

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 13-10-2015

(BOE 5-11-2015)

Registro de la Propiedad de Alicante, número 3

HERENCIA: CERTIFICADO DEL REGISTRO DE ACTOS DE ÚLTIMA VOLUNTAD DE CAUSANTES DE NACIONALIDAD EXTRANJERA.

La apertura de la sucesión intestada se justifica mediante el certificado de fallecimiento y el de últimas voluntades. Si este último no fuese negativo, habrá de acompañarse además el documento auténtico, o la sentencia firme, de los que quepa deducir indubitadamente la invalidez del llamamiento ordenado por el finado, su ineficacia o su ineffectividad. Tratándose de causantes extranjeros, obviamente (por su vinculación patrimonial o residencial española) ha de presentarse igualmente el correspondiente certificado del Registro español de actos de última voluntad. Mas cabría plantear si, además, complementariamente, habría o no de exigirse el certificado de algún registro equivalente al país de donde el causante es nacional. Ciertamente no todos los países tienen instaurado un Registro de actos de última voluntad similar al nuestro, en cuanto a sus efectos, y en cuanto a su organización (a pesar del impulso, que sobre este tema, supone el Convenio de Basilea). Nuestro sistema, donde la práctica totalidad de los testamentos son notariales, basado en la obligatoriedad de la comunicación que se impone al notario autorizante (o que protocoliza un testamento ológrafo o que autoriza un acta donde se da noticia de su existencia), procura las más altas cotas de seguridad en la apertura de la sucesión intestada. Sin embargo, dada la prevalencia de la nacionalidad del causante a la hora de regir la sucesión, parece

una medida oportuna y prudente, y casi obligada si lo exigiese la *lex causae*, que el notario español también solicite (en tanto no se establezca la deseada conexión de Registros, como la prevista para una fase final en el citado Convenio de Basilea de 16/V/1972), como prueba complementaria, la certificación, en su caso, del Registro semejante correspondiente al país de donde el causante es nacional (a veces, su propio Registro Civil, si fuere en esta institución donde la ley personal del finado establece que se tome nota de los testamentos otorgados), siempre que estuviese prevista alguna forma de publicidad de los títulos sucesorios en ese país extranjero. Esta actuación, al dotar de un mayor rigor al expediente, solo puede redundar en una mayor seguridad de la declaración notarial...». Consecuentemente, si para la formalización del acta de declaración de herederos parece prudente y casi obligado, dice la resolución citada, la aportación del certificado del Registro de Actos de Última Voluntad del país de su nacionalidad, también deberá aportarse, si existiere, por las consecuencias legitimadoras que atribuye la inscripción registral, al Registro de la Propiedad, con ocasión de la inscripción sucesoria. Y, si este Registro de Actos de Última Voluntad no existiere deberá acreditarse esta circunstancia en la forma determinada en el artículo 36 del RH (...). De acuerdo con la resolución esta Dirección General de 18 de enero de 2005 (Servicio Notarial) deberá aportarse certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad del país de la nacionalidad del causante o acreditarse que en dicho país no existe dicho Registro de Actos de Última voluntad o que por las circunstancias concurrentes al caso concreto no sea posible aportar dicho certificado».

Resolución de 13-10-2015
(BOE 5-11-2015)
Registro de la Propiedad de Adeje

DERECHO INTERNACIONAL PRIVADO: LEY APLICABLE A LOS REQUISITOS PARA EL ACCESO AL REGISTRO DE DOCUMENTOS OTORGADOS ANTE NOTARIO EXTRANJERO. FINCA REGISTRAL: REQUISITOS DE DESCRIPCIÓN.

En la tramitación del expediente de recurso no pueden ser tomados en consideración documentos no calificados por el registrador (y aportados al interponer el recurso). La exigencia de acreditación del número de identificación fiscal es predicable de cualquier supuesto de adquisición de bien inmueble que haya de ser inscrito en el Registro de la Propiedad. La exigencia de acreditación del número de identificación fiscal es igualmente predicable de comparecientes de nacionalidad extranjera y debe cumplimentarse mediante su exhibición sin que sea suficiente su mera manifestación al notario autorizante (*vid.* resolución de 9 de diciembre de 2014). La ley del lugar de situación del inmueble (*lex rei sitae*), en el caso a que se refiere el presente recurso la ley española, se aplicará al modo de constitución o adquisición de los derechos reales, a su contenido, a los derechos subjetivos de su titular, a los bienes sujetos al derecho real, a la posibilidad y a las condiciones de inatacabilidad del derecho real, así como a su publicidad. Así, para el Derecho internacional privado español, se aplica la ley española respecto a los requisitos exigibles para producir la inscripción en el Registro de la Propiedad español (art. 10.1 del Código Civil). La regla general sobre la forma (*auctor regit actum*, *vid.* art. 11.1 del Código Civil) está subordinada a la ley material aplicable al fondo del asunto y a la forma del acto de que se trate. Si, como ha quedado

antes expuesto, se aplica la ley española respecto de los requisitos exigibles para producir la inscripción en el Registro de la Propiedad español, los documentos inscribibles en tal Registro, el modo de practicar la inscripción, la publicidad que ofrece y el acceso a la información registral son cuestiones sujetas a la ley del Estado español y no a las normas de Derecho internacional privado aplicables a las formas y solemnidades de los actos y negocios jurídicos (*vid.* art. 11.1 del Código Civil). Por lo que ahora interesa, el artículo 110 del RH permite que las faltas subsanables se subsanen por instancia de los interesados, pero «siempre que no fuere necesario un documento público u otro medio especialmente adecuado». Y en el presente caso, la norma material exige ese medio específico —la constancia de la subsanación en escritura pública— en atención a los intereses de las Administraciones Públicas. Si bien es cierto que el título presentado hace una descripción ciertamente escueta de la finca transmitida no lo es menos que la presentante del documento, actuando en representación de los otorgantes interesados en la inscripción, la complementa en los términos en que exige el registrador haciendo constar en su instancia (art. 110 del RH), su naturaleza, situación y superficie. Ciertamente no hace constar los linderos de la finca urbana pero tampoco el registrador ha opuesto en ningún momento que dude sobre la identidad de la finca registral sobre la que se le solicita inscripción por lo que de acuerdo a la doctrina expuesta, procede la estimación de este motivo de recurso.

Resolución de 14-10-2015

(BOE 5-11-2015)

Registro de la Propiedad de Valladolid, número 5

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: FORMA DE HACER EL REQUERIMIENTO AL DEUDOR.

El artículo 132 de la LH determina los extremos a que se extiende la calificación registral en relación con las inscripciones y cancelaciones derivadas de los procesos de ejecución hipotecaria. Entre ellos está que haya sido demandado y requerido de pago el deudor, el hipotecante no deudor y el tercer poseedor que tenga inscrito su derecho en el Registro en el momento de expedirse la certificación de cargas en el procedimiento, todos ellos, en el domicilio que resulte vigente en el Registro. Siguiendo la estela marcada por la doctrina del TC, este Centro Directivo en una reciente resolución de 9 de septiembre de 2015, como ya admitiera la STS de 30 de mayo de 1947, ha considerado correcto que, cuando no resulta posible al Juzgado verificar la notificación y el requerimiento en el domicilio que aparece en el Registro, sea válida la efectuada en el domicilio real del deudor; puesto que si bien no ha cumplido estrictamente la previsión legal no cabe duda que el deudor fue requerido en su verdadero domicilio, con todas las garantías para él, resultando indudable que se ha cumplido plenamente la finalidad del requerimiento en su doble aspecto de invitación al pago y de anuncio o notificación del procedimiento judicial. En el presente expediente consta que cuando la registradora emitió su calificación únicamente se había acreditado que la notificación en el domicilio social la recibió una persona que manifestaba ser empleado de la sociedad. Pero solo se ha certificado de manera expresa que el requerimiento lo ha recibido el representante legal de la ejecutada en el informe que la secretaria del Juzgado ha emitido para que se tenga en cuenta en la tramitación de este recurso.

Resolución de 15-10-2015
(BOE 5-11-2015)
Registro de la Propiedad de Escalona

EXPEDIENTE DE DOMINIO DE EXCESOS DE CABIDA: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

Se ha entendido también reiteradamente, por este Centro Directivo, que las dudas del registrador en lo relativo a la identificación de la finca no pueden impedir, en vía de principios, la inscripción en los supuestos de expediente de dominio (puede verse en varias resoluciones como la resolución de 25 de noviembre de 2013), pues, en este caso, el juicio corresponde exclusivamente al juez, por ser este quien dentro del procedimiento goza de los mayores elementos probatorios para efectuarlo y de los resortes para hacerlo con las mayores garantías. No obstante, ello será así, se ha dicho también, salvo que, en tal momento, y con carácter de excepción a la citada regla general, el registrador no tenga ya dudas, sino la certeza de que el exceso no corresponde a la finca ya inscrita, pues en estos casos, frente al limitado alcance de la calificación de los documentos judiciales, debe primar la superior exigencia institucional de evitar tales indeseables situaciones (cfr. resolución de 25 de noviembre de 2013).

Resolución de 15-10-2015
(BOE 5-11-2015)
Registro de la Propiedad de Málaga, número 10

NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN FISCAL: SUPUESTOS EN LOS QUE ES NECESARIA SU CONSTANCIA.

La cuestión que se plantea en el presente expediente se circunscribe en determinar si en una escritura de adjudicación parcial de herencia (solo sobre los bienes en España), en la que el bien descrito se adjudica en exclusiva a la viuda y se hace constar que la única legitimaria ha recibido ya bienes suficientes que cubren su legítima, consintiendo por tanto la misma la libre adjudicación y disposición de los bienes de la herencia en España a favor de la viuda, debe hacerse constar o no el número de identidad de extranjero (NIE) de la legitimaria a quien no se le adjudican ahora bienes. Hay que señalar que los elementos determinantes de la subsunción en el supuesto de hecho de la norma que desencadena la exigencia impuesta en la misma son dos: o bien tratarse de un acto o contrato por el que «se adquieran, declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles», o bien tratarse de un acto o contrato distinto pero con transcendencia tributaria. Y en cualquiera de tales casos la obligación de acreditación y constancia de los respectivos números de identificación fiscal se extiende a los comparecientes y a las personas o entidades en cuya representación actúen, con independencia de que su posición contractual sea la de transmitentes o constituyentes del respectivo derecho real o como adquirentes del mismo (resolución de 28 de julio de 2014). La relación jurídica con transcendencia tributaria es la sucesión de un causante, sucesión en la que intervienen todos sus herederos o sucesores tanto a título de herederos voluntarios como de legitimarios, sin que la circunstancia de que alguno de ellos no resulte adjudicatario de bien inmueble alguno pueda obviar su participación directa en una relación con transcendencia tributaria.

Resolución de 16-10-2015

(BOE 5-11-2015)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 38

HERENCIA: FACULTADES DEL ALBACEA RESPECTO A LA PARTICIÓN DE LA HERENCIA Y LA ENTREGA DE LEGADOS. HERENCIA: NECESARIA INTERVENCIÓN DEL LEGITIMARIO EN LA PARTICIÓN.

Como cuestión previa, respecto a la declaración de la recurrente sobre la insuficiencia de la nota en lo que se refiere a si los defectos son o no subsanables, la indicación en la calificación de que se suspende el asiento solicitado indica que se puede subsanar, a diferencia de las denegaciones que no admiten esa posibilidad. Sentado que solo hay un albacea con el consejo del abogado de confianza de la familia, hay que determinar si corresponde a doña I. L. M. la función de contar y partir la herencia. La copiosa jurisprudencia y doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado que alega la recurrente, está referida a las funciones de albaceas universales en los que concurre además la designación expresa como contadores-partidores, lo que no ocurre en este expediente en el que doña I. L. M. tan solo ha sido designada para el cargo de albacea. Con independencia del carácter universal o no del cargo, los artículos 901 y 902 del Código Civil, determinan de forma clara cuáles son las facultades de los albaceas, sin que en las mismas se encuentren las de contar y partir, a menos que el testador las hubiese designado especialmente entre sus funciones, añadidas a las normales del albacea. Estas funciones de contar y partir se recogen en la dicción del artículo 1057 del Código Civil, de la que resulta que puede ser designada cualquiera persona que no sea uno de los coherederos. Respecto a la cuestión de la entrega de los legados —entrega de los bienes a los legatarios— el artículo 885 del Código Civil establece que el legatario no puede ocupar por sí la cosa legada, debiendo exigir tal entrega al albacea facultado para la misma o a los herederos. Ocurre que en el testamento de este expediente no está facultada expresamente la albacea para la entrega de los legados. Como afirmó este Centro Directivo en su resolución 1 de marzo de 2006, la especial cualidad del legitimario en nuestro Derecho común, caso de que exista en una sucesión, hace imprescindible su concurrencia, para la adjudicación y partición de la herencia, a falta de persona designada por el testador para efectuar la liquidación y partición de herencia (art. 1057.1 del Código Civil), de las que resulte que no perjudica la legítima de los herederos forzosos.

Resolución de 16-10-2015

(BOE 5-11-2015)

Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca, número 8

BIENES INCLUIDOS EN ZONAS DE INTERÉS PARA LA DEFENSA NACIONAL: NATURALEZA DE LA AUTORIZACIÓN EXIGIDA POR LA LEY.

Junto a la auténtica condición, se encuentra la denominada «*conditio iuris*» sobre la que hay cierto consenso en incluir, dentro de esta categoría, a hechos ajenos o extrínsecos al negocio mismo, pero cuya existencia es exigida por el legislador para que el negocio surta efectos. Y dentro de los supuestos englobables en la misma se hallan, precisamente, aquellos en los que el propio legislador exige

ciertas autorizaciones que vincula con la eficacia del negocio mismo. La consecuencia, de la diferencia entre ambas, en lo que aquí interesa, consiste en que la «*condictio iuris*» no puede elevarse a «*condictio facti*». Es decir, que las partes no pueden poner en condición accidental lo que la propia Ley exige para la eficacia del negocio. En el ámbito notarial y registral, especialmente, pues sería una vía fácil de burlar las exigencias legales, que tanto unos como otros deben verificar (imponiéndolo así en este caso expresamente la Ley), y que siempre podría, en caso contrario, erigirse como simples condiciones impuestas por los sujetos intervinientes. Por tanto, y como ya señaló este Centro Directivo en la resolución de 20 de octubre de 1980, la autorización exigida por la Ley 8/1975, de 12 de marzo de 1975, de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional, debería haberse exigido ya en el mismo momento de la autorización notarial y, por tanto, también a efectos de inscripción registral. No puede pretenderse, como se ha señalado, que la autorización únicamente deba exigirse al transmitirse el dominio, y hacer depender dicho momento, precisamente, de la obtención de la reiterada autorización, en los términos expuestos. Ciertamente, como alega el notario recurrente, no es competencia del Registrador calificador ni de esta Dirección General declarar la nulidad de una escritura pública, lo que competería en su caso a los tribunales de Justicia, sino únicamente su inscribibilidad o no, pero dejando al margen los problemas relativos a la validez y eficacia sustantiva de tal escritura y de los efectos inter partes que pueda producir, es lo cierto que el notario ha contravenido el texto literal del mandato contenido en el artículo 20 de la Ley 8/1975.

Resolución de 16-10-2015

(BOE 5-11-2015)

Registro de la Propiedad de A Coruña, 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 RH, si al tiempo de presentarse aquel en el Registro, se había operado ya la caducidad. Aunque a la fecha de adjudicación estuviese vigente la anotación, la resolución judicial no implica prórroga del plazo de vigencia de la anotación y debe estarse a la fecha de su presentación en el Registro de la Propiedad, según resulta de los preceptos citados en los precedentes vistos. En ningún caso, pueden contarse los efectos derivados del principio de prioridad registral, desde la fecha de los documentos, sino desde la de su presentación en el Registro de la Propiedad (arts. 24 y 32 de la LH). No obstante, como tiene declarado este Centro Directivo el actual titular registral tiene a su disposición los remedios previstos en el ordenamiento si considera oportuna la defensa de su posición jurídica (arts. 66 de la LH y 117, 594, 601 y 604 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y sin que la confirmación del defecto suponga prejuzgar la decisión que los tribunales, en su caso, puedan adoptar en orden a la preferencia entre cargas, mediante la interposición de las

correspondientes tercerías de mejor derecho, o por la ausencia de buena fe, sin que en vía registral pueda determinarse la prórroga indefinida de la anotación preventiva de embargo, por el hecho de haber sido expedida la certificación de cargas, por cuanto la prórroga de vigencia de las anotaciones preventivas viene determinada por Ley y su caducidad implica la pérdida de su prioridad registral.

Resolución de 19-10-2015

(BOE 19-11-2015)

Registro de la Propiedad de Málaga, número 10

TESTAMENTOS: INTERPRETACIÓN. MODO: NATURALEZA E INSCRIPCIÓN.

Ciertamente el primer elemento en la interpretación de los testamentos es el literal, pero merced a la utilización de otros elementos interpretativos se debe establecer cuál es el verdadero significado de las cláusulas testamentarias. 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. Recapitulando, es doctrina de este Centro Directivo que los principios que han de regir la interpretación de las cláusulas testamentarias son (RDGRN de 18 de enero de 2010) son: —Que la voluntad del testador es la ley de la sucesión (cfr. arts. 667 y 675 del Código Civil). —que, en congruencia con la naturaleza del testamento como acto formal y completo una vez otorgado, ha de ser determinante la voluntad pretérita del testador, su voluntad en el momento de otorgar la disposición. —Ha de primar el criterio subjetivista, que busca indagar la voluntad real del testador, armonizando en lo posible las distintas cláusulas del testamento, y acudiendo con la debida prudencia a los llamados medios de prueba extrínsecos o circunstancias exteriores o finalistas a la disposición de última voluntad que se interpreta, tal y como tiene declarado el Tribunal Supremo en diferentes Sentencias. —Que debe prevalecer mientras tanto la interpretación favorable a la eficacia del legado, en congruencia con el principio de conservación de las disposiciones de última voluntad. —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 preocupación del Notario debe ser que la redacción se ajuste a la voluntad del testador, en estilo preciso y observando la propiedad en el lenguaje. El modo se define como aquella disposición agregada por el testador a la institución de heredero o al legatario en virtud de la cual los beneficiados con ella (heredero o legatario) quedan sujetos a su vez al cumplimiento de una carga, gravamen o destino (una obligación de dar, hacer o no hacer). El modo se diferencia de la condición suspensiva, ya que los efectos del acto o negocio en que interviene el modo tienen lugar inmediatamente. También debe diferenciarse el modo de los simples ruegos, consejos o recomendaciones, ya que estos son jurídicamente irrelevantes. Sobre el obligado modal no pesa, para el caso de incumplimiento, sino la amenaza de revocación del acto que, a la vez de imponerle el deber modal, le dispensó un beneficio o incremento patrimonial lucrativo. La carga modal debe cumplirse por el gravado y en caso de incumplimiento culpable faculta para resolver la sucesión. Sentado lo anterior también cabe cuestionarse si esta carga modal

en el caso que imponga un uso o destino determinado está sujeto a un plazo máximo de eficacia. La doctrina da una respuesta afirmativa, señalando que tratándose de personas físicas se aplica el límite fijado en el artículo 785.2.º del Código Civil (límite del segundo grado) y tratándose de personas jurídicas será un plazo de treinta años (arts. 515 del Código Civil y 21.4 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre de 2003, del Patrimonio de las Administraciones Públicas). En base a estos criterios y ante las dudas interpretativas sobre si estamos ante una condición o un modo, el Código Civil cuenta con una norma que consagra un «*favor modi*»: el artículo 797.1 del Código. La doctrina mayoritaria viene manteniendo la accesibilidad de la carga modal al Registro de la Propiedad porque la carga modal es en la mayoría de los casos una afección inmobiliaria de trascendencia real. Por tanto y en base a estas premisas, si el recurrente considera que se ha producido una inexactitud registral provocada por un error debe acudir a los artículos 211 a 220 de la LH y 313 a 331 de su Reglamento. Si por el contrario y como al final del recurso manifiesta el recurrente que no se está discutiendo si la inscripción que se verificó en su día estaba o no correctamente practicada sino si se puede acceder a la cancelación de la carga solicitada en aplicación del artículo 98 de la Ley Hipotecaria, este Centro Directivo, en resolución de 13 de septiembre de 2011, ya como doctrina reiterada, considera que, «tratándose de inscripciones ya efectuadas y encontrándose los asientos bajo la salvaguardia de los tribunales con arreglo al artículo 1 LH, su modificación o cancelación solo podrá realizarse mediante el consentimiento del o de todos los titulares registrales que se encuentren legítimamente acreditados (art. 3 LH), o bien mediante una resolución judicial recaída en juicio declarativo contra los mismos (*vid.* también arts. 82, 214 y 217 LH). En caso contrario se produciría una situación de indefensión de tal titular, proscribida por el artículo 24 CE». Por tanto, para proceder a la cancelación solicitada es preciso el consentimiento del titular registral o sus herederos o en su defecto resolución judicial. Finalmente, no cabe en el presente caso, como solicita el interesado, que se cancele el asiento por ser la carga de imposible cumplimiento aportando para ello un informe desfavorable sobre el destino del templo de la vivienda pretendida emitido por el servicio de extinción de incendios, ya que no es competencia del registrador valorar dicha circunstancia sino que es preciso lo dicho anteriormente, necesidad del consentimiento del titular registral —en este supuesto, aquellos a favor de quienes se constituyó la carga o quienes tienen derecho a exigir su cumplimiento— o en su caso resolución judicial.

Resolución de 19-10-2015
(BOE 19-11-2015)
Registro de la Propiedad de Daimiel

CONCURSO DE ACREEDORES: CANCELACIÓN DE ANOTACIÓN DE EMBARGO ADMINISTRATIVO EN FASE DE LIQUIDACIÓN.

En la fase de liquidación, atribuida la competencia de la ejecución universal al juez del concurso, con la excepción en relación con las garantías reales del artículo 57.3, también le debe ser atribuida la competencia para decretar los correspondientes mandamientos cancelatorios de las anotaciones preventivas de embargo. Por ello, el artículo 149, apartado número 5, de la Ley Concursal determina que

«en el auto de aprobación del remate o de la transmisión de los bienes o derechos realizados ya sea de forma separada, por lotes o formando parte de una empresa o unidad productiva, el juez acordará la cancelación de todas las cargas anteriores al concurso constituidas a favor de créditos concursales, salvo las que gocen de privilegio especial conforme al artículo 90 y se hayan transmitido al adquirente con subsistencia del gravamen». Debe concluirse, por tanto, que abierta la fase de liquidación, con la aprobación de la adjudicación o transmisión, el juez del concurso puede decretar la cancelación de los embargos administrativos toda vez que no se trata de créditos con privilegio especial. De acuerdo con lo expuesto, compete al juez ordenar la cancelación de las anotaciones (cfr. art.149.5 de la Ley Concursal) en el auto de aprobación de la transmisión del bien, lo que no queda suficientemente claro en el mandamiento expedido, por lo que este defecto debe ser confirmado, no obstante lo cual, el defecto será fácilmente subsanable, mediante la aportación de un nuevo mandamiento en el que se inserte el auto del juez ordenando dicha cancelación.

Resolución de 20-10-2015

(BOE 19-11-2015)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 2

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: TRACTO SUCESIVO.

Ha dicho anteriormente este Centro Directivo (resoluciones citadas en los «Vistos»), en nuestro sistema registral, todo título cuyo acceso al Registro se pretenda ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento dirigido contra él (cfr. arts. 20 —especialmente el párrafo último, adicionado por la LO 15/2003, de 25 de noviembre de 2003— y 40 de la LH), alternativa esta última que no es sino desenvolvimiento del principio de salvaguardia judicial de los asientos registrales (art. 1 de la LH). Por ello, en vía de principio, la anotación preventiva de demanda debe practicarse siempre que dicha demanda se interponga frente al titular registral y suspenderse o denegarse —según los casos— cuando la finca esté inscrita a favor de otra persona. En el supuesto de este expediente si bien del propio mandamiento resultan indicios de que el titular registral es causahabiente del demandado no nos encontramos ante un procedimiento criminal por lo que no cumpliéndose los requisitos legales exigidos y por las razones antes expuestas, no procede aplicación analógica alguna. Para proceder a la anotación de la demanda será pues preciso presentar el título del que deriva la titularidad del demandado para, previa calificación por la registradora, extender en su caso a la inscripción de la finca a favor de este y posteriormente la anotación ordenada. En la propia nota se señala en su inicio: «Suspendida la inscripción del precedente documento...», luego claramente se determina el carácter subsanable del defecto. Cuando la registradora hace referencia a que no se toma anotación conforme al artículo 65 de la LH no hace sino ratificar el carácter subsanable de la falta observada. La anotación a que se refiere dicho artículo es la que se extiende por suspensión en sustitución de la anotación de demanda ordenada y esta anotación debe solicitarse de forma expresa por el interesado conforme dispone dicho artículo.

