

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

Coordinado por Juan José JURADO JURADO

Registro de la Propiedad

por Basilio Javier AGUIRRE FERNÁNDEZ

Resolución de 13-1-2021

BOE 5-2-2021

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

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

La calificación ha de ser unitaria y global como expresión concreta del principio de seguridad jurídica consagrado en nuestra Constitución (art. 9.3). El registrador de la propiedad debe extremar su celo para evitar que una sucesión de calificaciones relativas al mismo documento y a la misma presentación, genere una inseguridad jurídica en el rogante de su ministerio incompatible con la finalidad y eficacia del Registro de la Propiedad. Las consideraciones anteriores no pueden prevalecer sobre uno de los principios fundamentales del sistema registral como es el de legalidad, lo que justifica la necesidad de poner de manifiesto los defectos que se observen aun cuando sea extemporáneamente (cfr. art. 127 del Reglamento Hipotecario y Resoluciones de 5 de marzo de 2014 y 7 de septiembre de 2015). En el presente caso, se ha emitido una calificación que ha sido rectificada posteriormente, contrariamente al espíritu del artículo 258.5 de la Ley Hipotecaria, si bien en la rectificación no se han señalado propiamente nuevos defectos, sino que se ha rectificado la fundamentación del defecto advertido, suprimiendo dos párrafos y complementándola con informe gráfico.

Conforme a las previsiones del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, el registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. Así, en el presente caso resultan identificadas y fundadas las dudas del registrador en la nota de calificación en

cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes y posible invasión de dos fincas colindantes. Debe recordarse que los datos físicos que resultan de la cartografía catastral gozan de la presunción de veracidad que establece el artículo 3 de la Ley del Catastro en su apartado 3. Toda vez que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, podrá acudir al expediente de deslinde regulado en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria (tal y como prevé para estos casos el propio art. 199), sin perjuicio de poder acudir al juicio declarativo correspondiente (cfr. art. 198 LH).

Resolución de 14-1-2021

BOE 4-2-2021

Registro de la Propiedad de Corralejo.

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

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

De la documentación aportada al expediente tramitado conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se deduce la existencia de una situación controvertida respecto de la titularidad de la porción de terreno objeto de este recurso. En este sentido se aportaron por el Ayuntamiento de La Oliva y por un colindante diversas sentencias en las que se pone en cuestión La identidad entre la finca registral y su exacta ubicación, rechazándose expresamente una acción reivindicatoria y declarativa del recurrente, precisamente por este motivo. Por su parte, los colindantes invocan, además, una denuncia presentada en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción núm. 2 de los de Puerto del Rosario por presuntos delitos. En consecuencia, debe confirmarse la calificación.

Resolución de 20-1-2021

BOE 12-2-2021

Registro de la Propiedad de Orihuela, número 1.

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

Procede una vez más reiterar la doctrina de este Centro Directivo ya consolidada para los supuestos en los que se pretende la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral y existe una oposición expresa de titulares de fincas colindantes, cuando estos aportan documentos por escrito en apoyo de sus alegaciones (cfr. «Vistos»). Conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción».

Así, en el presente caso resultan identificadas y fundadas las dudas del registrador en la nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes y posible invasión de una finca colindante. Debe recordarse que los datos físicos que resultan de la cartografía catastral gozan de la presunción de veracidad que establece el artículo 3 de la Ley del Catastro en su apartado 3.

Resolución de 22-1-2021

BOE 12-2-2021

Registro de la Propiedad de Madrid, número 27.

PROPIEDAD HORIZONTAL: VIVIENDAS PARA ALQUILER TURÍSTICO.

La LPH atribuye a la junta de propietarios, como órgano colectivo, amplias competencias para decidir en los asuntos de interés de la comunidad (cfr. arts 14 y 17 de la Ley sobre propiedad horizontal), si bien tratándose de determinados acuerdos (los que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad), solo serán válidos cuando se adopten por los propietarios en los términos previstos en la regla 6 del artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, es decir por unanimidad. No obstante, uno de los supuestos en que la misma ley exceptúa la unanimidad es el contemplado en el apartado 12 del citado artículo 17, que reduce la mayoría necesaria al voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación para adoptar el acuerdo, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, por el que se limite o condicione el ejercicio de lo que se conoce como alquiler o explotación de índole turística de las viviendas así como para el acuerdo por el que se establezcan cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad, siempre que estas modificaciones no supongan un incremento superior al 20%, si bien en cualquier caso estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos, según dispone el mismo apartado 12.

