con finca registral alguna con arreglo a los datos identificativos aportados por el recurrente. Como ha declarado este Centro Directivo (vid. resoluciones de 25 de noviembre de 2016 y 21 de febrero de 2018, relativa al mismo supuesto de hecho objeto de la presente), resulta de todo punto necesaria la adecuada concreción del bien sobre el que se pretende obtener la publicidad, de tal manera que el registrador pueda dar cumplimiento a su deber de calificación respecto del interés legítimo.

Resolución de 18-5-2018

(BOE 30-5-2018)

Registro de la Propiedad de Igualada, número 2.

HIPOTECA: CANCELACIÓN SOMETIDA A CONDICIÓN SUSPENSIVA.

Como cuestión procedimental previa, la diligencia acreditativa de cumplimiento de la condición autorizada por el notario y presentada por este con ocasión de la interposición del recurso no puede ser tenida en cuenta al amparo del artículo 326 de la Ley Hipotecaria.

El registrador opone que la condición objeto de debate vulnera la prohibición del artículo 1115 del Código Civil. La propia literalidad de la norma (como acontece también respecto del art. 1256 del mismo Código) y la gravedad de la sanción establecida han dado lugar a una interpretación restrictiva de la misma y a la habitual distinción entre las condiciones puramente potestativas, basadas en la pura arbitrariedad (pura condición de querer —«si volam», «si voluero»—), y las simplemente potestativas, en las que han de valorarse otros intereses e impulsos.

La condición que tiene por objeto la mera transmisión de una finca sin más matizaciones puede considerarse que depende en exclusiva de la voluntad del deudor, lo que supone dejar a su arbitrio la venta, lo que viene proscrito por lo dispuesto en los artículos 1256 y 1258 y es una condición puramente potestativa que está sancionada con la nulidad prevista en el artículo 1115 del Código Civil, dado que en esta clase de condiciones suspensivas falta el elemento necesario de incertidumbre no dependiente de la voluntad de uno de los contratantes. Sin embargo, en el presente caso la fijación de un plazo (breve) y un precio concreto para efectuar la transmisión determina que no cabe, por tanto, calificar de puramente potestativa la condición.

La resolución de 27 de diciembre de 1945 se refirió a «una cancelación condicional de la última inscripción de dominio, que no debió hacerse, porque en buenos principios hipotecarios no parecen admisibles cancelaciones sujetas a limitación o condicionamiento, ya que los asientos de esta clase por su carácter absoluto, por su finalidad y por sus efectos, que no son otros de tachar, borrar o dejar hipotecariamente sin vida los derechos inscritos, no consienten la simultaneidad de la extinción y la existencia». Más recientemente, este mismo Centro Directivo, en resolución de 5 de diciembre de 2006, puso de relieve que «(...) nunca la cancelación de un asiento puede ser provisional o condicionada, dado su carácter definitivo (cfr. arts. 82 de la Ley Hipotecaria y 524.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil)».

A la vista de los anteriores pronunciamientos, cabe afirmar que, indudablemente, debe rechazarse que la cancelación de la hipoteca quede sujeta a condición resolutoria, pues el asiento de cancelación produce efectos extintivos absolutos (ya sean totales o parciales), como resulta de los artículos 76 y siguientes y 97 de

la Ley Hipotecaria, poniendo fin irreversiblemente al reflejo registral del bien o derecho inscrito. Y lo mismo puede decirse de la renuncia al derecho de hipoteca sujeta a condición resolutoria. El tratamiento registral de la renuncia y cancelación de hipoteca sujeta a condición suspensiva no puede ser distinto. Los indicados efectos extintivos absolutos de la cancelación (cfr. arts. 76 y sigs. y 97 de la Ley Hipotecaria) y la irreversibilidad de su reflejo registral, determinan que no pueda admitirse una renuncia y cancelación de hipoteca condicionada suspensivamente.

Distinto sería el supuesto en que los interesados consientan no la cancelación de la hipoteca sino una mera novación de la misma sujeta la expresada condición suspensiva. En tal caso ningún inconveniente habría en practicar la inscripción de tal novación condicionada, al amparo del artículo 23 de la Ley Hipotecaria.

Registro Mercantil y Bienes Muebles

por Ana M.^a DEL VALLE HERNÁNDEZ

Resolución de 11-4-2018
(BOE 25-4-2018)
Registro Mercantil de Córdoba.

CALIFICACIÓN. INEXACTITUD DE DATOS. ERRORES IRRELEVANTES.

Cuando el título presentado no reúna las circunstancias necesarias para la inscripción o lo haga de modo que no resulten claras o si se refiere a un mismo dato de forma distinta, debe suspenderse la inscripción hasta que la insuficiencia sea subsanada. Sobre todo cuando se trata de una circunstancia que ha de hacerse constar en el Registro por primera vez. Pero no cuando de la simple lectura del documento o de su contexto resulte fácil apreciar cual es el dato correcto y cual el erróneo. Y así ocurre en este caso en que el administrador nombrado figura en la escritura como «Miguel P.H.» y en la certificación como «Miguel Ant. P.H.», teniendo en cuenta que el n.º de DNI es el mismo en ambos documentos y además dicho señor ya figura como apoderado con el nombre de «Miguel Antonio».

El Registrador puede practicar la inscripción haciendo constar el nombre como ya figura en el Registro para posibilitar, en su caso, la rectificación de la posible inexactitud.

Resolución de 23-4-2018
(BOE 11-5-2018)
Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife, número I.

CUENTAS ANUALES. AUDITOR A SOLICITUD DE MINORÍA VS DESIGNADO VOLUNTARIAMENTE. CALIFICACIÓN. NOTIFICACIÓN FEHACIENTE.

La notificación de la calificación debe hacerse conforme a los artículos 58 y 59 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo. Los particulares pueden