Resolución de 22-10-2015
(BOE 19-11-2015)
Registro de la Propiedad de Laguardia

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE.

Como cuestión previa es necesario recordar que constituye reiterada doctrina de este Centro Directivo que en los recursos solo cabe tener en cuenta los documentos presentados en tiempo y forma en el Registro para su calificación. Únicamente se recurre el primer defecto. Se trata nuevamente de dilucidar en este expediente si es inscribible una sentencia recaída en procedimiento ordinario seguido contra desconocidos herederos del titular registral cuando no consta el nombramiento e intervención de un defensor judicial de la herencia yacente. La doctrina de este Centro Directivo, impone que en los casos de herencias yacentes, toda actuación que pretenda tener reflejo registral deba articularse mediante el nombramiento de un administrador judicial, en los términos previstos en los artículos 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha herencia yacente (resoluciones 27 de mayo de 2013 y 12 de julio de 2013, 8 de mayo de 2014 y 5 de marzo de 2015). Esta doctrina se ha matizado en los últimos pronunciamientos en el sentido de considerar que la exigencia del nombramiento del defensor judicial debe limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico y no haya ningún interesado en la herencia que se haya personado en el procedimiento considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente.

Resolución de 20-10-2015
(BOE 23-11-2015)
Registro de la Propiedad de Albocásser

REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA Y JUICIO DE SUFICIENCIA NOTARIAL: FACULTAD DE AUTOCONTRATAR.

Según reiterada doctrina de este Centro Directivo (*vid.* por todas, resoluciones 22 de octubre de 2012 y 22 de febrero de 2014), para entender válidamente cumplidos los requisitos contemplados en el artículo 98 de la Ley 24/2001 en los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el notario deberá emitir con carácter obligatorio un juicio acerca de la suficiencia de las facultades acreditadas para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido o en relación con aquellas facultades que se pretendan ejercitar. Las facultades representativas deberán acreditarse al notario mediante exhibición del documento auténtico. Asimismo, el notario deberá hacer constar en el título que autoriza, no solo que se ha llevado a cabo el preceptivo juicio de suficiencia de las facultades representativas, congruente con el contenido del título mismo, sino que se le han acreditado dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica y la expresión de los datos identificativos del documento del que nace la representación. En el presente caso, el notario autorizante de la escritura de donación emitió un juicio de suficiencia de las facultades acreditadas para formalizar el concreto acto o negocio jurídico pretendido en relación con las facultades que se pretenden ejercitar, pero no hizo constar la posibilidad de salvar el autocontrato o

el conflicto de intereses. Faltando tal concreción, y de conformidad con la doctrina antes reseñada, no puede estimarse correctamente formulado el juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas del apoderado de los donantes.

Resolución de 21-10-2015

(BOE 23-11-2015)

Registro de la Propiedad de Torrelaguna

RECTIFICACIÓN DE CABIDA: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

La registradora manifiesta una serie de razones por las que considera que existen dudas sobre la identidad de la finca que impiden la inscripción de una rectificación de cabida. Y en este sentido procede confirmar el criterio sostenido en la nota de calificación. El hecho de que en el Registro exista una finca rústica y que ahora se hable de dos parcelas urbanas, que una de ellas se diga que está atravesada por una calle, o que se alteren linderos fijos de la finca, unido a que en el informe técnico no se incorporen planos que pudieran servir de aclaración de la situación física de las parcelas, constituyen un conjunto de circunstancias que justifican sobradamente las dudas que alberga la registradora y que, conforme al artículo 298.3, párrafo quinto, nos conducen a la desestimación del recurso, máxime cuando nuestra normativa ofrece vías alternativas, que no han sido utilizadas en el caso que nos ocupa, con publicidad, mayores garantías procedimentales y expresa citación a colindantes y otros posibles interesados para disipar tales dudas fundadas resultantes de la calificación registral.

Resolución de 21-10-2015

(BOE 23-11-2015)

Registro de la Propiedad de Torredembarra

RECURSO GUBERNATIVO: COMPETENCIA DE LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS. HIPOTECA: CALIFICACIÓN REGISTRAL DE SUS CLÁUSULAS. CONSTITUCIONALIDAD DE LAS NORMAS: SU CONTROL EXCEDE DEL ÁMBITO DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL. COMPETENCIA PARA RESOLVER ESTE RECURSO.

No cabe duda que la cuestión de la «protección de consumidores y usuarios» se trata de una materia transversal cuya regulación aparece en combinación con otros sectores de actividad que se relacionan con ella, como puede ser la legislación civil, registral, mercantil, financiera, etc.; por lo que la resolución de esta cuestión previa que nos ocupa exige el análisis de las concretas competencias que ostentan el Estado y las Comunidades Autónomas en esta materia de la «defensa de consumidores y usuarios» y la subsunción del hecho concreto objeto del expediente en el contexto normativo adecuado. En aplicación de estas competencias exclusivas, especialmente de las referidas a la materia de fijación de las bases de las obligaciones contractuales, de ordenación de los registros e instrumentos públicos y de ordenación del crédito y de la banca, las normas citadas han tenido como objeto establecer un régimen jurídico uniforme de protección de los consumidores y usuarios en el ámbito de todo el Estado, entre cuyas normas básicas se encuentran la proclamación de la nulidad de pleno

derecho de las cláusulas abusivas de los contratos de préstamo y crédito hipotecarios con subsistencia del contrato (arts. 83 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y 8 de la Ley sobre Condiciones Generales de la Contratación) y la determinación de los límites de las cláusulas hipotecarias y los requisitos de transparencia contractual de las mismas para que puedan acceder al Registro de la Propiedad (p. ej. arts. 84 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, 114 de la LH o 6 de la Ley 1/2013). Congruentemente con este ámbito competencial, la legislación catalana no contiene normas acerca de las consecuencias civiles de las cláusulas abusivas sobre la eficacia de los contratos de préstamo hipotecario ni sobre la inscripción registral de los mismos. Con base en todo lo expuesto este Centro Directivo se considera competente para resolver el presente recurso ya que la materia discutida no es de Derecho especial catalán, sino que versa sobre la determinación de las consecuencias civiles o contractuales de las cláusulas abusivas de los contratos de préstamo o crédito hipotecario, la calificación registral de tales cláusulas y la regulación de los efectos que la apreciación registral de las mismas tiene sobre su inscripción, lo que es ajeno al Derecho catalán ya que está regulada por disposiciones de ámbito estatal. Calificación registral de las cláusulas de los préstamos y créditos hipotecarios. La resolución de 28 de abril de 2015 después de fijar los supuestos de aplicación de la legislación sobre transparencia de las cláusulas de los contratos de préstamo hipotecario y de protección de los consumidores, y de aclarar, con base en el referido criterio de interpretación sistemática, el contenido necesario de la inscripción de hipoteca y los efectos jurídicos de la misma, procede a señalar cuál es el alcance de la calificación registral de las estipulaciones contenidas en las escrituras de préstamos y créditos hipotecarios atendiendo a la aplicabilidad o no de la citada normativa de defensa de los consumidores. Así el registrador podrá, con carácter general en todo tipo de hipotecas, negar la inscripción de aquellas cláusulas que, con independencia de su validez civil o posible eficacia real, no tengan carácter inscribible por estar expresamente excluido su acceso al Registro de la Propiedad por una norma de naturaleza hipotecaria de carácter imperativo, bien de forma automática o bien por no reunir los requisitos necesarios para su inscripción. Igualmente el registrador podrá rechazar aquellas otras cláusulas que sean contrarias a normas imperativas o prohibitivas expresas y objetivas y, por tanto, nulas de pleno derecho. A este respecto debe recordarse que la Ley 7/1998 de Condiciones Generales de la Contratación (las predisuestas por una de las partes con el objeto de incorporarlas a una pluralidad de contratos) es aplicable aunque el adherente —persona física o jurídica— sea un profesional y actúe en el marco de su actividad (art. 3) y que son nulas de pleno derecho las condiciones generales que contradigan en perjuicio del adherente lo dispuesto en dicha Ley o en cualquier otra norma imperativa o prohibitiva (art. 8.1), sin necesidad de que tengan la condición de abusivas. Y, por último, también podrán denegarse las cláusulas que no tengan carácter inscribible por ser puramente obligacionales y no ostentar la condición de cláusula financiera, sin que se pacte tampoco que su incumplimiento genere el vencimiento anticipado de la obligación principal, ni se garantice su importe económico con alguno de los conceptos de la responsabilidad hipotecaria; cláusulas que deben ser depuradas simplemente por esa carencia de eficacia real (art. 98 de la LH). Tratándose de préstamos hipotecarios a los que les es aplicable la normativa de protección de los consumidores, adicionalmente se podrán rechazar la inscripción de las cláusulas por razón de abusividad en dos supuestos concretos: a) cuando la nulidad por abusividad hubiera sido de-

clarada mediante resolución judicial firme, sin que sea necesario que conste inscrita en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación; y b) cuando el carácter abusivo de la cláusula pueda ser apreciado directamente por el Registrador de forma objetiva, sin realizar ningún juicio de ponderación en relación con las circunstancias particulares del caso concreto, bien porque coincidan con alguna de las tipificadas como tales en la denominada «lista negra» de los artículos 85 a 90 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios o bien por vulnerar otra norma específica sobre la materia, como el artículo 114.3 de la LH, con base en la doctrina de la nulidad «apud acta» recogida en la STS de 13 de septiembre de 2013. Deberá también rechazar la inscripción de las escrituras de hipotecas respecto de las que no se acredite el cumplimiento de los requisitos de información y transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios, y la forma —normal o reforzada— que, en cada caso, el legislador haya elegido para asegurarse del conocimiento por parte de los usuarios de los productos bancarios, del riesgo financiero que comporta el contrato en general o alguna de las singulares cláusulas financieras o de vencimiento anticipado que lo componen. Por último, respecto del controvertido tema de la calificación de las cláusulas de vencimiento anticipado, son también utilizables en el control de legalidad de las mismas, las normas y principios generales del sistema registral español, que se concretan en la exigencia de los siguientes requisitos: a) que el vencimiento anticipado no se vincule al incumplimiento de obligaciones accesorias o irrelevantes; b) que cumplan con el requisito de determinación hipotecaria que es de exigencia ineludible para la eficacia del derecho real de que se trate; c) que proceda la exclusión de aquellas causas de vencimiento anticipado que sean totalmente ajenas al crédito garantizado y cuya efectividad no menoscabe la garantía real ni la preferencia de la hipoteca. El registrador de la propiedad carece de facultades para analizar la legalidad o constitucionalidad de las disposiciones que ha de aplicar en el ejercicio de su función, sino que debe limitarse a apreciar la validez de los actos dispositivos atendiendo al ordenamiento jurídico vigente y aplicable en cada momento, ya sea este comunitario, estatal o autonómico. Tampoco es el recurso el medio apropiado para apreciar esa posible inconstitucionalidad. El artículo 251.6, número 4, letra a) del Código de consumo de Cataluña en su redacción de la Ley 20/2014 dispone que «en los contratos de créditos y préstamos hipotecarios se consideran abusivas las siguientes cláusulas: a) Las que incluyan un tipo de interés de demora superior a tres veces el interés legal del dinero vigente en el momento de la firma del contrato». Esta norma sería aplicable, en tanto no se presente recurso ante el Tribunal Constitucional, la citada norma autonómica y, en consecuencia, el registrador deberá rechazar la inscripción de la cláusula discutida en cuanto contraría a una norma prohibitiva. Eso es lo que precisamente ha hecho el registrador, aunque quizá no con toda la claridad argumentativa que sería deseable, por lo que el defecto debe ser confirmado al encontrarse suficientemente fundamentada la nota de calificación y haber actuado el registrador dentro del marco de extensión de sus facultades calificadoras. Por su parte, el artículo 251.6, número 4, letra b), del Código de consumo de Cataluña en su redacción de la Ley 20/2014 dispone que «4. En los contratos de créditos y préstamos hipotecarios se consideran abusivas las siguientes cláusulas: (...) b) Las que fijen un límite a la variación a la baja del tipo de interés contratado y tengan al menos una de las siguientes características: 1.^a Que se haya fijado un límite a la bajada del tipo de interés, pero no a su subida. 2.^a Que el límite establecido a la bajada de los tipos de interés sea superior al 50% del valor del índice de referencia aplicable en el

momento de la contratación que figure en el contrato, con la única excepción de los límites que se establezcan en el 1%, supuesto en que dicha limitación porcentual del 50% no se aplica. 3.^a Que la diferencia entre el límite fijado en el contrato para la subida y la bajada de los tipos de interés sea superior a 5 puntos»; lo que implica no solo una declaración explícita de abusividad, sino también un ámbito de aplicación diferente ya que comprende todos los préstamos o créditos hipotecarios cualesquiera que fuera su finalidad o la naturaleza de la finca hipotecada, con tal de que el prestatario tenga la condición de consumidor —ya sea persona física o jurídica—, siempre que junto con el límite de la variación a la baja del tipo de interés ordinario concorra alguna de las circunstancias expuestas. A este respecto, es indudable que existe un límite máximo a la variación del tipo de interés al alza, que será el que resulte de la negociación colectiva entre el banco y sus empleados a través de los órganos de representación sindical, por lo que aunque el mismo sea, a su vez, variable al alza o a la baja según lo que en cada momento señale el respectivo Convenio Colectivo, la sola presencia de dicho pacto excluye el supuesto de aplicabilidad recogido en el artículo 251.6.4 del Código de consumo de Cataluña para el caso de «no fijación de un límite a la subida del tipo de interés». En cuanto al hecho de que su indeterminación inicial impide valorar la falta o concurrencia de la proporcionalidad a que se refiere tanto la normativa estatal como la catalana, este Centro Directivo entiende que también la previsión contractual a la se refiere este expediente excluye la aplicación de esa normativa porque en tal supuesto —fijación del tipo máximo en una negociación colectiva— no nos encontramos en presencia ni de una condición general de los contratos ni de una cláusula abusiva a la que le sea aplicable la normativa de consumidores.

Resolución de 22-10-2015

(BOE 23-11-2015)

Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaíra, número 2

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN EXTRAJUDICIAL DE HIPOTECA: EFECTOS DE LA NOTA MARGINAL DE EXPEDICIÓN DE LA CERTIFICACIÓN REGISTRAL.

En sede de hipoteca el RH exige que las partes hayan pactado con anterioridad, en el momento de la constitución, la posibilidad de su ejercicio extrajudicial y, señaladamente, que se determine la persona que en su día haya de otorgar la escritura pública de transmisión. Si no obstante haberse omitido dicha designación, se hubiera continuado con el procedimiento concluyendo con la venta extrajudicial, el artículo 236.1.1 del RH prevé expresamente que la escritura sea otorgada «por el rematante o el adjudicatario y el dueño de la finca o la persona designada conforme al artículo 234». En el supuesto que motiva el presente expediente, la registradora, ante la falta de designación de quien debiera otorgar la escritura en representación del hipotecante, optó por expedir la certificación, pero no extender la nota marginal, advirtiendo de esta circunstancia y de que a su juicio no debía seguirse con el procedimiento. Podemos concluir que dos son los principales efectos de esta nota marginal: El primero de ellos es el dar a conocer al propio ejecutante y a los posibles licitadores la existencia, alcance e importe de las cargas y derechos que afectan a la finca y en concreto la existencia de cargas anteriores que no desaparecerán con la ejecución y que el

adquirente deberá soportar. El segundo, identificar a los titulares de cargas y derechos inscritos o anotados con posterioridad al del acreedor ejecutante que se verán extinguidos por la realización del bien, para notificarles el inicio del proceso de ejecución para que puedan intervenir en él a los efectos legalmente previstos. No habiéndose extendido la nota marginal de expedición de cargas su función de dar conocimiento al que accede con posterioridad al Registro, de la ejecución de la hipoteca no se produce, por lo que el titular posterior de una carga se ve privado de la oportunidad de intervenir en la subasta o satisfacer el remate del crédito, o simplemente de buscar otras alternativas al embargo de la finca para defender su crédito. En consecuencia no procede la cancelación de la anotación a instancia del titular de la finca sin consentimiento del acreedor, en este caso la Hacienda Pública que fue además la autoridad que decretó la anotación y que deberá así mismo ordenar su cancelación.

Resolución de 23-10-2015

(BOE 23-11-2015)

Registro de la Propiedad de Benidorm, número 2

CONCURSO DE ACREEDORES: NOTIFICACIÓN AL CÓNYUGE DEL CONCURSADO PARA INSCRIBIR EL CONCURSO.

En primer lugar hay que señalar que solo cabe tener en cuenta los documentos presentados en tiempo y forma en el Registro para su calificación —en este caso el mandamiento expedido por la secretaria del Juzgado de lo Mercantil núm. 1 de Alicante solicitando la práctica de anotación preventiva de la declaración de concurso de acreedores—, debiendo rechazarse cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma que no pueden ser tomados en consideración en la resolución del presente recurso (*vid.* por todas, las resoluciones de 21 de junio de 2013 y de 28 de agosto de 2013). En segundo lugar, procede señalar que el recurso contra la calificación registral no es la vía adecuada para rectificar los asientos ya practicados, los cuales, están bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. art. 1 de la LH) y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la propia Ley. Es el artículo 40 de la LH el que regula los mecanismos para lograr la rectificación del contenido del Registro cuando este es inexacto (*vid.* entre otras muchas, la resolución de 2 de agosto de 2006). El sistema de tutela del cónyuge del deudor común declarado en concurso de acreedores establecido por la citada Ley 22/2003, de 9 de julio de 2003, es el derecho a solicitar la disolución de la sociedad o comunidad conyugal, debiendo el juez del concurso acordar la disolución de la sociedad o comunidad y la liquidación o división del patrimonio ganancial o común (art. 77.2, segundo inciso, de la Ley Concursal). Ese derecho puede ser ejercitado por el cónyuge del concursado en cualquier momento, incluso después de que se hubiera producido la enajenación de uno o varios bienes gananciales. Si se ejercita, el concursado no puede oponerse a la disolución, ni siquiera aunque los bienes privativos fueran suficientes para la satisfacción íntegra de los créditos concursales reconocidos. Como se comprende sin dificultad, este derecho, para ser efectivo, exige que el cónyuge del concursado conozca la declaración de concurso. Y, salvo que el auto de declaración de concurso contenga mención relativa al cónyuge y a decisión sobre la formación de pieza separada, conforme a lo dispuesto en el artículo 77.2 de la Ley Concursal en relación con la disolución de la sociedad de gananciales (art. 21.7 de la misma Ley), la única

forma de asegurar ese conocimiento es a través de la notificación de la declaración de concurso. La notificación es, pues, presupuesto para la efectividad del derecho.

Resolución de 23-10-2015

(BOE 23-11-2015)

Registro de la Propiedad de Cádiz, número 3

SOCIEDADES MERCANTILES: ACTIVOS ESENCIALES.

La norma del artículo 160.f), que atribuye a la junta general competencia para deliberar y acordar sobre «la adquisición, la enajenación o la aportación a otra sociedad de activos esenciales», fue incorporada a la Ley de Sociedades de Capital mediante la Ley 31/2014, de 3 de diciembre de 2014, por la que se modifica aquella para la mejora del gobierno corporativo. Aun cuando no se puede afirmar que constituyan actos de gestión propia de los administradores la adquisición, enajenación o la aportación a otra sociedad de activos esenciales, debe tenerse en cuenta que el carácter esencial de tales activos escapa de la apreciación del notario o del registrador, salvo casos notorios —y aparte el juego de la presunción legal si el importe de la operación supera el veinticinco por ciento del valor de los activos que figuren en el último balance aprobado—. Por ello, es muy difícil apreciar a priori si un determinado acto queda incluido o no en el ámbito de facultades conferidas a los representantes orgánicos de la sociedad o, por referirse a activos esenciales, compete a la junta general; y no puede hacerse recaer en el tercero la carga de investigar la conexión entre el acto que va a realizar y el carácter de los activos a los que se refiere. Cabe concluir, por tanto, que aun reconociendo que, según la doctrina del TS transmitir los activos esenciales excede de las competencias de los administradores, debe entenderse que con la exigencia de esa certificación del órgano de administración competente o manifestación del representante de la sociedad sobre el carácter no esencial del activo, o prevenciones análogas, según las circunstancias que concurran en el caso concreto, cumplirá el notario con su deber de diligencia en el control sobre la adecuación del negocio a legalidad que tiene encomendado; pero sin que tal manifestación pueda considerarse como requisito imprescindible para practicar la inscripción, en atención a que el tercer adquirente de buena fe y sin culpa grave debe quedar protegido también en estos casos (cfr. art. 160.f de la Ley de Sociedades de Capital); todo ello sin perjuicio de la legitimación de la sociedad para exigir al administrador o apoderado la responsabilidad procedente si su actuación hubiese obviado el carácter esencial de los activos de que se trate.

Resolución de 26-10-2015

(BOE 23-11-2015)

Registro de la Propiedad de Sevilla, número 5

CANCELACIÓN DE UN ASIENTO SIN CONSENTIMIENTO DEL TITULAR REGISTRAL: EXTINCIÓN DEL DERECHO INSCRITO POR DISPOSICIÓN DE LA LEY.

La Ley 34/1998, de 7 de octubre de 1998, del sector de hidrocarburos, vino a culminar el proceso de liberalización del sector. Y en lo que ahora nos inte-

resa estableció en su disposición adicional segunda: «Quedan extinguidas definitivamente las concesiones del Monopolio de Petróleos para el suministro de gasolinas y gasóleos de automoción mantenidas al amparo de lo dispuesto en la disposición adicional primera de la Ley 34/1992, de 22 de diciembre de 1992. Las actividades objeto de dichas concesiones se continuarán desarrollando en la forma regulada en el Título II». Ciertamente, es regla general que para la cancelación de un asiento registral se presupone bien el consentimiento del titular del derecho reflejado en dicho asiento, bien la pertinente resolución judicial supletoria. (cfr. arts. 1, 40 y 82 de la LH). Pero, no es menos cierto que dicha regla tiene importantes excepciones y una de ellas es cuando el derecho inscrito se haya extinguido por imperativo del propio título inscrito, o por disposición directa de la ley (art. 82 de la LH). Es esto lo que ocurre precisamente en el caso objeto de este expediente, en tanto, como se ha expuesto, la concesión administrativa y el correlativo derecho de reversión que aparecen inscritos en el Registro han quedado extinguidos por directa disposición de la Ley, siendo en consecuencia suficiente para su cancelación la solicitud realizadas por los titulares registrales del dominio de la finca a través de la instancia con firma legitimada notarialmente.

Resolución de 26-10-2015

(BOE 23-11-2015)

Registro de la Propiedad de Rota

CANCELACIÓN DE ASIENTOS POR EJECUCIÓN DE UNA SENTENCIA DICTADA POR LA JURISDICCIÓN CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVA: REQUISITOS.

Respecto al primero de los defectos expuestos, la falta de firmeza de la resolución judicial, es reiterada la doctrina de este Centro Directivo, puesta de manifiesto entre otras en las resoluciones de 18 de diciembre de 2013 y 16 de junio de 2014 y 1 de octubre de 2014, sobre la necesidad de firmeza de las resoluciones judiciales para que puedan dar lugar a la práctica en el Registro de la Propiedad, de asientos de inscripción o cancelación, dado el carácter definitivo de los mismos. El segundo defecto se refiere a la necesidad de presentar los oportunos mandamientos que ordenen la práctica de los asientos registrales a que se refiere el auto judicial dictado en ejecución de sentencia. Defecto que debe ser confirmado. La figura del mandamiento, que se convierte en elemento formal indispensable para ciertas actuaciones registrales —*vid.* artículo 133 de la LH y 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil—, está prevista como acto procesal de comunicación en el artículo 149 de la Ley 1/2000, de 7 de enero de 2000, de Enjuiciamiento Civil, para cualquier actuación cuya ejecución corresponda a los registradores de la propiedad. A 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 LH), 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. Debe confirmarse igualmente el defecto consistente en que los asientos afectados por la nulidad declarada judicialmente, no pueden ser cancelados por no haber sido parte sus titulares en el procedimiento judicial tramitado ni hallarse afectados los mismos por anotaciones de demanda que, en algunos casos no se han practicado, y en otros se han extinguido. Debe exigirse que sea el órgano jurisdiccional quien deba apreciar en cada caso concreto si los titulares registrales afectados por el pronunciamiento judicial han tenido ocasión de intervenir en el proceso, si la sentencia les vincula, y si concurren o no circunstancias que deban ser dignas de protección, como expresamente ha reconocido la Sala Primera del TS, en su sentencia citada de 16 de abril de 2013.