Esta Dirección General ha entendido que esa norma introducida en la Ley sobre propiedad horizontal por el Real Decreto Ley 7/2019 es aplicable a los acuerdos sobre el alquiler turístico en el marco de la normativa sectorial que regule el ejercicio de la actividad de uso turístico de viviendas y del régimen de usos establecido por los instrumentos de ordenación urbanística y territorial, pero no permite que esa excepción a la norma general de la unanimidad alcance a otros acuerdos relativos a otros usos de la vivienda, como es, por ejemplo, el mero alquiler vacacional (cfr. las Resoluciones de 5 y 16 de junio y 16 de octubre de 2020). En el presente caso el registrador no basa su calificación negativa de la norma estatutaria debatida en que se exceda del ámbito de actividades a que se refiere dicha norma especial sino en que, a su juicio, lo que se permite en esa norma especial es limitar o condicionar, pero no establecer una prohibición absoluta de la actividad de alquiler o explotación de índole turística de las viviendas.

En cuanto al alcance de la modificación que se pueda hacer en los estatutos amparándose en la mayoría especial establecida por el artículo 17.12 de la Ley sobre propiedad horizontal, (...) el propio texto de la norma, literalmente entendido, cuando alude a que «se limite», es decir, «poner límites a algo», en modo alguno impide la prohibición de una actividad. Es más, cuando expresa «límite o condicione», la disyuntiva indica claramente que se refiere a supuestos distin-

tos y alternativos, admitiéndolos de mayor a menor en cuanto a las facultades limitativas que se reconocen a la comunidad de propietarios.

Resolución de 22-1-2021

BOE 12-2-2021

Registro de la Propiedad de Sigüenza.

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

Como ha afirmado con reiteración esta Dirección General (*vid.* por todas, la Resolución de 10 de abril de 2017 y la más reciente de 21 de febrero de 2020) es principio básico de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, el de tracto sucesivo, en virtud del cual, para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (art. 20 LH).

Resolución de 27-1-2021

BOE 12-2-2021

Registro de la Propiedad de Corcubión-Muros.

CONCENTRACIÓN PARCELARIA: SUPUESTOS DE DOBLE INMATRICULACIÓN.

La concentración parcelaria consta regulada con detalle en el título VI del Decreto 118/1973, de 12 de enero, por el que se aprueba el texto de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, y como señala su artículo 173 tiene como «primordial finalidad la constitución de explotaciones de estructura y dimensiones adecuadas». Por todo ello, como señaló el Tribunal Supremo en su Sentencia de 29 de septiembre de 1986, la naturaleza jurídica de la concentración parcelaria es la de una subrogación real o conversión legal caracterizada por la inmutabilidad del elemento subjetivo.

Al coexistir plenamente vigentes, abiertos, y operativos, los folios reales tanto de las fincas de origen como de las fincas de reemplazo, se han producido numerosísimos supuestos de doble inmatriculación en nuestro sistema registral, y de disociaciones entre los actos y negocios jurídicos que se han venido inscribiendo sobre las fincas de origen, cuyo historial permanece vigente y los actos y negocios jurídicos que se han venido inscribiendo sobre las fincas de reemplazo, lo que resulta obligado por el artículo 235.

Para dar solución a estos supuestos debe tenerse en cuenta el procedimiento regulado en artículo 209 de la Ley Hipotecaria, tras la reforma operada por la Ley 13/2015, dedicado a la regulación de la subsanación de la doble o, en general, múltiple inmatriculación de una misma finca o parte de ella en folios registrales distintos, atribuyendo la competencia para su tramitación y resolución, en línea con el objetivo de desjudicialización, que proclama su exposición de motivos, al registrador del distrito hipotecario en que radique la finca doblemente inmatriculada. Establece el artículo 209: «Lo dispuesto en este artículo se entenderá sin perjuicio de lo previsto en el apartado 4 del artículo 37 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones públicas, y demás disposiciones concordantes».

En consecuencia, la nota de calificación debe ser revocada. En cuanto al primer defecto, («incongruencia entre la resolución administrativa y la solicitud de cancelación») porque la certificación administrativa es título hábil para resolver este supuesto de hecho como se ha indicado más arriba. En relación con el segundo defecto, («no procede la cancelación de la finca de parcelaria sino de la parte de finca que fue aportada al procedimiento de concentración parcelaria y en su caso la regularización de la titularidad de la finca de resultado de concentración parcelaria») en tanto que existe un error en la interpretación que hace la registradora, ya que lo que procede no es inscribir el terreno a nombre del interesado para luego subsanar la doble inmatriculación así provocada, sino entender que dicho terreno no debe incluirse dentro de la concentración parcelaria, por ser circundante de una vivienda de uso residencial y no una casa de labor o explotación agraria, existiendo acuerdo de los interesados en este punto. Por último, en cuanto al tercer defecto (falta de tracto sucesivo), porque se cumple perfectamente con lo previsto en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, ya que el historial que se cancela no es de los titulares registrales de la finca de los que trae causa el promotor del expediente administrativo que continua vigente, sino el de la finca que pertenece al Estado, quien debidamente representado presta expresamente su consentimiento.