Resolución de 27-10-2015

(BOE 23-11-2015)

Registro de la Propiedad de Valdemoro

PARTICIÓN DE HERENCIA: REPRESENTACIÓN DE HEREDEROS MENORES DE EDAD Y PRINCIPIO DE IGUALDAD EN LA PARTICIÓN.

El artículo 1060 del Código Civil, cuya reciente redacción por la Ley 15/2015, de la Jurisdicción Voluntaria, no ha modificado el sentido del texto anterior: «Cuando los menores o personas con capacidad modificada judicialmente estén legalmente representados en la partición, no será necesaria la intervención ni la autorización judicial...». Pero señala el registrador que la falta de adjudicación supone un incumplimiento de la posible igualdad exigida por el artículo 1061 del Código Civil, porque no se hacen lotes o adjudican cosas a los herederos de la misma naturaleza, calidad o especie. Ciertamente, el artículo 1061 reza «se ha de guardar la posible igualdad», siendo esa posible igualdad un requisito de apreciación relativa, pero tratándose de menores se convierte en una imposición necesaria para sus representantes legales. Este Centro Directivo en resolución de 26 de enero de 1998 determinó en un supuesto semejante al de este expediente, en el que intervienen en la partición de herencia el cónyuge viudo, un hijo y un nieto, este menor, representado por su madre y los dos primeros se adjudican todos los bienes inventariados y parte del dinero y el menor (como en el caso que nos ocupa) solo dinero, que las adjudicaciones son actos que exceden de lo meramente particional y que, por consiguiente, es necesaria la autorización judicial que, para la enajenación de los bienes inmuebles exige el artículo 166 del Código Civil. En el presente caso, además debe tenerse en cuenta lo establecido en el testamento cuando dispone que «para el solo caso de que su intervención sea requerida o existan interesados en la herencia menores o incapacitados, nombra albaceas, comisarios, contadores-partidores a (...). Su intervención no será necesaria si todos los herederos son mayores de edad y plenamente capaces y formalizan la partición de mutuo acuerdo», por lo que habiendo en la herencia herederos menores de edad, se deduce la necesaria intervención de los albaceas contadores-partidores y sin que esta Dirección General deba pronunciarse ahora, si una partición realizada en los términos recogidos en la escritura calificada verificada por los contadores-partidores, existiendo legitimarios, implicaría acto de enajenación y no de partición que quedaría excluida de las facultades de los indicados albaceas contadores-partidores (cfr. art. 326 de la LH).

Resolución de 27-10-2015

(BOE 23-11-2015)

Registro de la Propiedad de Vitoria, número 5

HIPOTECA: CLAUSULA SUELO A TIPO CERO.

La cuestión que se plantea en el recurso consiste en determinar si en los préstamos hipotecarios a interés variable en que se pacte como cláusula suelo «el cero por ciento» o «que la parte deudora nunca podrá beneficiarse de descensos a intereses negativos, de tal manera que en ningún caso podrán devengarse intereses a favor del deudor», es precisa la confección de la expresión manuscrita por parte del deudor de comprender los riesgos que asume en presencia de dicha cláusula, a que se refiere el artículo 6 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo de 2013, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, siempre que se den, como ocurre en el presente caso, los presupuestos de aplicación de la misma. Cuestión distinta, por tanto, a la del control de contenido o abusividad es la relativa a la transparencia de las cláusulas contractuales. Sobre tal extremo el registrador, como señala la resolución de 13 de septiembre de 2013, no solo puede sino que debe comprobar si han sido cumplidos los requisitos de información establecidos en la normativa vigente, pues se trata de un criterio objetivo de valoración de dicha transparencia. Así, frente a la opinión del notario recurrente, que defiende una interpretación restrictiva del indicado artículo, debe prevalecer una interpretación extensiva pro-consumidor en coherencia con la finalidad legal de favorecer respectivamente la información, comprensibilidad y la protección de los usuarios de servicios financieros (*vid.* resolución de 29 de septiembre de 2014). La alegación por el notario recurrente de que la cláusula discutida que señala que «a pesar de que el tipo de interés de esta operación crediticia es variable, la parte deudora nunca se beneficiará de descensos del tipo de interés aplicable por debajo del cero (0,00), por lo que en ningún caso podrán devengarse intereses a favor del deudor», no constituye una cláusula suelo del cero por ciento sino una cláusula aclaratoria de la naturaleza del contrato de préstamo que se firma, ya que aunque no existiera, este no podría generar intereses negativos porque en tal caso vería alterada su naturaleza jurídica y, por tanto, esta aclaración no puede provocar la exigencia de la constancia de la expresión manuscrita, tampoco puede admitirse. Por todo lo cual, concurriendo todos los presupuestos de aplicación del artículo 6 de la Ley 1/2013 como son haberse hipotecado una vivienda, ser un profesional el prestamista y una persona física el prestatario, y constatarse una limitación a la baja de la variabilidad del tipo de interés pactada, aunque sea por la vía del no devengo, sin concurrir un límite equivalente de variabilidad al alza; esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

Resolución de 27-10-2015

(BOE 23-11-2015)

Registro de la Propiedad de Burjassot

HIPOTECA: CANCELACIÓN POR PRESCRIPCIÓN CONSTANDO NOTA MARGINAL DE EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN.

Dentro de todas las cualidades propias de la nota marginal de expedición de certificación de cargas no se encuentra la de determinar por sí sola, automática y

necesariamente, el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza deba ser satisfecha en su totalidad, presupuesto necesario para el comienzo del cómputo del plazo de prescripción a que refiere el artículo 82, párrafo quinto, de la LH. La resolución de 27 de enero de 2014 estableció que para valorar el alcance de la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas en relación con la prescriptibilidad de la inscripción de hipoteca a cuyo margen se practica deben diferenciarse dos hipótesis diferentes, a saber: —Primera, que la nota marginal se expida después de que conste registralmente el vencimiento de la obligación garantizada por la hipoteca, circunstancia que de modo más común se producirá por el transcurso del plazo por el que se constituyó el préstamo. En este caso, la nota marginal de expedición de certificación de cargas interrumpe la prescripción de la acción ya nacida de acuerdo con el artículo 1973 del Código Civil y vuelve a iniciarse el cómputo del plazo legal, de modo que hasta que transcurran veintinueve años contados desde la fecha en que la nota se extendió (resoluciones de este Centro Directivo de 4 de junio de 2005 y 24 de septiembre de 2011) sin que medie otro asiento que otra circunstancia acredite, no podrá procederse a cancelar por caducidad el asiento de inscripción de hipoteca a que se refiere la nota marginal. —Segunda, que no habiendo llegado el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza deba ser satisfecha en su totalidad según Registro, esto es, básicamente, durante el periodo contractual de amortización, se extienda en virtud del correspondiente mandamiento la nota al margen de la inscripción de hipoteca acreditativa de haberse expedido certificación de dominio y cargas para procedimiento de ejecución hipotecaria. En este supuesto, nada interrumpe la nota marginal porque ningún plazo de prescripción habrá nacido previamente —al menos desde la perspectiva registral—, y, no determinando la extensión de la nota marginal según lo expuesto ninguna fecha especial en relación con el plazo de prescripción, no podrá cancelarse por caducidad conforme al artículo 82, párrafo quinto, de la LH la inscripción de hipoteca hasta que transcurra el plazo de veinte años que para la prescripción de la acción hipotecaria establecen los artículos 1964 del Código Civil y 128 de la LH más un año más, contados no desde la extensión de la nota marginal sino desde la fecha de amortización final del préstamo.

Resolución de 28-10-2015

(BOE 23-11-2015)

Registro de la Propiedad de Saldaña

RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL EXTRANJERO: FORMA DE ACREDITARLO.

La determinación del régimen económico matrimonial influye sobre el poder de disposición que cada cónyuge ostenta respecto de los bienes integrantes del patrimonio, bien sea privativo de alguno de ellos o común. Por tanto, será necesario que en la escritura calificada conste determinado el régimen económico matrimonial de modo que el Registrador pueda dar debido cumplimiento a las previsiones establecidas en el citado artículo 18 de la LH. Tratándose de bienes adquiridos por cónyuges extranjeros, la cuestión es determinar el momento en que tal régimen debe ser acreditado por los medios legalmente previstos al registrador, bien en el momento de la adquisición del bien cuando ingresa en su patrimonio o bien en el momento de su disposición. La normativa aplicable a la acreditación en sede registral del ordenamiento extranjero debe buscarse, en primer término, en el artí-

culo 36 del RH, norma 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 1 de marzo de 2005, resulta también extensible a la acreditación de la validez del acto realizado según la ley que resulte aplicable. Por otro lado, al igual que en sede judicial se mantiene la exigencia contenida en el artículo 281.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, según la cual no solo es necesario acreditar el contenido del Derecho extranjero sino también su vigencia (*vid.*, entre otras, las SSTS de 11 de mayo de 1989, 7 de septiembre de 1990 y 25 de enero de 1999, y la resolución de 20 de enero de 2011). La indagación sobre el contenido del ordenamiento extranjero no constituye en absoluto una obligación del registrador, o del resto de autoridades no judiciales ante las que se inste la aplicación de un ordenamiento extranjero, sino una mera facultad, que podrá ejercerse incluso aunque aquel no sea invocado por las partes.

Resolución de 28-10-2015

(BOE 23-11-2015)

Registro de la Propiedad de Puerto de la Cruz

EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO: REQUISITOS. SEGREGACIÓN DE UNA FINCA RÚSTICA: UNIDADES MÍNIMAS DE CULTIVO.

Se impone por tanto una interpretación restrictiva de las normas relativas al expediente de reanudación del tracto y en especial de las que definen la propia hipótesis de interrupción de tracto, de modo que solo cuando efectivamente concurra esta hipótesis y así resulte del auto calificado, puede accederse a la inscripción. De ahí que no se admita la posibilidad de reanudación de tracto sucesivo a través de expediente de dominio cuando el promotor sea causahabiente del titular registral ya que en tales casos no hay verdadero tracto interrumpido y lo procedente es aportar el título de adquisición. Tratándose la finca segregada de una finca rústica, cuestión que no ha sido discutida por la recurrente, lo más relevante, como ya señalaron las resoluciones de 27 de enero de 2012 y 1 de diciembre de 2014, es el respeto a la unidad mínima de cultivo, cuestión que sí ha sido planteada por la registradora al prever la aplicación de los artículos 78 y 80 del Real Decreto 1093/1997 y, por tanto, la necesidad de recabar oficio de la administración agraria competente. Será dicha administración agraria competente, y no la autoridad municipal, la que valore las circunstancias concurrentes en el presente caso (teniendo en cuenta, sin duda, la fecha de otorgamiento de la escritura de segregación) para determinar la validez o nulidad de la segregación por debajo de la unidad mínima de cultivo, y la concurrencia o no de alguna de las excepciones previstas en la normativa agraria.

Resolución de 28-10-2015

(BOE 23-11-2015)

Registro de la Propiedad de Falset

PROHIBICIÓN DE DISPONER ESTABLECIDA EN EL ARTÍCULO 140 DE LA LEY GENERAL TRIBUTARIA: EFECTOS Y ALCANCE.

El rigor de los efectos de las prohibiciones de enajenar ha sido objeto de matización cuando se trata de actos de disposición o enajenación posteriores a

la prohibición pero extraños a la voluntad del titular afectado por la anotación, es decir cuando vienen impuestos en procedimientos judiciales o administrativos de apremio u otros que impongan una condena o conducta sobre el bien o derecho sometido a la prohibición de disponer o enajenar. La prohibición de disponer establecida en el artículo 170 de la Ley General Tributaria comprende una limitación del poder de disposición de los bienes de una sociedad en el caso de embargo al titular de las acciones o participaciones de la misma que ostente una situación de control efectivo en ella por el elevado porcentaje de participación del que es propietario, con la finalidad de evitar una depreciación de dichas participaciones objeto de la traba de embargo y como medio de asegurar el pago de las obligaciones tributarias contraídas por el titular de los títulos representativos del capital social. La doctrina ya establecida que permite la inscripción o anotación de actos de naturaleza dispositiva sobre los bienes sujetos a una prohibición de disponer o de enajenar cuando aquellos vengán ordenados en cumplimiento de la responsabilidad patrimonial del titular de los bienes, debe ser igualmente aplicada al supuesto contemplado, máxime en el caso presente, en el que el asiento solicitado, consistente en una anotación de embargo, no deja de ser una medida cautelar de garantía de satisfacción de una deuda, cuya realización no se ha verificado aún y que por ello no ha supuesto acto dispositivo alguno, y cuya constancia evita la aparición de terceros en el Registro que pudieran perjudicar al acreedor embargante, pero sin que el titular de la anotación preventiva de prohibición de disponer quede perjudicado, de modo que de producirse la ejecución del embargo, la anotación de prohibición de disponer no deberá cancelarse por tratarse de una carga anterior, y todo ello sin perjuicio de que la registradora notifique a la Dependencia Regional de Recaudación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria de Andalucía, la práctica de la anotación preventiva de embargo, al objeto de que por esta puedan hacerse valer sus derechos en el proceso judicial, si lo considerase oportuno (cfr. art. 15 de la Ley 28/1998, de 13 de julio de 1998, de Venta a Plazos de Bienes Muebles).

Resolución de 29-10-2015
(BOE 23-11-2015)
Registro de la Propiedad de Ocaña

INMATRICULACIÓN POR SENTENCIA DICTADA EN JUICIO DECLARATIVO: REQUISITOS.

La firmeza de una resolución judicial puede acreditarse bien porque el secretario, al expedir el testimonio, así lo manifieste, bien porque en la resolución judicial de que se trate se acuerde que solo se expida testimonio cuando sea firme y medien los plazos necesarios entre la emisión de la sentencia y la expedición del testimonio. En el supuesto que nos ocupa en la sentencia no se hace previsión alguna a la expedición del testimonio una vez sea firme y aun cuando, como dice el recurrente, han transcurrido varios meses desde la fecha de esta hasta la expedición del testimonio, de la diligencia extendida por el secretario que se limita a declarar que «lo anteriormente transcrito es copia de su original que me ha sido exhibido y al que me remito...», no resulta la firmeza de la resolución judicial que determina el acto inscribible por lo que procede confirmar el defecto señalado por el registrador en su nota de calificación. Es

doctrina reiterada de este Centro Directivo (véanse resoluciones expresadas en los «Vistos») que en juicio declarativo ordinario es posible la inmatriculación de fincas, sin necesidad de acudir a los procedimientos de inmatriculación específicos previstos en la LH. Lo que la sentencia refleja es que efectivamente no es necesaria una orden expresa para que sea inscrita puesto que en efecto puede obtenerla el interesado, ya que como ha reiterado esta Dirección General, las sentencias firmes declarativas de propiedad son directamente inscribibles, sin necesidad de posteriores actividades ejecutorias las cuales, conforme a los artículos 517 y 521 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, resultarían redundantes. Además al tratarse de una inmatriculación tampoco resulta necesario, lógicamente, pronunciamiento alguno relativo a los asientos registrales. En consecuencia este defecto debe decaer, siempre y cuando, como se ha hecho constar anteriormente, quede acreditada la firmeza de la resolución judicial. Este Centro Directivo ha tenido la ocasión de pronunciarse en numerosas ocasiones sobre la necesidad de aportar certificación catastral descriptiva y gráfica en términos coincidentes a la hora de inmatricular una finca (resoluciones de 8 de noviembre de 2012, 6 de septiembre de 2013 y 5 de agosto de 2014, entre otras muchas). Con independencia del medio inmatriculador utilizado, el artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre de 1996, no alberga dudas, y exige dicha certificación plenamente coincidente, sin que ello suponga una calificación del examen judicial del título adquisitivo o de sus pronunciamientos. La doctrina de este Centro Directivo ha expresado de manera reiterada que el título formal objeto de inscripción debe incluir, dentro de las limitaciones o condiciones de cada caso, todas las circunstancias descriptivas y delimitadoras de sujetos, objetos y derechos expresadas en los artículos 9 de la LH y 51 de su Reglamento. Esta exigencia, no puede ser objeto de relajación o excepción al tratarse de un documento judicial, ya que deviene imprescindible su calificación al amparo del artículo 100 del RH, que impide la inscripción por motivos que resulten del propio Registro, dentro de los cuales se incluye la insuficiencia de los datos mínimos configuradores del asiento en relación a los titulares de los derechos, la finca objeto de la inscripción, y de los derechos, condiciones y limitaciones de los mismos. Queda claro a tenor de los artículos mencionados de la Ley y el RH que en toda inscripción, y máxime en la primera de ellas, deben cumplirse los requisitos exigidos.

Resolución de 30-10-2015

(BOE 23-11-2015)

Registro de la Propiedad de Negreira

HERENCIA: LLAMAMIENTO SUJETO A CONDICIÓN.

La idéntica condición impuesta en el testamento de los dos causantes, que a efectos de la resolución se reproduce literalmente la de la última fallecida: «...con la condición de que este cuide al testador y a su esposa, así en salud como en la enfermedad, hasta el fallecimiento del último. Esta obligación es transmisible, en su caso, a los descendientes del citado nieto, y en caso de incumplimiento pasará el cupo asignado a cualquier otro nieto, hijo de cualquiera de sus hijos, con preferencia del mayor sobre el menor y sin distinción de sexo, que la cumpla. Si ninguno la cumpliera, tal cupo se refundiría en la herencia y se distribuiría a partes iguales entre los hijos del testadora».

Ciertamente la demanda fue entablada contra uno de los nietos, pero también es cierto que de los fundamentos de Derecho de la sentencia y a la vista de los mismos, se desprende de forma clara el incumplimiento de la condición por parte de todos los descendientes, de manera que el cupo se refunde en la herencia y se distribuirá por partes iguales entre los hijos de los testadores. No siendo titulares registrales (cfr. arts. 20 y 38 de la LH) demandar a cada uno o todos los nietos de los causantes, que no han hecho reclamación alguna sobre los bienes de la herencia, cuando de la lectura de la sentencia firme reseñada, resulta, que se consideró su incumplimiento y fue aceptado como tal, deviene innecesario. Es evidente, como dice la juez, el incumplimiento de la condición. En consecuencia, debe refundirse ese cupo y repartirse entre los hijos de los causantes.

Resolución de 30-10-2015
(BOE 23-11-2015)
Registro de la Propiedad de Padrón

ARRENDAMIENTO: DURACIÓN. FINCA REGISTRAL: IDENTIFICACIÓN.

En este expediente, en el contrato de arrendamiento se pacta literalmente: «El plazo de duración del presente contrato se establece por un periodo de tres años (...) Llegado el plazo máximo de tres años pactados, sin denuncia del arrendador o arrendatario con un plazo máximo de treinta (30) días, el contrato se prorrogará por plazos anuales. Las partes con treinta días de antelación a la fecha de finalización de cada prórroga podrán denunciar la terminación del contrato notificando (...)». Es decir, las sucesivas prórrogas pactadas no quedan a la exclusiva voluntad del arrendatario, lo que supondría su nulidad de acuerdo con la STS de 9 de septiembre de 2009, sino que queda reservada a ambas partes contratantes la posibilidad de denunciar la terminación del contrato con un preaviso de treinta días lo que debe entenderse válido civilmente, pues no supone perpetuidad del contrato que sería nulo, y no genera inseguridad respecto al tercero que consulte el Registro que puede conocer los plazos y formas de determinación de la duración del arrendamiento, por lo que este defecto debe ser revocado. Esta Dirección General ha afirmado en innumerables ocasiones (y muy recientemente, *vid.* resolución de 17 de abril de 2015), que la identidad de la finca registral transmitida con la que consta en el Registro es una de las exigencias impuestas por dos principios básicos hipotecarios, como son el de tracto sucesivo y el principio de especialidad.

Resolución de 30-10-2015
(BOE 23-11-2015)
Registro de la Propiedad de Albarracín

DOCUMENTOS JUDICIALES: ACREDITACIÓN DE LA FIRMEZA DE LA RESOLUCIÓN.

Es reiterada la doctrina de este Centro Directivo sobre la necesidad de firmeza de los documentos judiciales para que puedan dar lugar a la práctica en el Registro de la Propiedad, de asientos de inscripción o cancelación, dado el carácter

definitivo de los mismos. En el presente expediente, consta la firmeza de forma manuscrita, único texto que consta de esta forma siendo el resto mecanográfico, en la parte superior del testimonio, por lo que las dudas del registrador son razonables en cuanto a su autenticidad, por lo que el recurso debe ser desestimado, sin perjuicio de que su subsanación sea sencilla mediante la aportación de un nuevo testimonio que no suscite dudas de autenticidad.

Resolución de 3-11-2015

(BOE 24-11-2015)

Registro de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú, número 1

USUCAPIÓN: REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN. FINCA REGISTRAL: IDENTIFICACIÓN. FINCA REGISTRAL: EXPRESIÓN DE LA SUPERFICIE.

La usucapión reconocida mediante sentencia a favor de los actores constituye sin duda un título apto para la inscripción y el hecho de recaer sobre una finca inscrita en absoluto impide que, tras la adquisición e inscripción por parte del titular registral pueda pasar a ser dueño por usucapión un tercero mediante la posesión del inmueble en las condiciones establecidas por la ley, ya que la inscripción del derecho en el Registro de la Propiedad no dota al mismo de imprescriptibilidad (cfr. art. 36 de la LH). En el caso de la usucapión extraordinaria, puesto que el procedimiento seguido para su declaración alterará el contenido de los libros del Registro deberá ser entablado, en todo caso, contra el titular registral para evitar su indefensión, pero no será necesaria la acreditación de la existencia o la validez de los títulos de hipotéticos adquirentes posteriores pues precisamente dicha modalidad de prescripción adquisitiva no precisa ni de buena fe ni de justo título siendo únicamente necesario acreditar la posesión en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida. Dictada la sentencia en rebeldía procesal de los demandados, tal y como consta en la propia resolución, resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y cumplidos los plazos legales nada impide la inscripción o cancelación de asientos. Debe partirse de lo que constituye doctrina reiterada por esta Dirección General, en el sentido de que, siendo la finca el elemento primordial de nuestro sistema registral —de folio real—, por ser la base sobre la que se asientan todas las operaciones con trascendencia jurídico real (cfr. arts. 1, 8, 9, 17, 20, 38 y 243 de la LH y 44 y 51.6 del RH), constituye presupuesto básico de toda actividad registral la identidad o coincidencia indubitada entre la finca que aparece descrita en el título presentado y la que figura inscrita en el Registro. En el presente caso la Registradora señala en su nota que «de los documentos presentados no puede apreciarse la identidad de la finca, habida cuenta que la sentencia la identifica como edificio conocido popularmente como «La Salvadora» sito en la calle (...) de Cubelles y el Registro de la Propiedad a nombre de la entidad Cooperativa La Salvadora consta inscrito edificio de dos plantas sito en la calle (...) o calle (...)». Sin embargo, no parece que la mera alteración del número de policía sea motivo suficiente para apreciar esa falta de identidad. Sobre todo si se tiene en cuenta que en la sentencia objeto de calificación se ha identificado la finca, no solo en atención a la calle y número, sino que se han señalado los datos registrales completos de la misma. Sí que debe confirmarse el criterio sostenido por la registradora al exigir que se exprese la superficie de la finca en el título presentado, aunque en el historial registral la misma aparezca sin expresión

de su medida. Una finca que se halla inscrita sin expresión de su superficie no puede decirse que sea plenamente equiparable a una finca no inmatriculada. Lo que ocurre es que no consta correctamente especificada su superficie. Y, dada la trascendencia que el dato de la superficie tiene en la delimitación de la finca registral, podemos decir que la inscripción de la superficie de una finca que hasta ese momento no la tenía consignada en su historial registral, sin ser en sentido técnico una inmatriculación, tiene cierta entidad inmatriculador. Aunque como ya se ha dicho, la registración de la superficie de una finca que consta inscrita sin ella, tiene cierto carácter inmatriculador, debe admitirse que se pueda llevar a efecto aplicando análogamente los procedimientos previstos para la inscripción de los excesos de cabida. Y por supuesto siempre teniendo en cuenta la imprescindible aplicación de lo establecido en el artículo 53.7 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

Resolución de 6-11-2015

(BOE 24-11-2015)

Registro de la Propiedad de Villanueva de los Infantes

SENTENCIAS DICTADAS EN REBELDÍA: REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN. FINCA REGISTRAL: IDENTIFICACIÓN. CALIFICACIÓN REGISTRAL: DOCUMENTOS JUDICIALES. SUSTITUCIÓN FIDEICOMISARIA: ACTOS DE DISPOSICIÓN POR EL FIDUCIARIO.

Aun cuando conste acreditado en tiempo y forma la firmeza de la resolución, es aplicable la doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. resoluciones citadas en el «Vistos») según la cual, cuando una sentencia se hubiera dictado en rebeldía es preciso que, además de ser firme, haya transcurrido el plazo del recurso de audiencia al rebelde. En este sentido, la Ley de Enjuiciamiento Civil señala tres plazos de caducidad para el ejercicio de la acción de rescisión de las sentencias dictadas en rebeldía, a contar desde la notificación de la sentencia: un primero de veinte días, para el caso de que dicha sentencia se hubiera notificado personalmente; un segundo plazo de cuatro meses, para el caso de que la notificación no hubiera sido personal, y un tercer plazo extraordinario máximo de dieciséis meses para el supuesto de que el demandado no hubiera podido ejercitar la acción de rescisión de la sentencia por continuar subsistiendo la causa de fuerza mayor que hubiera impedido al rebelde la comparecencia. Por otra parte, el transcurso de tales plazos debe resultar del propio documento presentado a la calificación o bien de otro documento que lo complementa. Por tanto, el acceso al Registro de los títulos exige que la descripción que en ellos se contenga de la finca objeto del correspondiente acto o negocio jurídico permita apreciar de modo indubitado la identidad entre el bien inscrito y el transmitido. Tratándose de fincas formadas por división, la determinación de la superficie deviene imprescindible, sin que pueda tenerse en cuenta en la Resolución del presente recurso documentos no aportados en el momento de la calificación (cfr. art. 326 de la LH), como el que se contiene en el escrito de recurso de las descripciones con referencia al suplico de la demanda. Por lo tanto dicho defecto debe confirmarse. Distinta ha de ser la conclusión a que debe llegarse en lo relativo a la constancia del valor. Entiende el registrador imprescindible su constancia a efectos de poder calificar la posible existencia de un exceso de adjudicación no causalizado al no mantener las fincas adjudicadas proporción

con la cuota de participación de cada condómino en la matriz. En el presente caso se trata de una sentencia judicial, resultando por tanto aplicable la doctrina relativa a la calificación registral de los documentos judiciales. Por tanto si se entiende, como así hace el registrador, que el valor afecta a la validez o fondo de la decisión judicial, resulta clara la falta de competencia del registrador para extender la calificación a tal extremo al amparo de lo dispuesto en el artículo 100 del RH. Por todo ello debe revocarse la calificación en cuanto a tal extremo. Para que la enajenación de bienes fideicomitidos, sea enajenación de la plenitud del derecho sobre ellos, puede conseguirse si fiduciario y fideicomisario de común acuerdo conciertan la enajenación con el adquirente de que se trate, ya que entre los dos reúnen el poder pleno y definitivo sobre aquellos, distribuyéndose entre ambos, en la proporción que establezcan, la contraprestación que se dé por el derecho total sobre los bienes. Ahora bien, el hecho de que una porción indivisa de la finca esté afecta al gravamen fideicomisario no puede tener, para toda la comunidad, la consecuencia tan perturbadora de impedir la extinción de la comunidad en tanto no medie el consentimiento no solo de los titulares actuales (herederos fiduciarios) sino también de los futuros (herederos fideicomisarios) algunos de los cuales pueden ni siquiera estar concebidos. Cuando cualquiera de los que tienen su cuota libre ejercita su facultad de exigir la extinción del condominio se plantea el problema de quién está legitimado pasivamente por la parte a que afecta el fideicomiso. Es evidente que lo son en primer término los herederos fiduciarios y respecto de los fideicomisarios determinados, habrá que entender que lo son ellos mismos. Respecto de la parte correspondiente a los fideicomisarios todavía no determinados individualmente será el fiduciario quien tendrá las mismas facultades particionales que tendría el administrador del ausente en cuanto a la cuota a que estuviere llamado el ausente, entre las que están, con la debida intervención del letrado de la Administración de Justicia (cfr. arts. 185 y 186 del Código Civil, según redacción dada por la Ley 15/2015, de 2 de julio de 2015, y Capítulo IX de la Ley 15/2015, de 2 de julio de 2015 de Jurisdicción Voluntaria, y art. 804 del Código Civil, y arts. 440 y 456 de la Ley Orgánica del Poder Judicial conforme a la disposición adicional primera de la Ley 7/2015, de 21 de julio de 2015), la de consentir la extinción del condominio, con plena y definitiva eficacia por cuanto hace a los demás copropietarios. El defecto tal y como ha sido redactado debe ser revocado pues no es preciso en todo caso el consentimiento de los fideicomisarios ratificando la división. Pero la demanda debe interponerse también contra los fideicomisarios en los términos que han quedado expuestos.

Resolución de 10-11-2015

(BOE 3-12-2015)

Registro de la Propiedad de La Seu d'Urgell

RECURSO GUBERNATIVO: COMPETENCIA DE LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS. HIPOTECA: CALIFICACIÓN REGISTRAL DE SUS CLÁUSULAS. CONSTITUCIONALIDAD DE LAS NORMAS: SU CONTROL EXCEDE DEL ÁMBITO DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL. COMPETENCIA PARA RESOLVER ESTE RECURSO.

No cabe duda que la cuestión de la «protección de consumidores y usuarios» se trata de una materia transversal cuya regulación aparece en combinación con

otros sectores de actividad que se relacionan con ella, como puede ser la legislación civil, registral, mercantil, financiera, etc.; por lo que la resolución de esta cuestión previa que nos ocupa exige el análisis de las concretas competencias que ostentan el Estado y las Comunidades Autónomas en esta materia de la «defensa de consumidores y usuarios» y la subsunción del hecho concreto objeto del expediente en el contexto normativo adecuado. En aplicación de estas competencias exclusivas, especialmente de las referidas a la materia de fijación de las bases de las obligaciones contractuales, de ordenación de los registros e instrumentos públicos y de ordenación del crédito y de la banca, las normas citadas han tenido como objeto establecer un régimen jurídico uniforme de protección de los consumidores y usuarios en el ámbito de todo el Estado, entre cuyas normas básicas se encuentran la proclamación de la nulidad de pleno derecho de las cláusulas abusivas de los contratos de préstamo y crédito hipotecarios con subsistencia del contrato (arts. 83 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y 8 de la Ley sobre condiciones generales de la contratación) y la determinación de los límites de las cláusulas hipotecarias y los requisitos de transparencia contractual de las mismas para que puedan acceder al Registro de la Propiedad (p. ej. arts. 84 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, 114 de la LH o 6 de la Ley 1/2013). Congruentemente con este ámbito competencial, la legislación catalana no contiene normas acerca de las consecuencias civiles de las cláusulas abusivas sobre la eficacia de los contratos de préstamo hipotecario ni sobre la inscripción registral de los mismos. Con base en todo lo expuesto este Centro Directivo se considera competente para resolver el presente recurso ya que la materia discutida no es de Derecho especial catalán, sino que versa sobre la determinación de las consecuencias civiles o contractuales de las cláusulas abusivas de los contratos de préstamo o crédito hipotecario, la calificación registral de tales cláusulas y la regulación de los efectos que la apreciación registral de las mismas tiene sobre su inscripción, lo que es ajeno al Derecho catalán ya que está regulada por disposiciones de ámbito estatal. Calificación registral de las cláusulas de los préstamos y créditos hipotecarios. La resolución de 28 de abril de 2015 después de fijar los supuestos de aplicación de la legislación sobre transparencia de las cláusulas de los contratos de préstamo hipotecario y de protección de los consumidores, y de aclarar, con base en el referido criterio de interpretación sistemática, el contenido necesario de la inscripción de hipoteca y los efectos jurídicos de la misma, procede a señalar cuál es el alcance de la calificación registral de las estipulaciones contenidas en las escrituras de préstamos y créditos hipotecarios atendiendo a la aplicabilidad o no de la citada normativa de defensa de los consumidores. Así el registrador podrá, con carácter general en todo tipo de hipotecas, negar la inscripción de aquellas cláusulas que, con independencia de su validez civil o posible eficacia real, no tengan carácter inscribible por estar expresamente excluido su acceso al Registro de la Propiedad por una norma de naturaleza hipotecaria de carácter imperativo, bien de forma automática o bien por no reunir los requisitos necesarios para su inscripción. Igualmente el registrador podrá rechazar aquellas otras cláusulas que sean contrarias a normas imperativas o prohibitivas expresas y objetivas y, por tanto, nulas de pleno derecho. A este respecto debe recordarse que la ley 7/1998 de Condiciones Generales de la Contratación (las predisuestas por una de las partes con el objeto de incorporarlas a una pluralidad de contratos) es aplicable aunque el adherente —persona física o jurídica— sea un profesional y actúe en el marco de su actividad (art. 3) y que son nulas de pleno derecho las condiciones generales que

contradigan en perjuicio del adherente lo dispuesto en dicha Ley o en cualquier otra norma imperativa o prohibitiva (art. 8.1), sin necesidad de que tengan la condición de abusivas. Y, por último, también podrán denegarse las cláusulas que no tengan carácter inscribible por ser puramente obligacionales y no ostentar la condición de cláusula financiera, sin que se pacte tampoco que su incumplimiento genere el vencimiento anticipado de la obligación principal, ni se garantice su importe económico con alguno de los conceptos de la responsabilidad hipotecaria; cláusulas que deben ser depuradas simplemente por esa carencia de eficacia real (art. 98 de la LH). Tratándose de préstamos hipotecarios a los que les es aplicable la normativa de protección de los consumidores, adicionalmente se podrán rechazar la inscripción de las cláusulas por razón de abusividad en dos supuestos concretos: a) cuando la nulidad por abusividad hubiera sido declarada mediante resolución judicial firme, sin que sea necesario que conste inscrita en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación; y b) cuando el carácter abusivo de la cláusula pueda ser apreciado directamente por el registrador de forma objetiva, sin realizar ningún juicio de ponderación en relación con las circunstancias particulares del caso concreto, bien porque coincidan con alguna de las tipificadas como tales en la denominada «lista negra» de los artículos 85 a 90 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios o bien por vulnerar otra norma específica sobre la materia, como el artículo 114.3 de la LH, con base en la doctrina de la nulidad «*apud acta*» recogida en la STS de 13 de septiembre de 2013. Deberá también rechazar la inscripción de las escrituras de hipotecas respecto de las que no se acredite el cumplimiento de los requisitos de información y transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios, y la forma —normal o reforzada— que, en cada caso, el legislador haya elegido para asegurarse del conocimiento por parte de los usuarios de los productos bancarios, del riesgo financiero que comporta el contrato en general o alguna de las singulares cláusulas financieras o de vencimiento anticipado que lo componen. Por último, respecto del controvertido tema de la calificación de las cláusulas de vencimiento anticipado, son también utilizables en el control de legalidad de las mismas, las normas y principios generales del sistema registral español, que se concretan en la exigencia de los siguientes requisitos: a) que el vencimiento anticipado no se vincule al incumplimiento de obligaciones accesorias o irrelevantes; b) que cumplan con el requisito de determinación hipotecaria que es de exigencia ineludible para la eficacia del derecho real de que se trate; c) que proceda la exclusión de aquellas causas de vencimiento anticipado que sean totalmente ajenas al crédito garantizado y cuya efectividad no menoscabe la garantía real ni la preferencia de la hipoteca. El registrador de la propiedad carece de facultades para analizar la legalidad o constitucionalidad de las disposiciones que ha de aplicar en el ejercicio de su función, sino que debe limitarse a apreciar la validez de los actos dispositivos atendiendo al ordenamiento jurídico vigente y aplicable en cada momento, ya sea este comunitario, estatal o autonómico. Tampoco es el recurso el medio apropiado para apreciar esa posible inconstitucionalidad. El artículo 251.6, número 4, letra a) del Código de consumo de Cataluña en su redacción de la Ley 20/2014 dispone que «en los contratos de créditos y préstamos hipotecarios se consideran abusivas las siguientes cláusulas: a) Las que incluyan un tipo de interés de demora superior a tres veces el interés legal del dinero vigente en el momento de la firma del contrato». Esta norma sería aplicable, en tanto no se presente recurso ante el TC, contra la citada norma autonómica y, en consecuencia, el registrador deberá rechazar la inscripción de la cláusula discutida en cuanto contraría a una norma prohi-

bitiva. En el supuesto objeto de este recurso la finalidad del préstamo garantizado con la hipoteca no es la adquisición de la vivienda habitual de los prestatarios como expresamente se indica en la parte expositiva; por lo que no resulta aplicable, y no lo hace la Registradora, la legislación estatal, ya que el ámbito de esta limitación, como tiene declarado la DGRN (*vid.* resolución de 25 de abril de 2014), no puede ser extrapolado a supuestos no contemplados en la norma ni ser objeto de interpretación extensiva. Sin embargo, como ya se resolvió en las resoluciones de 25 de septiembre de 2015 y 8 y 9 de octubre de 2015, sí sería aplicable, en la medida que en el momento de su otorgamiento no se había presentado recurso ante el TC y que no parecen incompatibles en este extremo, la citada norma autonómica catalana y, en consecuencia, la Registradora deberá rechazar la inscripción de la cláusula discutida en cuanto contraria a una norma prohibitiva; y eso es lo que efectivamente ha hecho la registradora, por lo que el defecto debe ser confirmado al encontrarse bien fundamentada la nota de calificación y haber actuado la registradora dentro del marco de extensión de sus facultades calificadoras.

Resolución de 10-11-2015

(BOE 3-12-2015)

Registro de la Propiedad de Torredembarra

RECURSO GUBERNATIVO: COMPETENCIA DE LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS. HIPOTECA: CALIFICACIÓN REGISTRAL DE SUS CLÁUSULAS. CONSTITUCIONALIDAD DE LAS NORMAS: SU CONTROL EXCEDE DEL ÁMBITO DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL. COMPETENCIA PARA RESOLVER ESTE RECURSO.

No cabe duda que la cuestión de la «protección de consumidores y usuarios» se trata de una materia transversal cuya regulación aparece en combinación con otros sectores de actividad que se relacionan con ella, como puede ser la legislación civil, registral, mercantil, financiera, etc.; por lo que la resolución de esta cuestión previa que nos ocupa exige el análisis de las concretas competencias que ostentan el Estado y las Comunidades Autónomas en esta materia de la «defensa de consumidores y usuarios» y la subsunción del hecho concreto objeto del expediente en el contexto normativo adecuado. En aplicación de estas competencias exclusivas, especialmente de las referidas a la materia de fijación de las bases de las obligaciones contractuales, de ordenación de los registros e instrumentos públicos y de ordenación del crédito y de la banca, las normas citadas han tenido como objeto establecer un régimen jurídico uniforme de protección de los consumidores y usuarios en el ámbito de todo el Estado, entre cuyas normas básicas se encuentran la proclamación de la nulidad de pleno derecho de las cláusulas abusivas de los contratos de préstamo y crédito hipotecarios con subsistencia del contrato (arts. 83 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y 8 de la Ley sobre condiciones generales de la contratación) y la determinación de los límites de las cláusulas hipotecarias y los requisitos de transparencia contractual de las mismas para que puedan acceder al Registro de la Propiedad (p. ej. arts. 84 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, 114 de la LH o 6 de la Ley 1/2013). Congruentemente con este ámbito competencial, la legislación catalana no contiene normas acerca de las consecuencias civiles de las cláusulas abusivas

sobre la eficacia de los contratos de préstamo hipotecario ni sobre la inscripción registral de los mismos. Con base en todo lo expuesto este Centro Directivo se considera competente para resolver el presente recurso ya que la materia discutida no es de Derecho especial catalán, sino que versa sobre la determinación de las consecuencias civiles o contractuales de las cláusulas abusivas de los contratos de préstamo o crédito hipotecario, la calificación registral de tales cláusulas y la regulación de los efectos que la apreciación registral de las mismas tiene sobre su inscripción, lo que es ajeno al Derecho catalán ya que está regulada por disposiciones de ámbito estatal. Calificación registral de las cláusulas de los préstamos y créditos hipotecarios. La resolución de 28 de abril de 2015 después de fijar los supuestos de aplicación de la legislación sobre transparencia de las cláusulas de los contratos de préstamo hipotecario y de protección de los consumidores, y de aclarar, con base en el referido criterio de interpretación sistemática, el contenido necesario de la inscripción de hipoteca y los efectos jurídicos de la misma, procede a señalar cuál es el alcance de la calificación registral de las estipulaciones contenidas en las escrituras de préstamos y créditos hipotecarios atendiendo a la aplicabilidad o no de la citada normativa de defensa de los consumidores. Así el registrador podrá, con carácter general en todo tipo de hipotecas, negar la inscripción de aquellas cláusulas que, con independencia de su validez civil o posible eficacia real, no tengan carácter inscribible por estar expresamente excluido su acceso al Registro de la Propiedad por una norma de naturaleza hipotecaria de carácter imperativo, bien de forma automática o bien por no reunir los requisitos necesarios para su inscripción. Igualmente el Registrador podrá rechazar aquellas otras cláusulas que sean contrarias a normas imperativas o prohibitivas expresas y objetivas y, por tanto, nulas de pleno derecho. A este respecto debe recordarse que la ley 7/1998 de Condiciones Generales de la Contratación (las predisuestas por una de las partes con el objeto de incorporarlas a una pluralidad de contratos) es aplicable aunque el adherente —persona física o jurídica— sea un profesional y actúe en el marco de su actividad (art. 3) y que son nulas de pleno derecho las condiciones generales que contradigan en perjuicio del adherente lo dispuesto en dicha Ley o en cualquier otra norma imperativa o prohibitiva (art. 8.1), sin necesidad de que tengan la condición de abusivas. Y, por último, también podrán denegarse las cláusulas que no tengan carácter inscribible por ser puramente obligacionales y no ostentar la condición de cláusula financiera, sin que se pacte tampoco que su incumplimiento genere el vencimiento anticipado de la obligación principal, ni se garantice su importe económico con alguno de los conceptos de la responsabilidad hipotecaria; cláusulas que deben ser depuradas simplemente por esa carencia de eficacia real (art. 98 de la LH). Tratándose de préstamos hipotecarios a los que les es aplicable la normativa de protección de los consumidores, adicionalmente se podrán rechazar la inscripción de las cláusulas por razón de abusividad en dos supuestos concretos: a) cuando la nulidad por abusividad hubiera sido declarada mediante resolución judicial firme, sin que sea necesario que conste inscrita en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación; y b) cuando el carácter abusivo de la cláusula pueda ser apreciado directamente por el registrador de forma objetiva, sin realizar ningún juicio de ponderación en relación con las circunstancias particulares del caso concreto, bien porque coincidan con alguna de las tipificadas como tales en la denominada «lista negra» de los artículos 85 a 90 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios o bien por vulnerar otra norma específica sobre la materia, como el artículo 114.3 de la LH, con

base en la doctrina de la nulidad «*apud acta*» recogida en la STS de 13 de septiembre de 2013. Deberá también rechazar la inscripción de las escrituras de hipotecas respecto de las que no se acredite el cumplimiento de los requisitos de información y transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios, y la forma —normal o reforzada— que, en cada caso, el legislador haya elegido para asegurarse del conocimiento por parte de los usuarios de los productos bancarios, del riesgo financiero que comporta el contrato en general o alguna de las singulares cláusulas financieras o de vencimiento anticipado que lo componen. Por último, respecto del controvertido tema de la calificación de las cláusulas de vencimiento anticipado, son también utilizables en el control de legalidad de las mismas, las normas y principios generales del sistema registral español, que se concretan en la exigencia de los siguientes requisitos: a) que el vencimiento anticipado no se vincule al incumplimiento de obligaciones accesorias o irrelevantes; b) que cumplan con el requisito de determinación hipotecaria que es de exigencia ineludible para la eficacia del derecho real de que se trate; c) que proceda la exclusión de aquellas causas de vencimiento anticipado que sean totalmente ajenas al crédito garantizado y cuya efectividad no menoscabe la garantía real ni la preferencia de la hipoteca. El registrador de la propiedad carece de facultades para analizar la legalidad o constitucionalidad de las disposiciones que ha de aplicar en el ejercicio de su función, sino que debe limitarse a apreciar la validez de los actos dispositivos atendiendo al ordenamiento jurídico vigente y aplicable en cada momento, ya sea este comunitario, estatal o autonómico. Tampoco es el recurso el medio apropiado para apreciar esa posible inconstitucionalidad. El artículo 251.6, número 4, letra a) del Código de consumo de Cataluña en su redacción de la Ley 20/2014 dispone que «en los contratos de créditos y préstamos hipotecarios se consideran abusivas las siguientes cláusulas: a) Las que incluyan un tipo de interés de demora superior a tres veces el interés legal del dinero vigente en el momento de la firma del contrato». Esta norma sería aplicable, en tanto no se presente recurso ante el TC, la citada norma autonómica y, en consecuencia, el registrador deberá rechazar la inscripción de la cláusula discutida en cuanto contraria a una norma prohibitiva. En el supuesto objeto de este recurso la finalidad del préstamo garantizado con la hipoteca es la adquisición de la vivienda habitual de los prestatarios, como expresamente se indica en la escritura; por lo que resulta aplicable la legislación estatal. Sin embargo, como ya se resolvió en las resoluciones de 25 de septiembre de 2015 y 8 y 9 de octubre de 2015, sí sería aplicable, en la medida que en el momento de su otorgamiento no se había presentado recurso ante el TC y que no parecen incompatibles en este extremo, la citada norma autonómica catalana y, en consecuencia, la registradora deberá rechazar la inscripción de la cláusula discutida en cuanto contraria a una norma prohibitiva; y eso es lo que efectivamente ha hecho la registradora, por lo que el defecto debe ser confirmado al encontrarse bien fundamentada la nota de calificación y haber actuado la registradora dentro del marco de extensión de sus facultades calificadoras. La determinación de la responsabilidad hipotecaria por intereses moratorios, cuando sea aplicable el artículo 114.3.º de la LH, por destinarse el préstamo o crédito a la adquisición de la vivienda habitual del prestatario, deberá incluir expresamente la referencia de que el tipo máximo fijado no será aplicable «en caso de exceder de tres veces el interés legal del dinero vigente en el momento del devengo», es decir, que solo se aplicará como un nuevo límite para el supuesto de que el triple del interés legal del dinero fuera superior; y nunca como un límite general a efectos

hipotecarios. Y la garantía de los intereses sujetos a fluctuación, desde el momento en que a través del asiento registral no puede determinarse la suma concreta a que en cada periodo de devengo van a ascender; tan solo cabe a través de una hipoteca de máximo, para las que por exigencia del principio de determinación registral (arts. 12 de la LH y 219 de su Reglamento) se requiere señalar el tope máximo del tipo de interés que queda cubierto con la garantía hipotecaria que se constituye y cuya determinación (resoluciones 16 de febrero de 1990 y 20 de septiembre de 1996), en cuanto delimita el alcance del derecho real constituido, lo es a todos los efectos, tanto favorables como adversos, ya en las relaciones con terceros, ya en las que se establecen entre el titular del derecho de garantía y el dueño de la finca hipotecada que sea a la vez deudor hipotecario. Lo que en ningún caso puede admitirse, so pretexto de que la variabilidad futura de los tipos de interés legal del dinero es imprevisible, es que se pacte un tipo fijo de intereses de demora que ya, a presente en la misma fecha de la constitución de la hipoteca, infrinja el límite legal de los que se pueden devengar en el año de constitución, como ocurre en el supuesto de hecho de esta resolución. Es necesario, por tanto, que de la propia cláusula contractual de la responsabilidad hipotecara por intereses moratorios resulte inequívocamente que el tipo máximo pactado para dicha cobertura del derecho real solo será aplicable si en el momento del devengo de los intereses moratorios dicho tipo es igual o inferior al referido límite legal impuesto en el artículo 114, párrafo tercero, de la LH.