Resolución de 27-1-2021

BOE 12-2-2021

Registro de la Propiedad de Adeje.

COMPLEJOS INMOBILIARIOS: LICENCIA URBANÍSTICA.

En lo que atañe a los complejos inmobiliarios —cuestión que motiva este recurso— y con independencia de las diversas construcciones dogmáticas o doctrinales que se han venido proponiendo al respecto, tras la reforma de la Ley de suelo de 2008 por la Ley 8/2013, de 26 de junio, en el último párrafo del artículo 26.6 del texto refundido de la Ley de Suelo de 2015, se define legalmente lo que debe entenderse por tales. Dentro de la categoría general del complejo inmobiliario resultan encuadrables muy diversos supuestos concretos, en función de cual sea la configuración física o incluso arquitectónica de esos concretos inmuebles privativos y de los inmuebles o elementos comunes. Y a todos ellos resulta de aplicación ese mismo régimen jurídico esencial, formulado tradicionalmente en el artículo 396 del Código civil desarrollado en la Ley sobre propiedad horizontal. En conclusión, pues, un complejo inmobiliario, es un conjunto de inmuebles, y estos a su vez, pueden ser tanto edificaciones, como partes de edificaciones susceptibles de uso independiente, como porciones de suelo, subsuelo o vuelo, e incluso servicios o instalaciones de naturaleza inmobiliaria. Y dado que la regulación vigente admite expresamente que se pueda constituir un complejo inmobiliario en el que los elementos privativos sean, no solo ni necesariamente edificaciones, sino también «parcelas independientes entre sí cuyo destino principal sea la vivienda o locales», lo que si carecería de fundamento normativo sería la exigencia de que se describan «*ab initio*» las edificaciones que ulteriormente se construirán en la finca matriz o en cada una de las parcelas independientes.

Procede, en primer lugar, afirmar la competencia de las normas estatales en materia de determinación de los requisitos necesarios para la documentación pública e inscripción registral de las declaraciones de obras nuevas y de obras

antiguas, sin perjuicio de la remisión a autorizaciones o licencias que establezca la normativa autonómica o a la prescripción, o no, de la infracción urbanística según dicha normativa. Y en el contexto de esta competencia, el artículo 26 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, impone a notarios y registradores, en la autorización e inscripción de escrituras de segregación o división de fincas, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable. En este caso ha de tenerse en cuenta, como norma sustantiva, lo dispuesto en el artículo 330 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, según el cual: «1. Están sujetas a previa licencia urbanística municipal las actuaciones que seguidamente se relacionan: (...) h) La constitución y modificación de complejo inmobiliario, salvo en los casos en que legalmente quede exonerada su autorización administrativa».

La constitución o modificación de un conjunto inmobiliario al igual que los actos de división, agregación y segregación de elementos integrantes de un edificio en régimen de propiedad horizontal, requerirán en todo caso la obtención de la correspondiente autorización administrativa, siempre que de los mismos se derive un incremento de los elementos privativos previamente existentes o autorizados en la licencia de edificación. Debe añadirse que el hecho diferencial que distingue el complejo inmobiliario de la propiedad horizontal tumbada se encuentra en que en esta última se mantiene la unidad jurídica y funcional de la finca, al permanecer el suelo y el vuelo como elementos comunes, sin que haya división o fraccionamiento jurídico del terreno que pueda calificarse de parcelación, no produciéndose alteración de forma, superficie o linderos. El régimen de la propiedad horizontal que se configura en el artículo 396 del Código civil parte de la comunidad de los propietarios sobre el suelo y vuelo como elementos esenciales para que el propio régimen exista, manteniendo la unidad jurídica y funcional de la finca total sobre la que se asienta. Se mire por donde se mire, lo cierto es que la licencia incorporada a la escritura tiene un concreto y limitado alcance, que se desborda en lo tocante a la constitución del complejo. Tampoco habilita esa constitución del complejo urbanístico la alusión que realiza el recurrente en su escrito en el sentido de que «la razón de ser del complejo es la previsión de un cuarto de telecomunicaciones que será común a las tres fases y que se ubica en la primera», puesto que hay otros mecanismos legales que permitirían satisfacer tal finalidad, como podrían ser las servidumbres constituidas en forma.

Resolución de 27-1-2021

BOE 12-2-2021

Registro de la Propiedad de Colmenar Viejo, número 2.

REPARCELACIÓN URBANÍSTICA: REQUISITOS.

Como cuestión previa, es preciso aclarar que es doctrina consolidada de este Centro Directivo que el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria no contempla la calificación sustitutoria como un recurso impropio que se presenta ante otro registrador, sino como un medio de obtener una segunda calificación, ceñida a los defectos esgrimidos por el registrador sustituido. Por ello, del mismo modo no puede el registrador sustituto añadir nuevos defectos a los inicialmente apreciados

por el sustituido. En el presente caso la registradora sustituta ha confirmado la calificación de la registradora sustituida por lo que la presente Resolución, conforme al precepto legal señalado, debe limitarse a revisar la calificación de la registradora sustituida, única legalmente recurrible.

El recurso contra la calificación registral es el cauce legalmente arbitrado para impugnar la negativa de los registradores a practicar, en todo o parte, el asiento solicitado (cfr. arts 66 y 324 LH) y tiene por objeto, exclusivamente, determinar si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión, señaladamente la determinación de la validez o no del título inscrito ni de su derecho a inscribir o anotar, cuestiones todas ellas reservadas al conocimiento de los Tribunales (art. 66 LH).

El efecto esencial del expediente es la transformación de la propiedad, sustituyéndose las fincas aportadas por otras de nueva creación adaptadas a las previsiones legales y de planeamiento, la cesión obligatoria a la administración de los terrenos destinados a usos dotacionales, así como de aquellos terrenos en que se materializa el aprovechamiento correspondiente. El momento en que se produce este efecto legal ha sido fijado por el ordenamiento en la aprobación definitiva por parte de la administración del proyecto de actuación. Delimitada la unidad de transformación urbanística, la reparcelación afecta solamente a los terrenos físicamente incluidos en su ámbito (arts. 71 y 77 del Reglamento de Gestión Urbanística), salvo que se trate de suelos exteriores adscritos (art. 4 del Real Decreto 1093/1997). De ello resulta que, cuando solo una parte de la finca aportada está situada dentro del Sector, sea indispensable una operación previa de formación de la finca que debe integrarse en dicha unidad de ejecución, mediante la segregación de la porción a aportar al sistema de ejecución, operación que será objeto de inscripción en el folio de la finca de origen con carácter previo a la inscripción del Proyecto de Compensación, conforme al artículo 18.1 del Real Decreto 1093/1997. No obstante, el defecto, tal y como ha sido formulado, no puede ser confirmado, ya que del proyecto presentado resulta que estamos ante una rectificación de la extensión superficial atribuida a las fincas de origen, que no precisaría de ningún otro requisito para su constancia registral por ser este —la rectificación de los datos descriptivos de las fincas de origen, entre ellos su superficie— un efecto de la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.

En el supuesto de este expediente tal delimitación perimetral externa se ha llevado a cabo como un trámite más del expediente administrativo correspondiéndose con el perímetro exterior de las fincas resultantes, a través de la correspondiente representación gráfica alternativa, que será comunicada al Catastro a efectos de la asignación por este de las correspondientes referencias catastrales (art. 48 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario). Sin embargo, las incoherencias que plantea la registradora sobre estos terrenos ponen de manifiesto dudas sobre la existencia de operaciones de modificación de entidad hipotecaria para delimitar la unidad de actuación que no están expresamente documentadas, operaciones que en ningún caso pueden entenderse implícitas en la redacción del proyecto.

La presentación o remisión de documentos por correo electrónico a la cuenta de correo del Registro de la Propiedad destinatario no encaja en ninguno de los «medios de presentación» contemplados en el artículo 248 de la Ley Hipotecaria, pues aunque en sentido amplio se pueda considerar que es una modalidad de «remisión telemática», esta concreta modalidad no es la que contempla el número 3 de dicho artículo.

En la mayor parte de las fincas de resultado se observan diferencias de superficie de escasa entidad, de tal forma que, de conformidad con el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, «una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación». Ahora bien, respecto de algunas de las fincas de resultado, conforme al análisis de contraste entre las fincas de resultado y sus respectivas representaciones gráficas que realiza la registradora y que se tratará más adelante, se aprecian diferencias de cabida significativas entre la que consta en el título calificado y la que resulta de su representación gráfica georreferenciada, resultando una exigencia para la incorporación al folio registral de su representación gráfica que se aprecie una correspondencia entre la descripción de la finca que conste en el título y la que resulte de la representación gráfica de la misma que se pretende inscribir.