Resolución de 11-11-2015

(BOE 3-12-2015)

Registro de la Propiedad de Zaragoza, número 8

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

En este caso, y conforme al tenor literal de los artículos 685.1 y 686.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el tercer poseedor deberá ser demandado y requerido de pago. Se plantea la cuestión de si la notificación posterior puede suplir la falta de demanda y requerimiento de pago. La notificación permite al titular de derechos inscritos con posterioridad a la ejecución de la hipoteca y que no ha tenido conocimiento de la ejecución, pagar y subrogarse en la posición del acreedor, pero como ha señalado esta Dirección General aunque, con posterioridad a la demanda se le notificara dicho procedimiento, no consta su consentimiento ni la pertinente sentencia firme en procedimiento declarativo entablado directamente contra los mismos, como exigen los artículos 1, 40 y 82 de la LH para rectificar o cancelar los asientos registrales, que se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales. La consecuencia derivada de la falta de requerimiento de pago es la nulidad del procedimiento sin que pueda suplirse con una providencia de subsanación realizada posteriormente al correspondiente trámite procesal, dado el rigor formal del procedimiento de ejecución hipotecaria tal y como se regula después de la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000. En línea con lo anterior, la situación es distinta en el caso de que el tercer poseedor inscriba su derecho con posterioridad a la interposición de la demanda ejecutiva pero antes de la expedición de certificación registral de dominio y cargas, puesto que faltando la acreditación de su derecho frente al acreedor en los términos

antes examinados, no habrá podido ser demandado ni requerido de pago al iniciarse el procedimiento, de tal modo que, para evitar su indefensión, deberá ser notificado de la existencia del proceso de ejecución conforme a lo previsto en el artículo 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. En el presente caso, como resulta de los hechos, la inscripción a favor del titular registral se llevó a cabo antes de iniciarse el procedimiento de ejecución, circunstancia que se puso de manifiesto en la certificación emitida por la registradora por lo que no cabe sino confirmar la doctrina expuesta.

Resolución de 11-11-2015

(BOE 3-12-2015)

Registro de la Propiedad de Torrevieja, número 3

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

De la doctrina de este Centro Directivo y del juego de los artículos 199 y 201 de la LH, 53.6 de la Ley 13/1996 y 300 y 306 del RH, se puede extraer la siguiente conclusión: partiendo de que el momento oportuno para expresar las dudas sobre la identidad de la finca es la expedición de certificación, esta exigencia no puede llevarse al extremo en aquellos casos en que, como en el presente, las circunstancias reveladoras de la posible coincidencia entre ambas fincas (dirección y referencia catastral) accedieron al historial registral de la finca 77.226 con posterioridad a la expedición de la certificación negativa, y concurriendo además la circunstancia, no menos importante, de no haberse decretado por el juez la práctica de anotación preventiva de incoación del expediente, lo cual era perfectamente posible de acuerdo con el artículo 274, último inciso, del RH. Cabe concluir que la actuación del registrador es correcta, ya que: no pudo apreciar identidad con finca alguna al tiempo de expedir la certificación negativa al no constar todavía en el historial de la finca registral 77.226 las circunstancias reveladoras de la posible coincidencia; y tampoco pudo apreciarlas al expedir las sucesivas notas de calificación en la medida en que nunca se aportó certificación catastral descriptiva y gráfica vigente de la finca (cfr. art. 84.2 del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril). En consecuencia, se estima correcta la actuación del registrador, debiendo confirmarse la calificación registral.

Resolución de 12-11-2015

(BOE 3-12-2015)

Registro de la Propiedad de Béjar

EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA RECTIFICACIÓN DE CABIDA: ELEMENTOS PRIVATIVOS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

La rectificación de cabida de un piso en propiedad horizontal se debe ajustar a las reglas generales previstas para la modificación de cabida de una finca registral y, además, a las normas que regulan la modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, cuando la rectificación incurra en una verdadera alteración de dicho título constitutivo. Por tanto, lo que procede esclarecer en el presente

supuesto es si, dadas las circunstancias concurrentes en el caso concreto, la rectificación de la superficie de los locales puede considerarse como una verdadera rectificación de dato descriptivo, por ser la nueva superficie la originariamente contenida en los linderos de las fincas; o bien, si dicha nueva superficie es el resultado de una alteración posterior de la edificación que no ha tenido el oportuno reflejo registral. Alega el registrador en su nota que el aumento de cabida de los locales determinaría una superficie superior que la de la planta baja del edificio que contiene tales locales, circunstancia que por sí sola es reveladora de que, en el presente caso, no se trata de rectificar un erróneo dato registral, sino de alterar la superficie del edificio en su conjunto.

Resolución de 12-11-2015

(BOE 3-12-2015)

Registro de la Propiedad de Sevilla, número 13

ACTA DE DECLARACIÓN DE HEREDEROS: CALIFICACIÓN REGISTRAL.

Frente al testamento, en las resoluciones judiciales o actas de declaración de herederos abintestato el registrador, si bien debe contar para su calificación e inscripción con todos los particulares necesarios para esta —incluyendo todos los que permitan alcanzar el corolario de la determinación individualizada de los llamamientos hereditarios operados por la ley—, ello no impide que la constatación documental de tales particulares pueda ser realizada por el notario autorizante, bien mediante una transcripción total o parcial de los mismos o bien mediante un testimonio en relación, los cuales quedan de este modo bajo la fe pública notarial, satisfaciéndose con ello la exigencia de documentación auténtica para la inscripción establecida en el artículo 3 de la LH (cfr. resolución de 3 de abril de 1995). El procedimiento de declaración herederos abintestato pertenece al ámbito de la jurisdicción voluntaria, en la que el juez en rigor no realiza funciones de carácter propiamente jurisdiccional, que es el ámbito en el que actúa la estricta interdicción para la revisión del fondo de la resolución judicial, fuera del cauce de los recursos establecidos por la ley, por exigencias del principio de exclusividad jurisdiccional, y por lo tanto el ámbito de calificación registral en relación con aquellos procedimientos de jurisdicción voluntaria ha de ser similar al de las escrituras públicas, conforme al artículo 18 de la LH, en el sentido indicado, sucesión con la específica y nominativa declaración de herederos abintestato, siendo congruente el acta respecto del grupo de parientes declarados herederos por lo que no puede mantenerse la calificación impugnada en cuanto exige que se aporte, además, el acta previa en que se documentó el inicial requerimiento al notario autorizante. En virtud de lo expuesto, la calificación registral de actas notariales de declaraciones de herederos abintestato abarcará la competencia del notario, la congruencia del resultado del acto con el expediente —incluyendo la congruencia del respecto del grupo de parientes declarados herederos—, las formalidades extrínsecas y los obstáculos que surjan del Registro. El acta presentada incorpora todos los datos necesarios para la calificación e inscripción relativos a la apertura de la sucesión, los particulares de la prueba practicada en que se apoya la declaración de notoriedad, la competencia del notario, fecha de nacimiento y de fallecimiento del causante, la ley reguladora de la sucesión, estado civil y cónyuge, número e identificación de los hijos, último domicilio del causante

y la inexistencia de hijos extramatrimoniales, con expresión de los parientes concretos que gozan de la preferencia legal de órdenes y grados de sucesión con la específica y nominativa declaración de herederos abintestato, siendo congruente el acta respecto del grupo de parientes declarados herederos por lo que no puede mantenerse la calificación impugnada en cuanto exige que se aporte, además, el acta previa en que se documentó el inicial requerimiento al notario autorizante.

Resolución de 13-11-2015

(BOE 3-12-2015)

Registro de la Propiedad de El Ejido, número 2

HERENCIA. SUSTITUCIÓN VULGAR.

Es principio básico y unánimemente admitido en Derecho de sucesiones que la interpretación de las cláusulas testamentarias deberá hacerse siempre respetando la voluntad del testador (arts. 675 y 668 del Código Civil, entre otros); voluntad del testador que en el supuesto de este expediente, es la de sustituir vulgarmente a sus hijos instituidos, en caso de que no puedan o no quieran heredar, por sus respectivos descendientes. El Centro Directivo, (resoluciones en «Vistos») ha declarado de forma cristalina y reiterada que el artículo 774 del Código Civil (conforme al cual la sustitución vulgar simple y sin designación de casos comprende tanto la premoriencia como la incapacidad y la renuncia) no deja lugar a dudas: la renuncia de uno de los herederos determina la entrada en juego de la sustitución en favor de sus descendientes, quienes por tanto habrán de intervenir en la partición de la herencia, y solo para el caso de que no existiesen sustitutos podrá entrar en juego el derecho de acrecer y, subsidiariamente, se procederá a la apertura de la sucesión intestada.

Resolución de 13-11-2015

(BOE 3-12-2015)

Registro de la Propiedad de Zaragoza, número 2

Anotación preventiva de embargo: Caducidad. Es doctrina reiterada de esta Dirección General que la caducidad de las anotaciones ordenadas judicialmente opera «*ipso iure*», una vez agotado su plazo de vigencia (art. 86 de la LH), careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la restricción o limitación que para ellos implicaba aquella anotación, y no pueden ya ser cancelados en virtud del mandamiento al que se refiere el artículo 175 del RH, que solo puede provocar la cancelación respecto de los asientos no preferentes al que se practicó en el propio procedimiento del que dimana. En el supuesto de hecho de este recurso, cuando el decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas se presentan en el Registro la caducidad de la anotación causada en el procedimiento en el que aquel recayó ya se había producido. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que para que la cancelación de las cargas posteriores ordenadas en el mandamiento hubiera sido posible, debió haberse presentado en el Registro el decreto de la adjudicación y el mandamiento de cancelación, o al menos el decreto de adjudicación, antes de que hubiera caducado la anotación preventiva de embargo que lo motivó; o haber solicitado la prórroga de la anotación preventiva.

Resolución de 16-11-2015

(BOE 9-12-2015)

Registro de la Propiedad de Ejea de los Caballeros

ACTA DE DECLARACIÓN DE HEREDEROS: CALIFICACIÓN REGISTRAL.

La diferencia entre el testamento o el contrato sucesorio y la declaración judicial o acta de declaración de herederos abintestato, como títulos sucesorios atributivos o sustantivos, es sustancial. En estas últimas, lo relevante es la constatación de determinados hechos —fallecimiento, filiación, estado civil, cónyuge, etc.— de los que deriva la atribución legal de los derechos sucesorios. La STS de 11 de diciembre de 1964 señaló que «la declaración judicial de herederos abintestato no es más que algo individualizador de un llamamiento hereditario operado por virtualidad de una norma legal, carente de eficacia jurídico-material y meramente limitado a justificar formalmente una titularidad sucesoria preexistente “*ope legis*”». Por ello, concluía esta Dirección General que, en definitiva, el llamamiento al heredero lo hace la ley (cfr. art. 657 del Código Civil); mientras que la resolución judicial o el acta notarial se limita a concretar una delación ya deferida. La calificación registral de las actas notariales de declaraciones de herederos abintestato abarcará la competencia del notario, la congruencia del resultado del acta con el expediente —incluyendo la congruencia respecto del grupo de parientes declarados herederos—, las formalidades extrínsecas y los obstáculos que surjan del Registro. El acta presentada incorpora todos los datos necesarios para la calificación e inscripción relativos a la apertura de la sucesión, los particulares de la prueba practicada en que se apoya la declaración de notoriedad, la competencia del notario, fecha de nacimiento y de fallecimiento del causante, la ley reguladora de la sucesión, estado civil y cónyuge, número e identificación de los hijos, último domicilio del causante, con expresión de los parientes concretos que gozan de la preferencia legal de órdenes y grados de sucesión con la específica y nominativa declaración de herederos abintestato, siendo congruente el acta respecto del grupo de parientes declarados herederos por lo que no puede mantenerse la calificación impugnada en cuanto exige que se aporte, además, el certificado de defunción y el certificado del Registro de Actos de Última Voluntad, pues el notario manifiesta que dichos certificados se encuentran incorporados al acta, constatando de este modo un hecho que queda amparada por la fe pública notarial (cfr. arts. 1 y 17 bis de la Ley del Notariado y 1 y 143 de su Reglamento).

Resolución de 16-11-2015

(BOE 9-12-2015)

Registro de la Propiedad de Villaviciosa de Odón

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: REQUISITOS.

De la regulación procesal resulta por tanto que una vez dictada por el juez competente la orden general de ejecución corresponde al secretario judicial (hoy, y desde el 1 de octubre de 2015, letrado de la Administración de Justicia), acordar mediante decreto qué bienes concretos son objeto de embargo quedando desde ese momento los bienes afectos a las resultas del procedimiento por ser su acuerdo directamente ejecutivo aun cuando sea objeto de recurso. El mismo efecto se

predica cuando los bienes embargados son bienes inmuebles sin perjuicio de los efectos protectores del Registro cuando el acto de comunicación del decreto de embargo, el mandamiento, acceda o no a sus libros, no puede ser opuesto a tercero de buena fe (*vid.* art. 587.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). En definitiva, el embargo sobre bienes inmuebles existe desde que es acordado por el secretario judicial sin perjuicio de su comunicación mediante mandamiento al Registro de la Propiedad competente para su debida anotación. Dadas las radicales consecuencias que tiene el proceso de ejecución y la posterior inscripción en el Registro de la Propiedad del decreto de adjudicación, que puede determinar que surja un tercero protegido por la fe pública registral (art. 34 de la LH), debe la registradora proceder con suma cautela. Es cierto, como dice el recurrente, que la contradicción existente entre el decreto ordenando el embargo y el mandamiento para la práctica de su anotación preventiva, pueda obedecer a un mero error mecanográfico. Pero no puede descartarse absolutamente que las discrepancias obedezcan a vicisitudes procesales no conocidas por la registradora, por lo que el recurso debe ser desestimado, sin perjuicio de señalar que el eventual error es fácilmente subsanable, mediante la correspondiente rectificación por el letrado de la Administración de Justicia.

Resolución de 17-11-2015

(BOE 9-12-2015)

Registro de la Propiedad de Torredembarra

RECURSO GUBERNATIVO: COMPETENCIA DE LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS. HIPOTECA: CALIFICACIÓN REGISTRAL DE SUS CLÁUSULAS. CONSTITUCIONALIDAD DE LAS NORMAS: SU CONTROL EXCEDE DEL ÁMBITO DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL. COMPETENCIA PARA RESOLVER ESTE RECURSO.

No cabe duda que la cuestión de la «protección de consumidores y usuarios» se trata de una materia transversal cuya regulación aparece en combinación con otros sectores de actividad que se relacionan con ella, como puede ser la legislación civil, registral, mercantil, financiera, etc.; por lo que la resolución de esta cuestión previa que nos ocupa exige el análisis de las concretas competencias que ostentan el Estado y las Comunidades Autónomas en esta materia de la «defensa de consumidores y usuarios» y la subsunción del hecho concreto objeto del expediente en el contexto normativo adecuado. En aplicación de estas competencias exclusivas, especialmente de las referidas a la materia de fijación de las bases de las obligaciones contractuales, de ordenación de los registros e instrumentos públicos y de ordenación del crédito y de la banca, las normas citadas han tenido como objeto establecer un régimen jurídico uniforme de protección de los consumidores y usuarios en el ámbito de todo el Estado, entre cuyas normas básicas se encuentran la proclamación de la nulidad de pleno derecho de las cláusulas abusivas de los contratos de préstamo y crédito hipotecarios con subsistencia del contrato (arts. 83 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y 8 de la Ley sobre condiciones generales de la contratación) y la determinación de los límites de las cláusulas hipotecarias y los requisitos de transparencia contractual de las mismas para que puedan acceder al Registro de la Propiedad (p. ej. arts. 84 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, 114 de la LH o 6 de la Ley 1/2013).

Congruentemente con este ámbito competencial, la legislación catalana no contiene normas acerca de las consecuencias civiles de las cláusulas abusivas sobre la eficacia de los contratos de préstamo hipotecario ni sobre la inscripción registral de los mismos. Con base en todo lo expuesto este Centro Directivo se considera competente para resolver el presente recurso ya que la materia discutida no es de Derecho especial catalán, sino que versa sobre la determinación de las consecuencias civiles o contractuales de las cláusulas abusivas de los contratos de préstamo o crédito hipotecario, la calificación registral de tales cláusulas y la regulación de los efectos que la apreciación registral de las mismas tiene sobre su inscripción, lo que es ajeno al Derecho catalán ya que está regulada por disposiciones de ámbito estatal. Calificación registral de las cláusulas de los préstamos y créditos hipotecarios. La resolución de 28 de abril de 2015 después de fijar los supuestos de aplicación de la legislación sobre transparencia de las cláusulas de los contratos de préstamo hipotecario y de protección de los consumidores, y de aclarar, con base en el referido criterio de interpretación sistemática, el contenido necesario de la inscripción de hipoteca y los efectos jurídicos de la misma, procede a señalar cuál es el alcance de la calificación registral de las estipulaciones contenidas en las escrituras de préstamos y créditos hipotecarios atendiendo a la aplicabilidad o no de la citada normativa de defensa de los consumidores. Así el registrador podrá, con carácter general en todo tipo de hipotecas, negar la inscripción de aquellas cláusulas que, con independencia de su validez civil o posible eficacia real, no tengan carácter inscribible por estar expresamente excluido su acceso al Registro de la Propiedad por una norma de naturaleza hipotecaria de carácter imperativo, bien de forma automática o bien por no reunir los requisitos necesarios para su inscripción. Igualmente el registrador podrá rechazar aquellas otras cláusulas que sean contrarias a normas imperativas o prohibitivas expresas y objetivas y, por tanto, nulas de pleno derecho. A este respecto debe recordarse que la ley 7/1998 de Condiciones Generales de la Contratación (las predisuestas por una de las partes con el objeto de incorporarlas a una pluralidad de contratos) es aplicable aunque el adherente —persona física o jurídica— sea un profesional y actúe en el marco de su actividad (art. 3) y que son nulas de pleno derecho las condiciones generales que contradigan en perjuicio del adherente lo dispuesto en dicha Ley o en cualquier otra norma imperativa o prohibitiva (art. 8.1), sin necesidad de que tengan la condición de abusivas. Y, por último, también podrán denegarse las cláusulas que no tengan carácter inscribible por ser puramente obligacionales y no ostentar la condición de cláusula financiera, sin que se pacte tampoco que su incumplimiento genere el vencimiento anticipado de la obligación principal, ni se garantice su importe económico con alguno de los conceptos de la responsabilidad hipotecaria; cláusulas que deben ser depuradas simplemente por esa carencia de eficacia real (art. 98 de la LH). Tratándose de préstamos hipotecarios a los que les es aplicable la normativa de protección de los consumidores, adicionalmente se podrán rechazar la inscripción de las cláusulas por razón de abusividad en dos supuestos concretos: a) cuando la nulidad por abusividad hubiera sido declarada mediante resolución judicial firme, sin que sea necesario que conste inscrita en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación; y b) cuando el carácter abusivo de la cláusula pueda ser apreciado directamente por el registrador de forma objetiva, sin realizar ningún juicio de ponderación en relación con las circunstancias particulares del caso concreto, bien porque coincidan con alguna de las tipificadas como tales en la denominada «lista negra» de los artículos 85 a 90 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios

o bien por vulnerar otra norma específica sobre la materia, como el artículo 114.3 de la LH, con base en la doctrina de la nulidad «*apud acta*» recogida en la STS de 13 de septiembre de 2013. Deberá también rechazar la inscripción de las escrituras de hipotecas respecto de las que no se acredite el cumplimiento de los requisitos de información y transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios, y la forma —normal o reforzada— que, en cada caso, el legislador haya elegido para asegurarse del conocimiento por parte de los usuarios de los productos bancarios, del riesgo financiero que comporta el contrato en general o alguna de las singulares cláusulas financieras o de vencimiento anticipado que lo componen. Por último, respecto del controvertido tema de la calificación de las cláusulas de vencimiento anticipado, son también utilizables en el control de legalidad de las mismas, las normas y principios generales del sistema registral español, que se concretan en la exigencia de los siguientes requisitos: a) que el vencimiento anticipado no se vincule al incumplimiento de obligaciones accesorias o irrelevantes; b) que cumplan con el requisito de determinación hipotecaria que es de exigencia ineludible para la eficacia del derecho real de que se trate; c) que proceda la exclusión de aquellas causas de vencimiento anticipado que sean totalmente ajenas al crédito garantizado y cuya efectividad no menoscabe la garantía real ni la preferencia de la hipoteca. El registrador de la propiedad carece de facultades para analizar la legalidad o constitucionalidad de las disposiciones que ha de aplicar en el ejercicio de su función, sino que debe limitarse a apreciar la validez de los actos dispositivos atendiendo al ordenamiento jurídico vigente y aplicable en cada momento, ya sea este comunitario, estatal o autonómico. Tampoco es el recurso el medio apropiado para apreciar esa posible inconstitucionalidad. El artículo 251.6, número 4, letra a) del Código de consumo de Cataluña en su redacción de la Ley 20/2014 dispone que «en los contratos de créditos y préstamos hipotecarios se consideran abusivas las siguientes cláusulas: a) Las que incluyan un tipo de interés de demora superior a tres veces el interés legal del dinero vigente en el momento de la firma del contrato». Esta norma sería aplicable, en tanto no se presente recurso ante el TC, la citada norma autonómica y, en consecuencia, el registrador deberá rechazar la inscripción de la cláusula discutida en cuanto contraria a una norma prohibitiva. En el supuesto objeto de este recurso la finalidad del préstamo garantizado con la hipoteca no es la adquisición de la vivienda habitual de los prestatarios, como expresamente se indica en la escritura; por lo que no resulta aplicable la legislación estatal. Sin embargo, como ya se resolvió en las resoluciones de 25 de septiembre de 2015 y 8 y 9 de octubre de 2015, sí sería aplicable, en la medida que en el momento de su otorgamiento no se había presentado recurso ante el TC y que no parecen incompatibles en este extremo, la citada norma autonómica catalana y, en consecuencia, la registradora deberá rechazar la inscripción de la cláusula discutida en cuanto contraria a una norma prohibitiva; y eso es lo que efectivamente ha hecho la registradora, por lo que el defecto debe ser confirmado al encontrarse bien fundamentada la nota de calificación y haber actuado la registradora dentro del marco de extensión de sus facultades calificadoras. Y la garantía de los intereses sujetos a fluctuación, desde el momento en que a través del asiento registral no puede determinarse la suma concreta a que en cada periodo de devengo van a ascender, tan solo cabe a través de una hipoteca de máximo, para las que por exigencia del principio de determinación registral (arts. 12 de la LH y 219 de su Reglamento) se requiere señalar el tope máximo del tipo de interés que queda cubierto con la garantía hipotecaria que se constituye y cuya determinación (resoluciones de 16 de febrero de 1990 y 20 de

septiembre de 1996), en cuanto delimita el alcance del derecho real constituido, lo es a todos los efectos, tanto favorables como adversos, ya en las relaciones con terceros, ya en las que se establecen entre el titular del derecho de garantía y el dueño de la finca hipotecada que sea a la vez deudor hipotecario. Lo que en ningún caso puede admitirse, so pretexto de que la variabilidad futura de los tipos de interés legal del dinero es imprevisible, es que se pacte un tipo fijo de intereses de demora que ya, a presente en la misma fecha de la constitución de la hipoteca, infrinja el límite legal de los que se pueden devengar en el año de constitución, como ocurre en el supuesto de hecho de esta resolución. El carácter accesorio de la hipoteca respecto del crédito garantizado (*vid.* arts. 104 de la LH y 1857 del Código Civil) implica la imposibilidad de discrepancia entre los términos definitorios de la obligación asegurada y los de la extensión objetiva de la hipoteca en cuanto al crédito (*cfr.* arts. 9 y 12 de la LH), de modo que, por ejemplo, no existiendo devengo de intereses moratorios no podrá existir garantía hipotecaria de los mismos o, como ocurre en el supuesto objeto de este recurso, siendo el tipo máximo de interés moratorios a efectos obligacionales del 10,50%, no cabe que su cobertura hipotecaria tenga un tipo máximo del 10,75% porque nunca podrán devengarse intereses de demora a dicho tipo. Téngase en cuenta, además, que ni siquiera la interpretación sistemática de las cláusulas del contrato (*cfr.* art. 1285 del Código Civil), en el caso que ello fuera posible, podría permitir al registrador entender implícitamente modificada la cobertura hipotecaria ya que explícitamente se ha convenido el mantenimiento de los anteriores límites de dicha cobertura.

Resolución de 17-11-2015

(BOE 9-12-2015)

Registro de la Propiedad de Cuevas de Almanzora

RECTIFICACIÓN DE CABIDA: PROCEDIMIENTOS ESTABLECIDOS TRAS LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY 13/2015.

En el supuesto que nos ocupa, se produce un exceso en la finca ya titularidad de la sociedad que va a proceder a la agrupación, reflejándose un incremento desde los 89.618,65 m² hasta los 131.062,14 m², siendo el exceso superior al 40% de la superficie original que consta en el Registro, y bajo la circunstancia de que dicha finca proviene de una segregación previa, como resulta del propio título ahora presentado. La certificación catastral incorporada a la escritura identifica la parcela catastral con una superficie de 89.414 m². Ciertamente estas circunstancias de hecho hacen cuestionarse sobre la verdadera extensión del terreno que comprende realmente la finca tal y como resulta tras el exceso de cabida y su correspondencia con la finca tal y como resulta de los libros del Registro —generándose enormes dudas sobre la identidad entre ambas y sobre la existencia de eventuales negocios jurídicos independientes, justificativos del aumento de cabida, y que no han accedido al Registro—, ya que el incremento de superficie es muy elevado, procediendo la finca donde se declara de segregación y no existiendo coincidencia con la superficie reflejada en la certificación catastral. Tras la entrada en vigor de la Ley 13/2015, en relación con la rectificación de cabida, se han suprimido la posibilidad de inscribir excesos de cabida inferiores a la quinta parte de la cabida inscrita mediante un simple certificado o informe sobre su superficie expedido por técnico competente, o la relativa al acta de presencia y notoriedad,

supuestos ambos, ya expresamente derogados, a los que aludía el artículo 298 del RH. Para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas contamos a partir de ahora con tres grandes grupos de procedimientos: — Los que solo persiguen y solo permiten inscribir una rectificación de la superficie contenida en la descripción literaria, pero sin simultánea inscripción de la representación gráfica de la finca, como ocurre con los supuestos regulados en el artículo 201.3, letra a, y letra b de la LH, que están limitados, cuantitativamente, a rectificaciones de superficie que no excedan del 10% o del 5%, respectivamente, de la cabida inscrita, y que no están dotados de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, sino solo de notificación registral tras la inscripción «a los titulares registrales de las fincas colindantes». — El supuesto que persigue y permite inscribir rectificaciones superficiales no superiores al 10% de la cabida inscrita, pero con simultánea inscripción de la representación geográfica de la finca. Este concreto supuesto está regulado, con carácter general, en el artículo 9, letra b), de la LH, cuando tras aludir al límite máximo del 10%, prevé que «una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria». Este concreto supuesto tampoco está dotado de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, si bien, como señala el artículo citado, «el Registrador notificará el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos, salvo que del título presentado o de los trámites del artículo 199 ya constare su notificación». — Y, finalmente, los que persiguen y potencialmente permiten inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como superiores al 10% de la superficie previamente inscrita) y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices —pues no en vano, como señala el artículo 199, es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa—. Así ocurre con el procedimiento regulado en el artículo 199 y con el regulado en el artículo 201.1, que a su vez remite al artículo 203, de la LH.

Resolución de 17-11-2015

(BOE 9-12-2015)

Registro de la Propiedad de Ponferrada, número 2

CONCESIONES ADMINISTRATIVAS DE MINAS: TRANSMISIÓN.

Siendo las concesiones sobre recursos mineros derechos reales de naturaleza inmueble, su transmisión se rige por las reglas previstas para los mismos en el ordenamiento jurídico (art. 609 del Código Civil). Del mismo modo, la legislación especial de Minas (Ley 22/1973, de 21 de julio de 1973), por lo que se refiere a los derechos concesionales sobre recursos de las denominadas Secciones C y D (arts. 97 y 98 de su Ley especial y, en cuanto a estos últimos, artículo 1.3 de la Ley 54/1980, de 5 de noviembre de 1980), remite a la regulación general en materia de transmisión *intervivos* o *mortis causa*. Si los derechos concesionales de minas constan inscritos en el Registro de la Propiedad (art. 1 de la LH), puede inscribirse la transferencia de su titularidad o un gravamen, con los requisitos previstos en la LH y en su regulación especial. De acuerdo con lo anterior dispone el artículo 62

del RH: «Los actos de transmisión y gravamen de permisos autorizaciones y concesiones de derechos mineros a favor del que acredite condiciones para su titularidad serán objeto de inscripciones o anotaciones preventivas sucesivas, según los casos, que se practicarán mediante la correspondiente escritura pública, acompañada de autorización administrativa, si la cesión es parcial, y acreditando la notificación de la transmisión *mortis causa* a la Administración competente». Caso de haberse producido una ruptura en el tracto, la inscripción a favor del titular puede llevarse a cabo mediante los mecanismos igualmente previstos en el ordenamiento con tal fin.

Resolución de 18-11-2015

(BOE 9-12-2015)

Registro de la Propiedad de La Pobra de Vallbona

VIVIENDA HABITUAL DE LA FAMILIA: ALCANCE DEL ARTÍCULO 10 DE LA LEY 5/2012 DE UNIONES DE HECHO DE LA COMUNITAT VALENCIANA.

Cabe afirmar que debe partirse de la finalidad que persigue el artículo 10 de la Ley 5/2012, de 15 de octubre de 2012, de Uniones de Hecho Formalizadas de la Comunitat Valenciana, que no es otra que la de evitar que por un acto dispositivo realizado por uno de los convivientes de hecho sin consentimiento del otro o sin la autorización judicial supletoria tengan el no disponente o los componentes de la familia que abandonar una vivienda para cuya ocupación existía título jurídico suficiente, lo que exige examinar si una cuota pro indiviso del bien dispuesto da derecho a ocuparlo en su totalidad. La resolución de 10 de noviembre de 1987 puso de relieve que no deben exagerarse en la calificación registral las exigencias formales, ni imaginarse hipotéticos derechos individuales de un comunero sobre el uso o goce de la cosa común, los cuales no derivarán naturalmente del título de comunidad, sino de un eventual acuerdo comunitario, que no consta, y que, por cierto, vendría a entorpecer la extinción de la comunidad; interpretando, además, que el consentimiento o la autorización que prevé el artículo 91 del RH para la inscripción del acto dispositivo exige que el derecho que se transmita sirva de soporte para la constitución en él de la vivienda habitual. Y, según la resolución de 27 de junio de 1994, si nadie debe permanecer en la indivisión y cualquiera de los comuneros puede obligar por la vía de la acción de división a extinguir la comunidad por medio de la venta de la vivienda, al ser esta indivisible, esta forma de extinguir la comunidad no puede verse condicionada al consentimiento de los cónyuges de los otros titulares, ni a la autorización judicial supletoria, pues ello supondría introducir un condicionamiento o limitación a la acción de división que es de orden público, favorecida y estimulada por el legislador.

Resolución de 18-11-2015

(BOE 9-12-2015)

Registro de la Propiedad de Cullera

SENTENCIA DECLARATIVA RECONOCIENDO UNA *FIDUCIA CUM AMICO*: REQUISITOS DE INSCRIPCIÓN.

El primer defecto se centra en la necesidad de aportar, no solo la Sentencia dictada por la AP en el recurso de apelación, sino también la que en su momento dictó el Juzgado de Primera Instancia y que ha sido revocada por aquella. Es

cierto que la resolución de 15 de julio de 2010 exigió que para inscribir una sentencia declarativa se aportase al Registro, no solo la recaída en la resolución del recurso de apelación, sino también la de Instancia. Sin embargo, la diferencia entre dicho caso y el que ahora se discute es evidente. En el supuesto que fue objeto de la resolución de 15 de julio de 2010 de la sentencia de la Audiencia no resulta el pronunciamiento que se haya de tener en cuenta para la inscripción, mientras que en el supuesto objeto del presente expediente aparece claramente especificado en el fallo de la sentencia que, al estimarse el recurso, queda revocada la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia, y, en su lugar, se dicta otra en los términos que antes se han transcrito. Por tanto, carece de sentido en este caso exigir que se aporte testimonio de una resolución judicial que ha sido totalmente revocada en vía de recurso. Distinta suerte ha de correr el segundo de los defectos señalado en la nota de calificación. Constituye una regla esencial de nuestro Derecho hipotecario (*vid.* arts. 3, 9, 18 y 21 de la LH y 51 de su Reglamento) la necesidad de que del título presentado a inscripción resulten todas las circunstancias que son precisas para practicar el asiento solicitado. Y de entre esas circunstancias tienen especial importancia las personales de aquellos a cuyo favor ha de verificarse la inscripción. Como tercer defecto señala el registrador la necesidad de que la sentencia determine el título material por el que los interesados a los que se declara propietarios adquirieron las fincas y su carácter oneroso o gratuito, ya que no es suficiente con que se declare que las fincas son propiedad de los demandantes. Ha reiterado este Centro Directivo (*vid.* resoluciones citadas en los «Vistos») que no basta, para obtener la inscripción de una sentencia, con que se haga constar en ella que procede estimar la demanda, declarar el dominio, practicar la inscripción y cancelar la inscripción contradictoria, sino que debe concretarse, además cual es el título por el que se adquirió su derecho. En el Registro se inscriben actos o contratos de transcendencia real (*cfr.* arts. 1 y 2 de la LH), y así lo exige la distinta protección del derecho, según que la adquisición se haya realizado a título oneroso o gratuito. En este supuesto sin embargo no cabe sostener que la sentencia no haya especificado el título de adquisición.

Resolución de 19-11-2015
(BOE 9-12-2015)
Registro de la Propiedad de Álora

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: INTERPRETACIÓN DEL NUEVO ARTÍCULO 205 DE LA LH

La inmatriculación de fincas por la vía del doble título exige el encadenamiento de dos adquisiciones sucesivas o directamente coordinadas con la finalidad de lograr cierta certidumbre de que el inmatriculante es su verdadero dueño. Se busca así que sean dos transmisiones efectivas y reales. Por ello, y aun cuando la función registral no pueda equipararse a la judicial, no se excluye que el Registrador pueda apreciar el fraude cuando de la documentación presentada resulte objetivamente un resultado antijurídico, cuando el contexto resulta de lo declarado por el presentante y de los libros del Registro pues la tarea de calificación no se limita a una pura operación mecánica de aplicación formal de determinados preceptos, ni al registrador le está vedado acudir a la hermenéutica y a la interpretación contextual. De este modo se ha reiterado por este Centro Directivo que el registrador puede detener la inmatriculación cuando estime la instrumentalidad de los títulos, si

bien esta no puede derivar de simples sospechas, debiendo estar suficientemente fundadas. Tras la entrada en vigor de la Ley 13/2015 la nueva redacción legal exige que se trate de «títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público». La diferencia esencial entre ambas redacciones legales no se encuentra tanto en la necesidad de que el título público inmatriculador sea «traslativo», pues tal exigencia, aunque no viniera expresamente formulada en la anterior dicción legal sí que resultaba implícita en ella, como reiteradamente ha venido considerando la doctrina jurídica, la jurisprudencia y la propia doctrina consolidada de este Centro Directivo, sino que tal diferencia esencial radica en los dos requisitos, uno relativo a la forma documental y otro al momento temporal, exigidos para acreditar que el otorgante de ese título público traslativo hubiera adquirido su derecho con anterioridad. 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. Respecto a la posibilidad de que se acredite mediante acta de notoriedad, ya no será admisible la simple declaración de la notoriedad del hecho de que una determinada persona es tenida por dueña de una determinada finca, como venía admitiendo el artículo 298 del RH, sino que, conforme a las exigencias expresadas en el nuevo artículo 205 de la LH, y a la regulación del artículo 209 del Reglamento Notarial, será necesario que, tras el requerimiento expreso en tal sentido y la práctica de las pruebas y diligencias pertinentes, el notario emita formalmente, si procede, su juicio sobre la acreditación de la previa adquisición y su fecha, siempre y cuando, como señala el mismo precepto reglamentario, tales extremos le «resultasen evidentes por aplicación directa de los preceptos legales atinentes al caso».

Resolución de 19-11-2015

(BOE 9-12-2015)

Registro de la Propiedad de Arganda del Rey, número 2

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: TRACTO SUCESIVO.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que entre los principios de nuestro Derecho hipotecario es básico 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 LH). Este principio está 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 LH. La presunción «*iuris tantum*» de exactitud de los pronunciamientos del Registro así como el reconocimiento de legitimación dispositiva del titular registral llevan consigo el cierre del Registro a los títulos otorgados por persona distinta de dicho titular. En efecto, las exigencias del principio de tracto sucesivo han de confirmar la denegación de la nota recurrida, toda vez que el procedimiento del que dimana el mandamiento calificado no aparece entablado contra el titular registral. En nada *obsta* esta conclusión la eventual emisión de determinadas notas simples en el mes de mayo de 2015, en las que, siempre bajo la responsabilidad de la registradora (*vid.* art. 222.5 de la LH), se informaba sobre la titularidad vigente en ese momento. La expedición de las notas en ningún caso supone un cierre registral ni por lo tanto impide el acceso al registro de títulos que puedan modificar la titularidad de las fincas.

Resolución de 19-11-2015

(BOE 9-12-2015)

Registro de la Propiedad de Lora del Río

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD.

Es doctrina reiterada de esta Dirección General que la caducidad de las anotaciones ordenadas judicialmente opera *ipso iure*, una vez agotado su plazo de vigencia (art. 86 de la LH), careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la restricción o limitación que para ellos implicaba aquella anotación, y no pueden ya ser cancelados en virtud del mandamiento al que se refiere el artículo 175 del RH, que solo puede provocar la cancelación respecto de los asientos no preferentes al que se practicó en el propio procedimiento del que dimana. El hecho de que se haya expedido la certificación de titularidad y cargas, que prevé el Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social, no implica ni su conversión en otra anotación ni su prórroga, ya que las anotaciones solo se prorrogan en la forma establecida en el artículo 86 de la LH. No obstante, como tiene declarado este Centro Directivo el actual titular registral tiene a su disposición los remedios previstos en el ordenamiento si considera oportuna la defensa de su posición jurídica (arts. 66 de la LH y 117, 594, 601 y 604 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y sin que la confirmación del defecto suponga prejuzgar la decisión que los tribunales, en su caso, puedan adoptar en orden a la preferencia entre cargas, mediante la interposición de las correspondientes tercerías, o por la ausencia de buena fe, sin que en vía registral pueda determinarse la prórroga indefinida de la anotación preventiva de embargo, por el hecho de haber sido expedida la certificación de cargas, por cuanto la prórroga de vigencia de las anotaciones preventivas viene determinada por Ley y su caducidad implica la pérdida de su prioridad registral.

Resolución de 23-11-2015

(BOE 17-12-2015)

Registro de la Propiedad de Alcoy

CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y EL DIVORCIO: ÁMBITO.

Hay que partir de la base de que el procedimiento de separación o divorcio no tiene por objeto, en su aspecto patrimonial, la liquidación del conjunto de relaciones patrimoniales que puedan existir entre los cónyuges sino tan solo de aquellas derivadas de la vida en común. El contenido necesario del convenio regulador lo restringe el Código Civil a la atribución del uso de la vivienda y ajuar familiar y a la liquidación, cuando proceda, del régimen económico matrimonial amén de otras cuestiones como la pensión compensatoria y el sostenimiento a las cargas y alimentos. Fuera de este ámbito, en vía de principios, las transmisiones adicionales de bienes entre cónyuges, ajenas al procedimiento de liquidación (y tales son las que se refieren a bienes adquiridos por los cónyuges en estado de solteros no especialmente afectos a las cargas del matrimonio), constituyen un negocio independiente, que exige acogerse a la regla general de escritura pública para su formalización. Tratándose de la vivienda familiar adquirida por los cónyuges en estado de solteros, esta Dirección General ha considerado (cfr. resoluciones de 8 de mayo de 2014, 26 de junio de 2014, 26 de junio de 2014 y 29 de septiembre de 2014, y 19 y 30 de junio de 2015 y 27 de julio de 2015), la existencia de una causa familiar propia de la solución de la crisis matrimonial objeto del convenio. Dentro de las distintas acepciones del concepto de causa, como ha afirmado este Centro Directivo en sus resoluciones de 7 de julio de 2012 y 5 de septiembre de 2012, existe aquí también una causa tipificadora o caracterizadora propia del convenio regulador, determinante del carácter familiar del negocio realizado, con lo que existe título inscribible suficiente por referirse a un negocio que tiene su causa típica en el carácter familiar propio de los convenios de separación, nulidad o divorcio, por referirse a la vivienda familiar y a la adjudicación de la misma, que entra dentro del interés familiar de los cónyuges y de sus hijos. Ciertamente el criterio general de esta Dirección General es que el convenio regulador aprobado judicialmente no es el documento idóneo para verificar atribuciones de ganancialidad, incorporando nuevos bienes en el patrimonio ganancial (cfr. resolución de 13 de marzo de 2015). Sin embargo, esta misma Dirección General ha admitido que en el convenio regulador puedan los cónyuges, respecto de la vivienda familiar de que ambos cónyuges eran cotitulares en virtud de compra anterior al matrimonio, explicitar ante la autoridad judicial, con carácter previo a la liquidación de gananciales, la voluntad de atribuir carácter ganancial (cfr. resolución de 11 de abril de 2012) y este mismo criterio debe aplicarse respecto de la plaza de garaje ubicada en el mismo edificio que la vivienda familiar; dado el carácter complementario a la vivienda que puede atribuirse a la plaza de garaje.

Resolución de 24-11-2015

(BOE 17-12-2015)

Registro de la Propiedad de Torrent, número 1

CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y EL DIVORCIO: ÁMBITO.

Hay que partir de la base de que el procedimiento de separación o divorcio no tiene por objeto, en su aspecto patrimonial, la liquidación del conjunto de

relaciones patrimoniales que puedan existir entre los cónyuges sino tan solo de aquellas derivadas de la vida en común. El contenido necesario del convenio regulador lo restringe el Código Civil a la atribución del uso de la vivienda y ajuar familiar y a la liquidación, cuando proceda, del régimen económico matrimonial amén de otras cuestiones como la pensión compensatoria y el sostenimiento a las cargas y alimentos. Fuera de este ámbito, en vía de principios, las transmisiones adicionales de bienes entre cónyuges, ajenas al procedimiento de liquidación (y tales son las que se refieren a bienes adquiridos por los cónyuges en estado de solteros no especialmente afectos a las cargas del matrimonio), constituyen un negocio independiente, que exige acogerse a la regla general de escritura pública para su formalización. Tratándose de la vivienda familiar adquirida por los cónyuges en estado de solteros, esta Dirección General ha considerado (cfr. resoluciones de 8 de mayo de 2014, 26 de junio de 2014, 26 de julio de 2014 y 29 de septiembre de 2014, y 19 y 30 de junio de 2015 y 27 de julio de 2015), la existencia de una causa familiar propia de la solución de la crisis matrimonial objeto del convenio. Dentro de las distintas acepciones del concepto de causa, como ha afirmado este Centro Directivo en sus resoluciones de 7 de julio de 2012 y 5 de septiembre de 2012, existe aquí también una causa tipificadora o caracterizadora propia del convenio regulador, determinante del carácter familiar del negocio realizado, con lo que existe título inscribible suficiente por referirse a un negocio que tiene su causa típica en el carácter familiar propio de los convenios de separación, nulidad o divorcio, por referirse a la vivienda familiar y a la adjudicación de la misma, que entra dentro del interés familiar de los cónyuges y de sus hijos. Ciertamente el criterio general de esta Dirección General es que el convenio regulador aprobado judicialmente no es el documento idóneo para verificar atribuciones de ganancialidad, incorporando nuevos bienes en el patrimonio ganancial (cfr. resolución de 13 de marzo de 2015). Sin embargo, en el presente expediente, se trata de la vivienda familiar que pertenece con carácter privativo en exclusiva a don D. P. M. por haber sido adquirida en estado de soltero en el año 2000, habiéndose celebrado el matrimonio en 2001. Del expediente y del propio Registro resulta que la vivienda se ha financiado con sendos préstamos hipotecarios, satisfechos prácticamente de forma íntegra durante el matrimonio y por tanto a expensas de la sociedad de gananciales. Se adjudica la vivienda a la esposa, doña R. M. G.

Resolución de 24-11-2015

(BOE 17-12-2015)

Registro de la Propiedad de Alicante, número 3

PROPIEDAD HORIZONTAL: DESCRIPCIÓN DE CADA PISO.

Es doctrina reiterada de esta Dirección General (por todas, resolución de 17 de julio de 2015), que siendo la finca el elemento primordial de nuestro sistema registral —de folio real—, por ser la base sobre la que se asientan todas las operaciones con trascendencia jurídico real (cfr. arts. 1, 8, 9, 17, 20, 38 y 243 de la LH y 44 y 51.6 del RH), constituye presupuesto básico de toda actividad registral la identidad o coincidencia indubitada entre la finca que aparece descrita en el título presentado y la que figura inscrita en el Registro. Por ello, como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (cfr. resoluciones de 2 de septiembre de 1991; 29 de diciembre de 1992; 21 de junio de 2004, y 10 y 14 de junio de

2010, entre otras), para su acceso al Registro, los títulos inscribibles han de contener una descripción precisa y completa de los inmuebles a que se refieren, de modo que estos queden suficientemente individualizados e identificados (arts. 9 y 10 de la LH y 51, reglas 1.^a a 4.^a, del RH). Bien es cierto que cuando dichos títulos hacen referencia a inmuebles ya inscritos, la omisión o discrepancia en ellos de algunos de los datos descriptivos con que estos figuran en el Registro no constituye en todo caso un obstáculo para la inscripción. Por tanto, el acceso al Registro de los títulos exige que la descripción que en ellos se contenga de la finca objeto del correspondiente acto o negocio jurídico permita apreciar de modo indubitado la identidad entre el bien inscrito y el transmitido (cfr. resoluciones de 29 de diciembre de 1992, y 11 de octubre de 2005). En el supuesto que da lugar a la presente el registrador, ante la falta en el título inscribible, en cuanto a la cuota del elemento independiente, de la expresión «a excepción de los derechos de vuelo en que no tiene participación alguna, ...», objeta que ya se trate de un error del título ya de la existencia de un título de modificación del régimen de propiedad no inscrito, la inscripción no puede practicarse. La objeción no puede mantenerse por ninguno de dichos motivos. En primer lugar porque la omisión de la expresión referida en la cuota del elemento, en cuanto elemento descriptivo, no ha impedido la debida identificación de la finca, del objeto del negocio de cuya transferencia de titularidad se solicita inscripción. Tampoco es aceptable la objeción de que puede existir una modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal no inscrita. Nada hay en el título presentado que permita llevar a cabo semejante afirmación, siendo doctrina reiterada de esta Dirección General que la calificación registral no puede fundamentarse en eventuales circunstancias de hecho o de derecho meramente conjeturales (resoluciones de 23 de mayo de 2012, y 28 de abril de 2015, entre otras).

Resolución de 26-11-2015

(BOE 17-12-2015)

Registro de la Propiedad de Zafra

REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: JUICIO DE SUFICIENCIA DEL ARTÍCULO 98 DE LA LEY 24/2001.

Conforme al criterio sostenido por el TS (sentencia de 23 de septiembre de 2011) y por la doctrina expresada por esta Dirección General en numerosas resoluciones para entender válidamente cumplidos los requisitos contemplados en el mencionado artículo 98 en los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el notario deberá emitir con carácter obligatorio un juicio acerca de la suficiencia de las facultades acreditadas para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido o en relación con aquellas facultades que se pretendan ejercitar. Las facultades representativas deberán acreditarse al notario mediante exhibición del documento auténtico. Asimismo, el notario deberá hacer constar en el título que autoriza, no solo que se ha llevado a cabo el preceptivo juicio de suficiencia de las facultades representativas, congruente con el contenido del título mismo, sino que se le han acreditado dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica y la expresión de los datos identificativos del documento del que nace la representación. De acuerdo a la misma doctrina citada, el registrador deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la

existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio que hace el notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título. El efecto meramente modificativo y no extintivo de la ampliación del préstamo hipotecario ha tenido expreso reconocimiento legal en la Ley 41/2007, de 7 de diciembre de 2007, que, al modificar el artículo 4 de la Ley 2/1994, determinó en su apartado tercero que las modificaciones previstas en los apartados anteriores no supondrán, en ningún caso, una alteración o pérdida del rango de la hipoteca inscrita, excepto cuando impliquen un incremento de la cifra de responsabilidad hipotecaria o la ampliación del plazo del préstamo por ese incremento o ampliación. Por lo que se refiere a la escritura objeto de la calificación recurrida en este caso en el juicio notarial de suficiencia de facultades representativas se hace expresa referencia al negocio jurídico formalizado en unos términos amparados por la propia tipificación legal —según la cual, la ampliación del capital del préstamo es novación del mismo—, de modo que, aunque no exista una reseña de facultades, sí hay un pronunciamiento sobre la suficiencia de las facultades acreditadas para el negocio objeto del título calificado, de forma que permite al registrador ejercer su función calificadora respecto de la congruencia de ese juicio notarial con el acto o negocio jurídico de que se trata.