Debe indicarse que como ya ha señalado este Centro Directivo, la Resolución Conjunta de esta Dirección General y la Dirección General del Catastro de fecha 26 de octubre de 2015, publicada por Resolución de la Subsecretaría de Justicia de 29 de octubre de 2015 fijó unos requisitos pormenorizados aplicables a las representaciones gráficas que pretenden tener acceso al Registro: deberá contenerse en el fichero informático, en formato GML, previsto en el Anexo de la resolución, cuyos datos deberán corresponderse con los datos descriptivos y de superficie de la parcela o parcelas resultantes cuya inscripción se solicita. El citado fichero habrá de estar firmado electrónicamente, en su caso, por el técnico que haya intervenido en su elaboración, y autenticado con firma electrónica o por otros medios fehacientes por el propietario o autoridad competente. Además, deberá estar representada sobre la cartografía catastral y respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la misma, precisando las partes afectadas o no afectadas, de modo que el conjunto de todas las parcelas catastrales resultantes respete la delimitación que conste en la cartografía catastral. También debe contener la fecha de realización, los datos del solicitante, la metodología utilizada, los datos de identificación de las parcelas catastrales afectadas, la representación gráfica de cada una de las parcelas resultantes, representadas sobre la cartografía catastral, la superficie obtenida y un listado de coordenadas de sus vértices y declaración del técnico, bajo su responsabilidad, que el trabajo se ha ejecutado cumpliendo las especificaciones técnicas contenidas en la resolución conjunta, siguiendo la metodología especificada, no estar incurso en causa alguna que le impida o limite el ejercicio legítimo de su profesión o de incompatibilidad legal para su realización, así como el cumplimiento todos los requisitos técnicos que se detallan en el número 2 del apartado séptimo de la Resolución Conjunta.

Como ya ha señalado esta Dirección General (cfr. Resolución de 15 de junio de 2016 y 29 de septiembre de 2017), el procedimiento para la inscripción de la representación gráfica se inicia a instancia del titular registral en cumplimiento del principio de rogación y no de oficio por parte del registrador. Además, resulta esencial para poder iniciar su tramitación que dicho titular identifique la representación gráfica georreferenciada que se corresponde con la finca de la que es titular y cuya inscripción se pretende. Conforme a la Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General de Catastro de 26 de octubre de 2015, el sistema oficial de referencia de toda representación gráfica que pretenda tener acceso al Registro es la Proyección UTM, sistema ETRS89 para la península o RegCan95 para Canarias.

Es preciso, por tanto, que se aporte la mencionada escritura de constitución de la Junta de Compensación, cuya inscripción en el Registro de Entidades Ur-

banísticas Colaboradoras adquiere carácter constitutivo, sin que pueda acogerse la alegación de la recurrente de que ya fue aportada al Registro por medio de correo electrónico por las razones expuestas en fundamentos anteriores.

Asimismo se señala como defecto que en la descripción de las fincas en el título se señala la existencia de derechos reales de servidumbre que recaen sobre dos de las fincas de origen, como predio sirviente, entendiendo la registradora que, para hacerlas constar en las fincas de origen, por ser una carga compatible con el planeamiento, deben ser objeto de previa inscripción. Tanto para la cancelación de tales cargas como para su traslado a las fincas resultantes por subrogación real se exige una premisa previa: la inscripción de la carga o derecho en la finca de origen, por lo que su constancia en la certificación administrativa no deja de ser una mención que, como tal, queda excluida de acceder del Registro (arts. 29 y 98 LH y 353 de su Reglamento).

Es evidente que la cesión al Ayuntamiento de los terrenos adjudicados al mismo opera de modo automático con la aprobación definitiva del proyecto, sin que sea necesario requisito alguno de aceptación formal a tal cesión, que no viene exigido por la normativa vigente y que, en todo caso, resultaría del hecho de que es la propia Administración cesionaria la que ha aprobado definitivamente el proyecto y la que libra la certificación administrativa que constituye el título inscribible.

Aunque en el concreto caso de este expediente, no existen parcelas lucrativas adjudicadas al Ayuntamiento, en cuanto a las restantes adquiridas por la Corporación municipal, por imperativo del artículo 27.5 del texto refundido de la Ley de Suelo, debe constar «a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, el carácter demanial o patrimonial de los bienes y, en su caso, su incorporación al patrimonio público de suelo»; lo que también resultará necesaria para la correcta inclusión de las fincas adquiridas en el correspondiente Inventario municipal.

Resolución de 27-1-2021

BOE 12-2-2021

Registro de la Propiedad de Inca, número 2.

OBRA NUEVA: PORCIÓN DE SUELO OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN.

En cuanto al modo de proceder en la inscripción de obras nuevas tras la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, este Centro Directivo ya ha tenido ocasión de pronunciarse en varias Resoluciones sobre el ámbito de aplicación del artículo 202 de la Ley Hipotecaria. En cuanto a las dudas que advierte la registradora sobre la ubicación de la edificación respecto a la finca registral, como ha reiterado esta Dirección General, no basta comparar en términos aritméticos las superficies de las edificaciones declaradas con respecto a la de la finca sobre la que se declaran, sino que es preciso comparar las ubicaciones geográficas de aquella con la de ésta. Y no constando inscrita esta última, no es posible efectuar tal comparación geométrica. También ha afirmado esta Dirección General que, aun sin la comparación geométrica de recintos, hipotéticamente podría darse el caso de que, por otros datos descriptivos no georreferenciados, el registrador, ya bajo su responsabilidad, alcanzara la certeza de que esa porción de suelo ocupado por las edificaciones se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca. La

circunstancia de ubicarse la edificación en los límites de la parcela (como sucede en el supuesto de este expediente en cuanto alguno de los elementos constructivos declarados) o aún más, ocupando la totalidad de la misma, es relevante a la hora de determinar si la misma puede extralimitarse de la finca registral desde el punto de vista espacial o geométrico.

No constituye el objeto de este recurso determinar si para la constancia registral de una declaración de obra nueva finalizada, de la que se aportan las correspondientes coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación obtenidas de la geometría catastral, constituye defecto la falta de coincidencia de la superficie ocupada, que consta en el título, con la que resulta de las coordenadas, existiendo una diferencia de 1,25 metros cuadrados, ya que el notario rectifica ese aspecto para que no haya discordancia.

Resolución de 28-1-2021

BOE 12-2-2021

Registro de la Propiedad de Valencia, número 17.

HERENCIA: DESHEREDACIÓN CON INTERVENCIÓN DE LA DESHEREDADA QUE CONTRADICE LA CAUSA DE DESHEREDACIÓN.

Para resolver la concreta cuestión que plantea la registradora en su calificación debe recordarse que este Centro Directivo se ha pronunciado recientemente sobre la cuestión de la anulación de las disposiciones testamentarias, si bien referida a la existencia de preterición, en la Resolución de 2 de agosto de 2018. Estas Resoluciones no contradicen la doctrina de este Centro Directivo (Resoluciones de 20 de mayo de 1898, 30 de junio de 1910, 31 de mayo de 1931, 10 de mayo de 1950 y 14 de agosto de 1959) con arreglo a la cual se admite la validez de la partición por los herederos sin necesidad de la previa declaración de nulidad de la institución en el caso de preterición si concurre acuerdo expreso entre todos los herederos (instituidos y preteridos), ya que para prescindir de la correspondiente acción judicial de nulidad se exige dicho convenio entre los interesados.

A dicha doctrina se ha referido este Centro Directivo también en relación con la desheredación (cfr. Resoluciones de 5 de octubre de 2018, 6 de marzo y 3 de octubre de 2019 y 5 de noviembre de 2020) para recordar que es también doctrina reiterada del mismo, respecto de la existencia de legitimarios desheredados como motivo de la suspensión de la inscripción, que la privación de eficacia del contenido patrimonial de un determinado testamento exige, «a falta de conformidad de todos los afectados», una previa declaración judicial que, tras un procedimiento contencioso instado por quien esté legitimado para ello, provoque su pérdida de eficacia (total o parcial).

El artículo 857 del Código civil establece que «los hijos o descendientes del desheredado ocuparán su lugar y conservarán los derechos de herederos forzosos respecto a la legítima». Por ello, es doctrina de este Centro Directivo que en los casos en que la causa de desheredación haya sido contradicha sin utilizar la vía judicial, los hijos o descendientes de los desheredados deben ser considerados como «afectados» a los efectos de prestar la conformidad que evite la resolución judicial; y ello porque se produce la extinción de su acción para reclamar la legítima, como consecuencia del acuerdo sobre la falta de certeza de la causa de desheredación.

Resolución de 28-1-2021

BOE 12-2-2021

Registro de la Propiedad de Alberic.

REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: INTERPRETACIÓN DE LAS FACULTADES DEL APODERADO. OBRA NUEVA: REQUISITOS.

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

Como ha señalado esta Dirección General, a los efectos de la calificación y, en su caso, inscripción en el Registro, los documentos que se aporten (y a salvo las excepciones previstas en la legislación hipotecaria) han de ser públicos (art. 3 LH), condición que no tienen (al no cumplir los requisitos exigidos al efecto por el art. 1216 CC) las simples fotocopias, ya lo sean de documentos judiciales o de cualquier otro tipo de documentos (cfr. la Resolución de 16 de julio de 2015).

La interpretación sistemática del artículo 1285, la usual del 1287, o la más adecuada para que el negocio produzca efectos así como el principio de conservación del negocio del artículo 1284, nos llevan admitir que quien está facultado para declarar una ampliación de obra nueva y vender o enajenar por cualquier título el resultado de la misma, de modo que pueda vender, permutar, enajenar... la finca sobre la que se ha declarado, pueda también declarar el fin de la obra nueva que constaba previamente declarada y que es la que es objeto de ampliación mediante la oportuna acta.

En este caso, en el acta de finalización de obra nueva declarada se incorpora un certificado de final de obra expedido por don J. A. C. M., como arquitecto técnico, colegiado del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Valencia, y por don A. T. C., como arquitecto colegiado del Colegio Territorial de Arquitectos de Valencia, visado por el Colegio Profesional de Arquitectos, pero no por el Colegio Profesional de Aparejadores y Arquitectos Técnicos, y sin que ninguna de las dos firmas esté legitimada notarialmente. En este caso la firma de los técnicos firmantes de la certificación no se encuentra legitimada notarialmente, lo cual es necesario para que se pueda acreditar que efectivamente la certificación fue expedida por quien se dice que la firmó y sin que el visado del colegio profesional correspondiente sirva para suplir la necesidad de legitimación de la firma.

Del propio certificado resulta que la ejecución material de las obras ha sido realizada bajo la inspección y control del arquitecto técnico firmante de dicho certificado y que el arquitecto firmante del mismo es el arquitecto redactor del proyecto, de tal forma que, estando este supuesto comprendido en los dos primeros apartados del artículo 50 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, no es preciso visado alguno.

Al contrario de lo que afirma el recurrente, del acta resulta que se ha optado por la constancia de la finalización de una obra nueva declarada por la vía «or-

dinaria» del artículo 28.1 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y que no se trata de una declaración de obra nueva «por antigüedad». Debe recordarse que no es en absoluto indiferente o irrelevante la vía jurídica, de entre las ofrecidas en el artículo 28 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, por la que se solicite y obtenga eventualmente la inscripción registral de una edificación terminada.

Estando vigente el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en el momento del otorgamiento del acta calificada, dicho texto legal deberá ser el canon normativo que se aplique para dilucidar la cuestión de fondo planteada, que se analiza a continuación (*vid.* Resolución de 17 de enero de 2012). Incluso tratándose de actas o escrituras autorizadas con anterioridad a la entrada en vigor de una determina norma de protección de legalidad urbanística pero presentadas en el Registro de la Propiedad durante su vigencia, debe exigir el registrador su aplicación, pues el objeto de su calificación se extiende a los requisitos exigidos para la inscripción.

Se acredita en el acta de finalización de las obras que se obtuvo la correspondiente licencia de primera ocupación, de fecha 9 de julio de 2008. Por tanto, dicha licencia reconoce y ampara en el momento de finalización de la obra la aptitud de esta para su uso previsto de vivienda unifamiliar y la adecuación de la obra ejecutada al proyecto para el que fue concedida la licencia municipal de edificación, tal como establece el artículo 32.1 de la Ley 3/2004 de la Generalitat Valenciana y tal como define la licencia de primera ocupación la jurisprudencia del Tribunal Supremo. El artículo 33.2 de la Ley 3/2004 exige la renovación de la licencia de ocupación una vez transcurridos diez años desde la obtención de la primera licencia de ocupación, pero solo cuando se produzca la segunda o posteriores transmisiones de la propiedad o cuando sea necesario formalizar un nuevo contrato de suministro de agua, gas o electricidad. No es el caso del acto que se pretende ahora inscribir en el Registro.