Resolución de 26-11-2015

(BOE 17-12-2015)

Registro de la Propiedad de Zafra

REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: JUICIO DE SUFICIENCIA DEL ARTÍCULO 98 DE LA LEY 24/2001.

Conforme al criterio sostenido por el Tribunal Supremo (sentencia de 23 de septiembre de 2011) y por la doctrina expresada por esta Dirección General en numerosas resoluciones para entender válidamente cumplidos los requisitos contemplados en el mencionado artículo 98 en los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el notario deberá emitir con carácter obligatorio un juicio acerca de la suficiencia de las facultades acreditadas para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido o en relación con aquellas facultades que se pretendan ejercitar. Las facultades representativas deberán acreditarse al notario mediante exhibición del documento auténtico. Asimismo, el notario deberá hacer constar en el título que autoriza, no solo que se ha llevado a cabo el preceptivo juicio de suficiencia de las facultades representativas, congruente con el contenido del título mismo, sino que se le han acreditado dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica y la expresión de los datos identificativos del documento del que nace la representación. De acuerdo a la misma doctrina citada, el registrador deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio que hace el notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título. El efecto meramente modificativo y no extintivo de la ampliación del préstamo hipotecario ha tenido expreso reconocimiento legal en la Ley 41/2007, de 7 de diciembre de 2007, que, al modificar el artículo 4 de la Ley 2/1994, determinó en su apartado tercero que las modificaciones previstas en

los apartados anteriores no supondrán, en ningún caso, una alteración o pérdida del rango de la hipoteca inscrita, excepto cuando impliquen un incremento de la cifra de responsabilidad hipotecaria o la ampliación del plazo del préstamo por ese incremento o ampliación. Por lo que se refiere a la escritura objeto de la calificación recurrida en este caso en el juicio notarial de suficiencia de facultades representativas se hace expresa referencia al negocio jurídico formalizado en unos términos amparados por la propia tipificación legal —según la cual, la ampliación del capital del préstamo es novación del mismo—, de modo que, aunque no exista una reseña de facultades, sí hay un pronunciamiento sobre la suficiencia de las facultades acreditadas para el negocio objeto del título calificado, de forma que permite al registrador ejercer su función calificadoradora respecto de la congruencia de ese juicio notarial con el acto o negocio jurídico de que se trata.

Resolución de 30-11-2015

(BOE 17-12-2015)

Registro de la Propiedad de Fuenlabrada, número 4

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: DISPOSICIÓN TRANSITORIA DE LA LEY 1/2013.

Se trata de dilucidar si la limitación establecida en el artículo 575.1 bis de la Ley de Enjuiciamiento Civil es aplicable a un decreto de adjudicación de fecha 28 de febrero de 2014 dictado en sede de un procedimiento iniciado en 2009, anterior por lo tanto a la citada Ley. La disposición transitoria primera de la Ley 1/2013, de 14 de mayo de 2013, establece: «Esta Ley será de aplicación a los procesos judiciales y extrajudiciales de ejecución hipotecaria que se hubieran incoado a la entrada en vigor de la misma, en los que no se hubiera ejecutado el lanzamiento». Bien es cierto que la recurrente alega que mediante decreto de fecha de 11 de abril de 2013, por tanto anterior a la entrada en vigor de la Ley 1/2013, se aprobaron las costas, tratándose pues de una actuación procesal ya realizada cuando dicha ley entró en vigor; a la que no sería aplicable la limitación del artículo 575.1bis de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Pero dicho decreto se ha aportado mediante fotocopia, sin firma y junto al escrito de recurso, por lo que no puede tenerse en cuenta para la resolución de este expediente, ya que además de no cumplir los requisitos que en cuanto a la documentación que accede al Registro señala el artículo 3 de la LH, es doctrina constante de este Centro Directivo que, conforme al artículo 326 de la LH, no pueden admitirse documentos que el registrador no haya tenido a la vista a la hora de emitir su calificación y que de haberse presentado en forma y plazo podrían haber ocasionado otra decisión.

Resolución de 30-11-2015

(BOE 17-12-2015)

Registro de la Propiedad de Cádiz, número 1

SUBROGACIÓN EN LA TITULARIDAD DE UNA HIPOTECA: REQUISITOS PARA EL CASO DE PAGO HECHO POR UN TERCERO.

Es cierto que nuestro ordenamiento jurídico atribuye a los terceros interesados en el cumplimiento de la obligación e incluso a los terceros no interesados si

media el consentimiento expreso o tácito del deudor; la posibilidad de subrogase por pago en los derechos del acreedor (cfr. art. 1210.2 del Código Civil), tanto en el crédito —novación subjetiva— como en los derechos accesorios al mismo, entre ellos la hipoteca que lo garantiza. En el supuesto recogido en el artículo 1211 del Código Civil de subrogación por voluntad deudor «sin el consentimiento del acreedor, cuando para pagar la deuda haya tomado prestado el dinero por escritura pública, haciendo constar su propósito en ella, y expresando en la carta de pago la procedencia de la cantidad pagada», debe tenerse en cuenta que para facilitar su tramitación y reflejo registral, soslayando la falta de cooperación del antiguo acreedor, se tuvo que arbitrar en el artículo 2 de la Ley 2/1994 de subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, un procedimiento especial de formalización de la subrogación, cuya utilización fue limitada a las entidades financieras a que se refiere el artículo 2 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo de 1981, de regulación del mercado hipotecario. Cuando, como el supuesto presente, todavía no ha vencido la deuda cuyo pago se realiza y, además, no se puede acudir al citado procedimiento de la Ley 2/1994 porque ni el nuevo acreedor es una entidad de crédito ni el supuesto encaja en el artículo 1211 del Código Civil, el procedimiento adecuado para formalizar la subrogación del tercero viene constituido por el procedimiento general de ofrecimiento de pago y consignación regulado en los artículos 1176 a 1181 del Código Civil y 98 y 99 de la Ley 15/2015, de 2 de julio de 2015, de la Jurisdicción Voluntaria, debidamente adaptado al supuesto concreto. Esta solución es congruente con el carácter indisponible del procedimiento registral y con el principio de legitimación que impone el consentimiento de la persona a cuyo favor aparezcan inscrito el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, o la resolución judicial dictada alternativa dictada en procedimiento en que la misma haya sido parte, para poder inscribir los títulos por los que se transmitan, modifiquen, graven o extingan tales derechos reales. Igualmente es congruente con la norma general según la cual el simple cobro o consignación del precio o de la deuda, no es suficiente por sí solo para generar una mutación jurídico real inmobiliaria inscribible, ya se trate esta de la cancelación de hipoteca o de una novación modificativa de la misma.

Resolución de 1-12-2015

(BOE 28-12-2015)

Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca, número 5

OBRA NUEVA: CERTIFICACIÓN DE TÉCNICO COMPETENTE Y VISADO CO-LEGIAL.

El artículo 50 del Real Decreto 1.093/1997 determina quiénes están cualificados como técnico competente: el que hubiera firmado el proyecto (núm. 1), el que tuviera encomendada la dirección de la obra (núm. 2), el técnico municipal del Ayuntamiento (núm. 4) o cualquier otro técnico que tuviera facultades suficientes acreditadas mediante certificación de su colegio profesional (núm. 3). En el presente caso, al tratarse de certificación expedida por un técnico que no firmó el proyecto para el que se concedió la licencia de edificación ni tuvo encomendada la dirección de la obra, es aplicable la norma del apartado 3 del artículo 50 del Real Decreto 1.093/1997, según el cual podrá certificar como técnico competente «cualquier otro técnico, que mediante certificación de su colegio profesional respectivo, acredite que tiene facultades suficientes». Y, como ha admitido este

Centro Directivo (*vid.*, por todas, la resolución de 16 de diciembre de 2013), la forma de acreditación de la competencia del técnico que haya expedido dicha certificación será el visado del colegio profesional correspondiente. Por ello, al constar en este caso en el certificado del arquitecto técnico el visado de su colegio profesional, el defecto impugnado no puede ser mantenido.

Resolución de 1-12-2015

(BOE 28-12-2015)

Registro de la Propiedad de Cebreros

CALIFICACIÓN REGISTRAL: FORMA. EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO: REQUISITOS.

Debe este Centro Directivo recordar la inexcusable obligación del Registrador de calificar los documentos presentados al amparo del artículo 18 de la LH, función calificadora que necesariamente deberá desembocar o bien en la práctica de los correspondientes asientos registrales, bien en la emisión de una nota de calificación en que, previa fundamentación jurídica y con expresión de los medios de subsanación, se suspenda o deniegue tal práctica. En ningún caso prevé la legislación hipotecaria una solicitud de información adicional que no implique una calificación formal, calificación que garantizará los correspondientes derechos del presentante o interesado mediante la oportuna prórroga del asiento de presentación así como la posibilidad de entablar los correspondientes recursos contra la misma. Tratándose de un auto recaído en expediente de dominio, por el que se ordena reanudar el tracto registral sobre determinada finca a favor del promotor, auto que es, por sí solo, título hábil para tal inscripción (cfr. art. 201.6 de la LH), sin que pueda extenderse la calificación al estudio de los títulos de adquisición justificativos del dominio y si efectivamente recaen sobre la totalidad del bien o sobre una cuota indivisa del mismo, ateniéndose al sentido literal de las manifestaciones expresadas en el mencionado mandamiento. Debe recordarse que el artículo 285.2 *in fine* del RH, determina que «...sin que se pueda exigir al que promueva el expediente que determine ni justifique las transmisiones operadas desde la última inscripción hasta la adquisición de su derecho». Consecuentemente este defecto debe ser revocado. Del testimonio del auto presentado no resulta si los titulares de derechos derivados de asientos de menos de treinta años fueron oídos o si fueron citados, al menos, una vez personalmente. Por lo que el documento no puede inscribirse, pues, si bien es cierto, como ha dicho reiteradamente este Centro Directivo (*vid.* Resoluciones citadas en el «Vistos»), que el Registrador debe respetar y cumplir las resoluciones judiciales, no lo es menos que tiene obligación de calificar si las personas que aparecen como titulares en el Registro han tenido en el procedimiento las garantías necesarias para evitar su indefensión (cfr. art. 100 del RH).

Resolución de 2-12-2015

(BOE 28-12-2015)

Registro de la Propiedad de Santiago de Compostela, número 1

CONDICIÓN RESOLUTORIA EN GARANTÍA DE UNA PERMUTA POR OBRA FUTURA: CANCELACIÓN CONFORME AL ARTÍCULO 210.8 VERSUS 82.5 DE LA LH

La naturaleza de un negocio jurídico depende de la intención de los contratantes y de las declaraciones de voluntad que lo integran y no de la denomina-

ción que le hayan atribuido las partes, siendo el contenido real del contrato el que determina su calificación. La naturaleza de los contratos y su calificación no dependen de la que las partes, e incluso los terceros, le atribuyan, aunque se consigne en el documento, sino que será la que intrínsecamente resulte del negocio. Como tiene declarado este Centro Directivo en los supuestos de permuta de finca por obra futura el derecho del cedente puede configurarse como real, si se constituye una comunidad especial sobre el objeto cedido, o como un mero derecho personal en cuyo caso su reflejo registral solo tendrá eficacia frente a terceros si se garantiza en alguna de las formas previstas en el artículo 11 de la LH (resolución de 13 de julio de 2005). En este segundo supuesto, si la opción elegida es el pacto de condición resolutoria explícita y el objeto de la prestación lo constituyen entidades determinadas de un edificio a construir, deberán ser individualizadas de forma que sea indubitado el contenido de la prestación. La interpretación teleológica de las disposiciones legales, unida al carácter ciertamente excepcional del sistema de cancelación previsto en el artículo 82.5.º de la LH, reiterado por esta Dirección General en distintas resoluciones, entre ellas la de 26 de abril de 2006, que ha de ser objeto de interpretación restrictiva, permiten concluir que dicho artículo, no es aplicable a la cancelación de condición resolutoria pactada para garantizar el cumplimiento de la contraprestación en la permuta de finca por obra futura. El artículo 210 de la LH (en la redacción dada por la Ley 13/2015) no se fundamenta directamente en la institución de la prescripción de las acciones, sino que fija unos plazos propios, cuyo cómputo es estrictamente registral, con lo que más bien está regulando un auténtico régimen de caducidad de los asientos, al exigir que «hayán transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía». En un supuesto como el del presente expediente que no tiene encaje en el artículo 82.5.º de la LH, conforme a la resolución de 25 de marzo de 2014, ni tampoco en la literalidad del artículo 210.8, por cuanto este precepto está previsto para aquellos supuestos en los que no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada, mientras que en este caso el cumplimiento debió verificarse en el plazo de tres años desde la fecha de formalización del contrato, 27 de junio de 1990, podrá, no obstante solicitarse la cancelación cuando hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía, sin perjuicio, todo ello, de poder acudir a los procedimientos generales de los expedientes de liberación de cargas que regula el mismo artículo 210 de la LH en sus apartados anteriores.

Resolución de 3-12-2015

(BOE 28-12-2015)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 27

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA: TRACTO SUCESIVO.

Es doctrina consolidada de esta Dirección General (cfr. resoluciones citadas en «Vistos»), que la usucapión reconocida judicialmente a favor de los actores constituye sin duda un título apto para la inscripción y el hecho de recaer sobre una finca inscrita en absoluto impide que, tras la adquisición e inscrip-

ción por parte del titular registral pueda pasar a ser dueño por usucapión un tercero mediante la posesión del inmueble en las condiciones establecidas por la ley, ya que la inscripción del derecho en el Registro de la Propiedad no dota al mismo de imprescriptibilidad (cfr. art. 36 de la LH). El principio de tracto sucesivo, en su aplicación procesal y registral, implica que los procedimientos, incluidos aquellos en los que se pretenda la declaración de haberse adquirido por usucapión en los términos antes expresados, deben ir dirigidos contra el titular registral o sus herederos, y que esta circunstancia debe ser tenida en cuenta por el registrador, al estar incluida dentro del ámbito de calificación de documentos judiciales contemplado en el artículo 100 del RH. Partiendo de esta premisa básica, en el presente caso, el procedimiento se dirige de manera directa contra uno de los titulares registrales (al cual pertenece de manera ganancial). Respecto del emplazamiento del otro titular, su cónyuge, expresamente se recoge en el fundamento de Derecho segundo de la sentencia, que había fallecido hacía más de treinta años, y su herencia ha sido debidamente representada en el procedimiento mediante la intervención de doña F. D. T. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 100 del RH, la registradora debe calificar el cumplimiento del tracto sucesivo, pero no puede cuestionar el fondo de la resolución judicial, que ha valorado expresamente esta circunstancia con el debido emplazamiento del titular registral.

Resolución de 4-12-2015

(BOE 28-12-2015)

Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca, número 8

RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL DE CÓNYUGES EXTRANJEROS: INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 92 DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO.

La práctica y la doctrina de este Centro Directivo primero, y el artículo 92 del RH desde la reforma de 1982, después, entendieron que lo más práctico, en el caso de adquirentes casados cuyo régimen económico-matrimonial estuviera sometido a una legislación extranjera, era no entender necesario expresar el régimen en la inscripción («con indicación de este, si constare», expresa la disposición *in fine* de ese precepto reglamentario), difiriendo el problema para el momento de la enajenación posterior, pues dicha expresión de régimen podía obviarse si después la enajenación o el gravamen se hacía contando con el consentimiento de ambos (enajenación voluntaria), o demandando a los dos (enajenación forzosa). Por ello, el artículo 92 del RH, se limita a exigir, en este caso, que se exprese en la inscripción que el bien se adquiere «con sujeción a su régimen matrimonial». Sin embargo, como así mismo se señaló en la resolución de 5 de marzo de 2007 y otras posteriores, esa norma, que no necesita de mayor aclaración en el caso de tratarse de dos cónyuges extranjeros de la misma nacionalidad, pues su régimen económico-matrimonial, a falta de pacto, será el régimen legal correspondiente a su ley nacional común, necesita, en el caso de tratarse de dos esposos de distinta nacionalidad, la determinación de cuál sea la ley aplicable a su régimen económico-matrimonial, de acuerdo con los criterios de conexión que determinan las normas de conflicto de derecho internacional privado español contenidas en el artículo 9.2 del Código Civil.

Resolución de 9-12-2015

(BOE 28-12-2015)

Registro de la Propiedad de Icod de los Vinos

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA: DEMANDA FRENTE A LA HERENCIA YACENTE.

Es doctrina consolidada de esta Dirección General (cfr. resoluciones citadas en «Vistos»), que la usucapión reconocida judicialmente a favor de los actores constituye sin duda un título apto para la inscripción y el hecho de recaer sobre una finca inscrita en absoluto impide que, tras la adquisición e inscripción por parte del titular registral pueda pasar a ser dueño por usucapión un tercero mediante la posesión del inmueble en las condiciones establecidas por la ley, ya que la inscripción del derecho en el Registro de la Propiedad no dota al mismo de imprescriptibilidad (cfr. art. 36 de la LH). El principio de tracto sucesivo, en su aplicación procesal y registral, implica que los procedimientos, incluidos aquellos en los que se pretenda la declaración de haberse adquirido por usucapión en los términos antes expresados, deben ir dirigidos contra el titular registral o sus herederos, y que esta circunstancia debe ser tenida en cuenta por el Registrador, al estar incluida dentro del ámbito de calificación de documentos judiciales contemplado en el artículo 100 del RH. En el caso de este expediente se da la circunstancia además de que los demandados son, al menos en parte, los herederos y causahabientes desconocidos del titular registral. En los casos en que interviene la herencia yacente, la doctrina de este Centro Directivo, impone que toda actuación que pretenda tener reflejo registral deba articularse bien mediante el nombramiento de un administrador judicial, en los términos previstos en los artículos 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha herencia yacente (resoluciones 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 8 de mayo de 2014 y 5 de marzo de 2015). Esta doctrina se ha matizado en los últimos pronunciamientos en el sentido de considerar que la exigencia del nombramiento del defensor judicial debe limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico y no haya ningún interesado en la herencia que se haya personado en el procedimiento considerando el Juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente.

Resolución de 9-12—2015

(BOE 28-12-2015)

Registro de la Propiedad de Alcalá de Henares, número 4

CIRCUNSTANCIAS PERSONALES DE LA INSCRIPCIÓN: DATOS DEL TRANSMITENTE.

De la letra del artículo 51,9.^a del RH, resulta que los requisitos de identificación de los titulares que deben constar en la nueva inscripción se predicen no solo de quien va a ser el nuevo titular sino también de quien trae causa. Las circunstancias de domicilio y documento de identidad, así como las demás exigidas por el precepto citado, son por tanto exigibles para llevar a cabo la práctica del nuevo asiento encontrando su fundamento en el más perfecto enlace entre la titularidad publicada hasta ahora y la que va a serlo en el futuro, propiciando así la más perfecta identificación tanto del transmitente del derecho como del transmisario

y nuevo titular. Ahora bien, como ha declarado este Centro Directivo en diversas resoluciones la falta de dichos datos puede suplirse mediante instancia suscrita por el interesado cuya firma conste legitimada notarialmente o ante el registrador.

Resolución de 9-12-2015

(BOE 28-12-2015)

Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca, número 5

PLUSVALÍA: ACREDITACIÓN EXIGIDA POR EL ARTÍCULO 254 DE LA LH.

Como pusiera de relieve la resolución de este Centro Directivo de 6 de mayo de 2015, en los supuestos de transmisión de bienes inmuebles (*vid.* resolución de 28 de agosto de 2013 y posteriores citadas en los «Vistos»), desde la modificación del artículo 254 de la LH llevada a cabo por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, para poder practicar la inscripción en el Registro de la Propiedad se precisará la justificación de haber presentado la autoliquidación del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana o la declaración del mismo o la comunicación que el adquirente debe hacer al Ayuntamiento, aun no siendo sujeto pasivo (art. 110 del Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales). No basta sin embargo acreditar la mera remisión de un documento de autoliquidación o de declaración sino que es preciso, como resulta de la dicción del propio artículo 254.5, que la acreditación comprenda el hecho de la recepción por la Administración Tributaria competente (*vid.* resolución de 3 de marzo de 2012, entre otras, en relación con los artículos 119 y 120 de la Ley General Tributaria). Como resulta de los hechos no consta acreditado el pago de la cuota tributaria por lo que no puede considerarse acreditada la presentación de la autoliquidación a los efectos del artículo 254 de la LH. Nada hay en el expediente que acredite que el obligado tributario ha llevado a cabo la declaración a que se refiere el artículo 110 de la Ley de Haciendas Locales ni nada hay que acredite que dicha declaración ha sido recibida por la administración competente (*vid.* resoluciones de 28 de agosto, 15 de noviembre y 7 de diciembre de 2013), ni nada que acredite que la Administración ha llevado a cabo un acto de liquidación como nada hay que acredite que la Administración haya notificado al sujeto pasivo la liquidación consecuencia de la declaración. El único documento aportado a los efectos del artículo 254 de la LH es un documento de autoliquidación cuya cuota no resulta pagada por ninguno de los medios que el propio documento establece. Consecuentemente el documento no acredita, a los efectos del artículo 110.4 de la Ley de Haciendas Locales en relación al artículo 254.4 de la LH, que se hayan cumplido los trámites precisos para considerar que existe autoliquidación como no acredita la existencia de una previa declaración tributaria.

Resolución de 10-12-2015

(BOE 28-12-2015)

Registro de la Propiedad de Marbella, número 3

DERECHO DE USO Y HABITACIÓN: HIPOTECA.

La doctrina mayoritaria admite la transmisibilidad del derecho de uso si así se ha dispuesto en el título constitutivo, sobre la base de que el artículo 525 del

Código Civil no es *ius cogens*. En consecuencia la prohibición establecida en el artículo 108.3 de la LH que impide su hipoteca, como proyección de la prohibición de su enajenación, no se aplicará a los derechos de uso y habitación que sean transmisibles por título constitutivo. Por tanto para transmitir estos derechos será necesario que se haya previsto así en el título constitutivo o que posteriormente se establezca en un nuevo convenio. Mismo planteamiento cabe aplicarse a la posibilidad de hipotecar el derecho de uso y habitación. En este sentido el artículo 108.3 de la LH señala que no se podrán hipotecar el uso y la habitación. En cambio la doctrina moderna señala que los derechos de uso y habitación se pueden hipotecar, no en todo caso, pues la prohibición del artículo 108 de la LH es clara, sino solo cuando, en los mismos términos que para su transmisión, el título permita su enajenación y aunque no se diga expresamente, el título constitutivo está también autorizado su sujeción a hipoteca. En el presente caso, en el propio título constitutivo no se menciona expresamente la posibilidad del usuario de transmitir o hipotecar el derecho de uso, pero posteriormente comparecen el propietario de la finca-cedente del uso y el titular del derecho de uso y habitación para constituir una hipoteca sobre la finca. El criterio de que si los titulares de los derechos de uso y habitación consintieron la constitución de una hipoteca, lleva consigo la extinción de tales derechos en caso de ejecución de la hipoteca está recogido en algunas de las legislaciones civiles especiales y en la doctrina del TS.

Resolución de 10-12-2015

(BOE 28-12-2015)

Registro de la Propiedad de Sevilla, número 2

CONDICIÓN RESOLUTORIA: REQUISITOS DE EJERCICIO.

Ha indicado este Centro Directivo en multitud de ocasiones que la reinscripción a favor del vendedor, cuando es consecuencia del juego de la condición resolutoria expresa pactada, está sujeta a rigurosos controles que salvaguardan la posición jurídica de las partes. Tiene declarado que: 1.º Debe aportarse el título del vendedor (cfr. art. 59 del RH; 2.º La notificación judicial o Notarial hecha al adquirente por el transmitente de quedar resuelta la transmisión, siempre que no resulte que el adquirente requerido se oponga a la resolución invocando que falta algún presupuesto de la misma; 3.º El documento que acredite haberse consignado en un establecimiento bancario o caja oficial el importe percibido que haya de ser devuelto al adquirente o corresponda, por subrogación real, a los titulares de derechos extinguidos por la resolución (art. 175.6.ª del RH). A la vista de esta doctrina, en el presente caso se trata de decidir, si existiendo acuerdo entre las partes que hace, por tanto, innecesario tanto la práctica de requerimiento como la valoración del incumplimiento y no existiendo cantidad alguna que entregar al comprador al ser retenido todo lo ya entregado al vendedor en base a la cláusula penal pactada, sigue siendo precisa la consignación prevista en el artículo 175.6.ª del RH. La doctrina jurisprudencial ha señalado que si bien la existencia de terceros adquirentes del dominio o de otros derechos reales limitados sobre la finca no constituye, en sentido técnico procesal, una situación de litisconsorcio pasivo necesario (*vid.* STS 18 de septiembre de 1996), estos terceros, por ser afectados de forma refleja o mediata, deben tener la posibilidad de intervenir en el proceso (intervención adhesiva y voluntaria), para lo que es necesario que, al menos, se les haya notificado la existencia del procedi-

miento cuando, con carácter previo a la inscripción o anotación de su derecho, no se hubiere dado publicidad a la pendencia del procedimiento mediante la oportuna anotación preventiva de la demanda (cfr. art. 42, núm. 1, de la LH). El artículo 175.6.^a del RH impone la consignación o depósito del precio íntegro de la compraventa a favor de los titulares de derechos posteriores, aunque no haya entrega de dinerario, en cuanto tal precio pasará a ocupar, por subrogación real, la posición jurídica que tenía el inmueble de modo que los derechos que antes recaían sobre el inmueble, recaigan ahora sobre el precio. No obstante, a solicitud del interesado de inscripción parcial, como ya dijera esta Dirección General (cfr. resolución 20 de diciembre de 1999), nada se opone a que, sin perjuicio de la subsistencia de la referida carga, pueda reinscribirse a favor del vendedor, pues la voluntad de ambas partes a la resolución del inicial contrato de compraventa, tiene virtualidad suficiente para provocar la resolución.

Resolución de 10-12-2015

(BOE 28-12-2015)

Registro de la Propiedad de Vitoria, número 3

HIPOTECA: CLÁUSULA SUELO A TIPO CERO.

La cuestión que se plantea en el recurso consiste en determinar si en un préstamo hipotecario a interés variable en que se pacte como cláusula: «Dada la naturaleza jurídica de esta operación y de acuerdo con los artículos 1740 del Código Civil y 315 del Código de Comercio, el interés es la retribución a Bankinter por el préstamo concedido y por tanto solo puede devengarse a favor de Bankinter como prestamista. Por tanto, si en algún momento la suma del tipo de referencia y diferencial personalizado generara un resultado negativo, ello no podría nunca entenderse como un derecho del prestatario a percibir ningún importe como retribución o por cualquier otro concepto». Es precisa la confección de la expresión manuscrita por parte del deudor de comprender los riesgos que asume en presencia de dicha cláusula, a que se refiere el artículo 6 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, siempre que se den, como ocurre en el presente caso, los presupuestos de aplicación de la misma. Cuestión distinta, por tanto, a la del control de contenido o abusividad es la relativa a la transparencia de las cláusulas contractuales. Sobre tal extremo el registrador, como señala la resolución de esta Dirección General de 13 de septiembre de 2013, no solo puede sino que debe comprobar si han sido cumplidos los requisitos de información establecidos en la normativa vigente, pues se trata de un criterio objetivo de valoración de dicha transparencia. Así, frente a la opinión del notario recurrente, que defiende una interpretación restrictiva del indicado artículo, debe prevalecer una interpretación extensiva pro-consumidor en coherencia con la finalidad legal de favorecer respectivamente la información, comprensibilidad y la protección de los usuarios de servicios financieros (*vid.* resolución de 29 de septiembre de 2014). La alegación por el notario recurrente de que la cláusula discutida, no constituye una cláusula suelo del cero por ciento sino una cláusula aclaratoria de la naturaleza del contrato de préstamo que se firma, ya que aunque no existiera, este no podría generar intereses negativos porque en tal caso vería alterada su naturaleza jurídica y, por tanto, esta aclaración no puede provocar la exigencia de la constancia de la expresión manuscrita, tampoco puede admitirse. Por todo

lo cual, concurriendo todos los presupuestos de aplicación del artículo 6 de la Ley 1/2013 como son haberse hipotecado una vivienda, ser un profesional el prestamista y una persona física el prestatario, y constatarse una limitación a la baja de la variabilidad del tipo de interés pactada, aunque sea por la vía del no devengo, sin concurrir un límite equivalente de variabilidad al alza; esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

Resoluciones de 11-12-2015

(BOE 28-12-2015)

Registro de la Propiedad de Elche, número 3

REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ARTÍCULO 98 DE LA LEY 24/2001.

Debe reiterarse una vez más por este Centro Directivo que la calificación registral del «juicio notarial de suficiencia de la representación» se encuentra regulada por la dicción del artículo 98 de la Ley 24/2001, y el alcance dado al mismo por la STS de 23 de septiembre de 2011, a la existencia del juicio notarial, de la reseña identificativa del documento del que nacen las facultades representativas, de la expresión de que al notario le ha sido exhibida copia auténtica de dicho documento, y a la congruencia del juicio con el contenido de la escritura. Se entiende que hay falta de congruencia del juicio notarial si el notario utiliza expresiones genéricas, ambiguas o imprecisas, así como cuando usa fórmulas de estilo que se circunscriben a afirmar que la representación es suficiente para el acto o negocio documentado o para la ratificación que se realiza, en vez de referirse de forma concreta y expresa al tipo de negocio que en la escritura se formaliza o al que se refiere la ratificación (*vid.*, entre otras, las resoluciones de 4 de junio de 2012 y 22-2 y 9 de julio de 2014); o si el notario realiza un juicio incompleto o si el juicio notarial es erróneo, bien por resultar así de la existencia de alguna norma que exija algún requisito añadido como, por ejemplo, un poder expreso y concreto en cuanto a su objeto, bien por inferirse el error de los datos contenidos en la misma escritura que se califica, u obrantes en el propio Registro de la Propiedad o en otros registros públicos que el notario y el registrador de la propiedad pueden consultar. En el presente caso, sin embargo, el notario emite su juicio de suficiencia utilizando una fórmula inconcreta («suficiente para otorgar la presente escritura», escritura que por lo demás no califica limitándose a designarla en el encabezamiento como de «elevación a público de documento privado»). Dado que existen dos actos distintos, uno el contrato propiamente dicho de cesión y otro de elevación a documento público de tal contrato, debería el notario fundamentar con claridad el juicio de suficiencia emitido.

Resolución de 14-12-2015

(BOE 30-12-2015)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 32

SOCIEDADES MERCANTILES: ACTIVOS ESENCIALES. CALIFICACIÓN REGISTRAL: OBJETO.

En el presente caso, lo que se presenta en el Registro después de la escritura calificada son dos actas (de notificación y requerimiento), a instancia de uno

de los dos administradores solidarios de la sociedad vendedora, con objeto de poner en conocimiento de la registradora que el bien enajenado constituye activo esencial de la sociedad, al ser el único inmueble que forma parte del patrimonio social. Tales documentos no constituyen en modo alguno títulos inscribibles, circunstancia que por sí sola lo excluye de presentación en el Libro Diario, sin que por tanto puedan ser tenidos en cuenta por la registradora en el ejercicio de su función calificador, pues conforme al artículo 18 de la LH, los registradores calificarán las escrituras públicas, «por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro». La norma del artículo 160.f), que atribuye a la junta general competencia para deliberar y acordar sobre «la adquisición, la enajenación o la aportación a otra sociedad de activos esenciales», fue incorporada a la Ley de Sociedades de Capital mediante la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica aquella para la mejora del gobierno corporativo. Aun cuando no se puede afirmar que constituyan actos de gestión propia de los administradores la adquisición, enajenación o la aportación a otra sociedad de activos esenciales, debe tenerse en cuenta que el carácter esencial de tales activos escapa de la apreciación del notario o del registrador, salvo casos notorios —y aparte el juego de la presunción legal si el importe de la operación supera el veinticinco por ciento del valor de los activos que figuren en el último balance aprobado—. Por ello, es muy difícil apreciar a priori si un determinado acto queda incluido o no en el ámbito de facultades conferidas a los representantes orgánicos de la sociedad o, por referirse a activos esenciales, compete a la junta general; y no puede hacerse recaer en el tercero la carga de investigar la conexión entre el acto que va a realizar y el carácter de los activos a los que se refiere. Cabe concluir, por tanto, que aun reconociendo que, según la doctrina del Tribunal Supremo transmitir los activos esenciales excede de las competencias de los administradores, debe entenderse que con la exigencia de esa certificación del órgano de administración competente o manifestación del representante de la sociedad sobre el carácter no esencial del activo, o prevenciones análogas, según las circunstancias que concurren en el caso concreto, cumplirá el notario con su deber de diligencia en el control sobre la adecuación del negocio a legalidad que tiene encomendado; pero sin que tal manifestación pueda considerarse como requisito imprescindible para practicar la inscripción, en atención a que el tercer adquirente de buena fe y sin culpa grave debe quedar protegido también en estos casos (cfr. art. 160.f Ley de Sociedades de Capital); todo ello sin perjuicio de la legitimación de la sociedad para exigir al administrador o apoderado la responsabilidad procedente si su actuación hubiese obviado el carácter esencial de los activos de que se trate.

Resolución de 14-12-2015

(BOE 30-12-2015)

Registro de la Propiedad de Valladolid, número 5

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: FORMA DE HACER EL REQUERIMIENTO AL DEUDOR.

La resolución de 9 de julio de 2015 en un supuesto en que la notificación se realizó en la sede social y en la persona del representante legal de la entidad deudora, ha considerado correcto que, cuando no resulta posible al Juzgado verificar la notificación y el requerimiento en el domicilio que aparece en el Registro, sea válida la efectuada en el domicilio real del deudor, puesto que

si bien no ha cumplido estrictamente la previsión legal no cabe duda que el deudor fue requerido en su verdadero domicilio, con todas las garantías para él, resultando indudable que se ha cumplido plenamente la finalidad del requerimiento en su doble aspecto de invitación al pago y de anuncio o notificación del procedimiento judicial. También ha señalado en la más reciente de 14 de octubre de 2015, que, dada la trascendencia que tiene la correcta realización de esta notificación en el domicilio real del deudor cuando no resulta posible al Juzgado verificar la notificación y el requerimiento en el domicilio que aparece en el Registro, deben adoptarse las garantías necesarias para asegurar que la misma se realiza personalmente con el ejecutado, a fin de evitar la indefensión prosrita en el artículo 24 de la Constitución. En este supuesto en que la notificación se está realizando en un domicilio diferente al consignado en la escritura, tratándose de sociedades mercantiles exige que la diligencia de notificación se lleve a efecto con los administradores de la sociedad, que son quienes ostentan la representación de la misma, o, en su defecto, con un apoderado que tenga facultades suficientes al respecto (*vid.* resolución de 5 de marzo de 2014) o persona que actúe como autorizada por la persona jurídica para recibir requerimientos o notificaciones en su interés (cfr. por analogía el art. 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, según redacción dada por la Ley 19/2015, de 13 de julio).

Resolución de 14-12-2015

(BOE 30-12-2015)

Registro de la Propiedad de Alicante, número 4

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: PROCEDIMIENTO EJECUTIVO ORDINARIO.

Instado procedimiento ejecutivo ordinario contra determinados deudores a consecuencia del impago de una obligación garantizada con hipoteca se acuerda por el Juzgado, a instancia del actor, llevar a cabo la ejecución de la hipoteca dentro del mismo procedimiento a cuyo efecto se ordena la expedición de dominio y cargas prevista en el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil así como la práctica al margen del asiento de hipoteca de nota marginal. El Registrador suspende porque entiende que de conformidad con el artículo 143 del RH es preceptiva la previa práctica de anotación preventiva de embargo. El recurrente entiende lo contrario. En nuestro ordenamiento jurídico, el embargo es un acto procesal mediante el que se afecta un bien concreto a las resultas del procedimiento en que se decreta con la finalidad de garantizar su resultado. No tiene como finalidad constituir una garantía directa y exclusiva a favor del crédito que lo motiva por lo que no altera su naturaleza personal (*vid.* resoluciones de 23 y 24 de abril de 1996 y 23 de septiembre de 2008). Ni el crédito muda su naturaleza convirtiéndose en real por el hecho del embargo ni este recibe de aquel preferencia alguna (resolución de 15 de diciembre de 1994). Respecto a la necesidad de practicar embargo cuando se ejecuta la hipoteca por el procedimiento de ejecución ordinaria, así lo presupone el artículo 127 de la LH cuando en relación a los terceros poseedores se establece que «cada uno de los terceros poseedores, si se opusiere, será considerado como parte en el procedimiento respecto de los bienes hipotecados que posea, y se entenderán siempre con el mismo y el deudor todas las diligencias relativas al embargo y venta de dichos

bienes...». Este mismo criterio ha sido defendido por esta Dirección General en resoluciones de 10 de diciembre de 1997 y 23 de julio de 1999. Para evitar estos efectos distorsionadores, como dijera la misma resolución, resulta preciso que desde el primer momento (el mandamiento de anotación), se ponga de manifiesto en el Registro de la Propiedad que el crédito que da lugar a la ejecución es el crédito garantizado con la hipoteca que es, de ese modo, objeto de realización. A la luz de las consideraciones anteriores el recurso debe ser desestimado pues como ha quedado suficientemente motivado, ejercitada la acción de ejecución de la hipoteca inscrita por la vía del procedimiento ejecutivo ordinario debe exigirse, para poder extender la nota marginal prevista en el artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la previa anotación de embargo sobre el bien ejecutado. Así lo impone el artículo 143 del RH, cuando determina que «...no procederá la extensión de esta nota si antes no se ha hecho la anotación preventiva del embargo correspondiente».

Resolución de 15-12-2015
(BOE 30-12-2015)
Registro de la Propiedad de Zafra

NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN FISCAL: CONSTANCIA EN LA ESCRITURA.

La exigencia de constancia en la escritura calificada (cfr. resolución de 28 de julio de 2014) del número de identificación fiscal, impuesta por el artículo 23 de la Ley del Notariado, y lo defectuoso de la misma, determinado por el artículo 254 de la LH, para el caso de omisión, imponen la suspensión de la inscripción hasta que se presente en el Registro una escritura en la que consten todos los números de identificación fiscal.

Resolución de 15-12-2015
(BOE 30-12-2015)
Registro de la Propiedad de León, número 4

NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN FISCAL: CONSTANCIA EN LA ESCRITURA.

Es doctrina de este Centro Directivo que la claridad con que se expresa el párrafo tercero del artículo 202 de la LH no deja duda acerca de la imposibilidad de inscribir el testimonio de un auto de expediente de dominio para la reanudación del tracto interrumpido cuando, como ocurre en este caso, la última inscripción de dominio tiene menos de treinta años y no consta que el titular o sus causahabientes hayan sido notificados tres veces, una de ellas al menos personalmente, sin que sea suficiente para tener por cumplido este requisito la mera mención genérica realizada en el auto a la observancia de lo dispuesto en la regla 3.ª del artículo 201 y a lo previsto en el artículo 202 de la LH. Se impone una interpretación restrictiva de las normas relativas al expediente de reanudación del tracto y en especial de las que definen la propia hipótesis de interrupción de tracto, de modo que solo cuando efectivamente concurra esta hipótesis y así resulte del auto calificado, puede accederse a la inscripción. De ahí que no se admita la posibilidad de reanudación de tracto sucesivo a través de expediente de dominio cuando el promotor sea causahabiente del titular registral ya que

en tales casos no hay verdadero tracto interrumpido y lo procedente es aportar el título de adquisición.

Resolución de 16-12-2015

(BOE 30-12-2015)

Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar, número 1

REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ARTÍCULO 98 DE LA LEY 24/2001.

Debe reiterarse una vez más por este Centro Directivo que la calificación registral del «juicio notarial de suficiencia de la representación» se encuentra regulada por la dicción del artículo 98 de la Ley 24/2001, y el alcance dado al mismo por la sentencia del Tribunal Supremo de 23 de septiembre de 2011, a la existencia del juicio notarial, de la reseña identificativa del documento del que nacen las facultades representativas, de la expresión de que al Notario le ha sido exhibida copia auténtica de dicho documento, y a la congruencia del juicio con el contenido de la escritura. Se entiende que hay falta de congruencia del juicio notarial si el notario utiliza expresiones genéricas, ambiguas o imprecisas, así como cuando usa fórmulas de estilo que se circunscriben a afirmar que la representación es suficiente para el acto o negocio documentado o para la ratificación que se realiza, en vez de referirse de forma concreta y expresa al tipo de negocio que en la escritura se formaliza o al que se refiere la ratificación (*vid.*, entre otras, las resoluciones 4 de junio de 2012 y 22 de febrero y 9 de julio de 2014); o si el Notario realiza un juicio incompleto o si el juicio Notarial es erróneo, bien por resultar así de la existencia de alguna norma que exija algún requisito añadido como, por ejemplo, un poder expreso y concreto en cuanto a su objeto, bien por inferirse el error de los datos contenidos en la misma escritura que se califica, u obrantes en el propio Registro de la Propiedad o en otros registros públicos que el Notario y el Registrador de la Propiedad pueden consultar. En el presente expediente lo que ocurre es que en el momento de practicarse la calificación por la Registradora y valorar la congruencia de la reseña y del juicio de suficiencia emitido por la Notaria, con el negocio jurídico celebrado (compraventa) se ha incorporado a la escritura una diligencia que desvirtúa lo dicho en la intervención de la escritura.

Resolución de 16-12-2015

(BOE 30-12-2015)

Registro de la Propiedad de Sant Boi de Llobregat

CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES FISCALES: FORMA. ARRENDAMIENTOS URBANOS: INSCRIPCIÓN SOBRE PARTE DE FINCA.

Ante la alegación de la recurrente, de que se trata de un arrendamiento sujeto al IVA y no a transmisiones patrimoniales, hay que afirmar que, conforme la reiterada doctrina de este Centro Directivo («Vistos»), no corresponde al registrador calificar si el acto inscribible está sujeto a transmisiones patrimoniales o actos jurídicos documentados, por ser competencia del órgano liquidador competente. Y aun así, falta la acreditación de la no sujeción del derecho al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, lo que llevaría consigo en este caso, a la sujeción

al Impuesto de Actos Jurídicos Documentados por cumplirse los requisitos del artículo 31.2 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados —primera copia de escritura pública, objeto valuable y acto o contrato inscribible—. En consecuencia no se puede más que confirmar este defecto señalado en la calificación. Hemos de recordar que el apartado 1 del artículo 3 del Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, relativos a la inscripción de arrendamientos urbanos en el Registro de la Propiedad, señala que «cuando la finca arrendada conste inscrita bajo folio registral independiente, se consignarán por el notario, incluso si no aparecen reflejados en el documento privado del contrato, todos los datos sobre la población, calle, número y situación dentro del edificio de la finca arrendada, superficie y linderos de esta». Y en el apartado 2 del mismo artículo 3, se dice que «si la finca arrendada no coincide con la que tiene abierto folio registral y es una parte de esta, se describirá aquella con las mismas circunstancias expresadas en el apartado anterior, pero no será necesario describir el resto del edificio o vivienda». Por su parte, el apartado 2 del artículo 6 del mismo Real Decreto establece que «no será obstáculo que suspenda la inscripción del contrato la circunstancia de que la finca arrendada no forme folio registral independiente en el Registro, siempre que el edificio en su conjunto o la totalidad de la finca figuren inscritos a nombre del arrendador. Bastará en este caso, sin necesidad de segregación o de constitución previa de la propiedad horizontal, que la finca arrendada haya quedado suficientemente delimitada con expresión de su superficie, situación y linderos».

Resolución de 16-12-2015

(BOE 30-12-2015)

Registro de la Propiedad de Córdoba, número 2

OPCIÓN DE COMPRA: EJERCICIO.

El primero de los defectos impugnados, relativo a las facultades de la representante de la entidad acreedora para expedir la certificación acreditativa de la cantidad pendiente del préstamo hipotecario, no puede mantenerse. Adviértase que la certificación incorporada no es sino un mero elemento auxiliar, o complementario si se prefiere, con finalidad de determinar el precio que ha de satisfacer el optante caso de ejercitar la opción, y precisamente la forma de pago convenida precisa, para que no pueda haber dudas de su exacta determinación, la colaboración de la entidad acreedora del préstamo con garantía hipotecaria certificando su importe, algo que ya se había realizado y acreditado de manera suficiente en la segunda escritura. Por ello tiene razón el recurrente cuando afirma que, a la vista de la primera certificación, el registrador tiene a su disposición, según reiterada doctrina de este Centro Directivo, un medio adicional de calificación, cual es la consulta telemática de los asientos del Registro Mercantil (cfr. la resolución 23 de abril de 2014), por lo que es incongruente la afirmación que realiza el registrador en el sentido de que el juicio de suficiencia de tal representación le corresponde hacerlo a él dado que el notario no es autorizante del documento (y si el poder con el que actúa no está inscrito en el Registro Mercantil aportar copia autorizada del mismo); precisamente porque podría haber consultado el Registro Mercantil, aunque no sería necesario, toda vez que lo único relevante es si el certificante tiene facultades para certificar lo que aparece en un mero documento complementario del título, y eso ya lo había

aseverado bajo su fe el notario, con lo que de este modo quedaba perfectamente clarificado un aspecto determinante y esencial del negocio jurídico cual era el importe de la prestación que debía satisfacer el optante. La subrogación en la obligación personal garantizada con la hipoteca (cfr. art. 118 de la LH), para que surta efecto liberatorio para el primer deudor, ha de contar con el consentimiento del acreedor, consentimiento que puede ser expreso o tácito y operar así plenamente al margen del Registro. No obstante, la virtualidad de ese consentimiento no afecta a la operativa propia que conlleva el ejercicio de la opción respecto de los asientos posteriores, toda vez que no es decisivo que, en supuestos como el presente, haya subrogación en sentido estricto o simple descuento o retención de la carga hipotecaria. Repárese, en segundo lugar, en que lo decisivo es que el adquirente-optante ha de hacer efectivo el pago del préstamo garantizado con la hipoteca que grava la finca, la cual es de rango preferente respecto del derecho de opción ejercitado, con las consecuencias que de ello se derivan para los derechos reflejados tabularmente, como posteriormente se indicará. Por ello, que se esté ante una subrogación, ante una retención, o ante un descuento, deviene irrelevante para la dinámica de la opción y sus consecuencias respecto de derechos posteriores, de modo que carecen igualmente de fundamento las objeciones expresadas por el registrador en el defecto segundo de la nota de calificación. Una vez ejercitado un derecho de opción de compra puede solicitarse la cancelación de las cargas que hubiesen sido inscritas con posterioridad al reflejo registral del mismo pues no otra cosa significa la transcendencia real de la opción. Como ha reiterado este Centro Directivo, para que no sea necesaria la consignación a favor de acreedores posteriores, la subrogación o descuento en la hipoteca anterior no puede superar a las correspondientes coberturas hipotecarias. En caso contrario, descuento o subrogación en cantidades superiores, debe consignarse la diferencia. Cabe concluir, *a sensu contrario*, que sí que puede practicarse la cancelación de las cargas posteriores sin consignación a favor de sus titulares si las cantidades descontadas, al ser indubitadas, pueden considerarse acreditadas.

Registro Mercantil y Bienes Muebles

por Ana M.^a DEL VALLE HERNÁNDEZ

Resolución de 13-10-2015
(BOE 5-11-2015)
Registro Mercantil de Cádiz

ACUERDOS SOCIALES. MAYORÍA.

La presunción de exactitud y validez de los asientos registrales, en cuanto se basa en la previa calificación que de la regularidad y validez que del acto a inscribir ha de realizar el registrador, obliga a que un dato esencial para apreciarla, en los acuerdos de las juntas, cual es la concreta mayoría por la que se adoptaron, se refleje en la certificación del acta, o, en su caso, en el acta notarial, correspondiente (arts. 97.1.7.a, 102.4.a, 112.2, 107.2 del Reglamento del Registro Mercantil).