Tratándose de una ampliación de obra como la que se declara en la escritura en la que, además de declararse dos construcciones accesorias a la vivienda que antes no existían —una piscina y un paellero— se amplía la superficie construida de la planta baja de la vivienda respecto de la que constaba en el Registro en construcción y cuya finalización se hace constar en el acta —que pasa de ser de 73 metros cuadrados y 11 decímetros cuadrados en la obra nueva original a 166 metros cuadrados tras la ampliación de obra—, lo importante respecto al requisito de «la terminación de la obra en fecha determinada» no es «el año de construcción» que aparece en un recuadro de la certificación catastral expresando que es el año 2008, sino la fecha determinada de la ampliación de obra respecto a las nuevas construcciones adicionales y respecto a la ampliación de construcción de la planta baja de la vivienda ya existente. Por tanto, la solución al presente supuesto podría ser la de aportar certificación del Ayuntamiento, certificación de técnico competente o acta notarial acreditativa de la fecha exacta de la terminación de las obras de ampliación u otra certificación catastral complementaria sobre ese extremo que no aparece suficientemente acreditado por la certificación catastral aportada.

Resolución de 28-1-2021

BOE 12-2-2021

Registro de la Propiedad de Villagarcía de Arousa.

ANOTACIÓN DE EMBARGO PREVENTIVO: CONVERSIÓN EN EJECUTIVO, TIPO DE ASIENTO Y DURACIÓN DE LA ANOTACIÓN.

El embargo preventivo acordado puede confirmarse, convirtiéndose en ejecutivo, modificarse, conforme dispone el artículo 743 del mismo texto legal, o alzarse quedando sin efecto. Dichos preceptos no dictan ninguna norma dirigida al registrador; no se señala un plazo de vigencia especial para la anotación de embargo preventivo, ni se establece la caducidad de la misma, por lo cual se debe aplicar el plazo general de caducidad de las anotaciones establecido en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria. Acordada la conversión del embargo en definitivo, la anotación publica una garantía diferente aunque conexas con la medida cautelar previa, por lo que debe así mismo conectarse registralmente con la primera a efectos de conservar su prioridad, mediante la oportuna nota marginal de referencia, ya que de otra forma el objetivo de la medida cautelar quedaría estéril. En opinión de este Centro Directivo, esta es la solución más acorde con nuestra legislación hipotecaria, a la que se remite la Ley de Enjuiciamiento Civil, que prevé, en general, la práctica de un nuevo asiento principal.

En el presente expediente, la registradora optó por hacer constar la conversión a través de nota marginal. Este Centro Directivo ha entendido que a la nota practicada deben atribuírsele los efectos de la anotación de conversión, computando el plazo de duración de la traba desde la extensión de la nota marginal. Sin embargo, como también ha señalado este mismo Centro Directivo, la prórroga no procede si la anotación estuviese cancelada, pues así lo impone los artículos 1, 38 y 97 de la Ley Hipotecaria. En este caso, la anotación de embargo cautelar y, junto con ella y dado su carácter accesorio, la nota marginal de conversión, están canceladas desde el 23 de julio de 2019, por lo que no procede su prórroga.

Resolución de 28-1-2021

BOE 12-2-2021

Registro de la Propiedad de Valencia, número 13.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE.

Como cuestión previa debe recordarse que, según reiterada jurisprudencia hipotecaria, en los recursos, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, solo cabe tener en cuenta los documentos presentados en tiempo y forma, es decir, que hayan sido calificados por el registrador, sin que sea admisible que se aporten al interponer el recurso.

Es principio básico de nuestro sistema registral que todo título que pretenda su acceso al Registro ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento seguido contra él (cfr. arts 20 y 40 LH), alternativa esta última que no hace sino desenvolver en el ámbito registral el principio constitucional de salvaguardia jurisdiccional de los derechos e interdicción de la indefensión (cfr. art. 24 de la Constitución española) y el propio principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. art. 1 LH).

Quiere ello decir que, estando los bienes vendidos inscritos a nombre del causante, no se extenderá inscripción alguna a nombre de sus herederos, ya que estos nada adquieren por haberse enajenado los bienes en vida de aquel, de forma que la inscripción de venta se practicará a nombre del comprador, una vez elevado a público el contrato. En esta elevación es donde es necesaria la intervención de los herederos del vendedor, titular registral. Además, dado que las escrituras en que se reconoce la existencia de un acto o contrato anterior (art. 1224 CC), tienen un evidente valor de reconocimiento de la autenticidad, existencia y contenido del negocio, se requiere, que tratándose de negocios bilaterales o plurilaterales, concurren al otorgamiento de la escritura todos los que en ellos fueron parte o sus herederos, y así ha de deducirse tanto de las reglas generales en materia de contratación (arts. 1261.1 y 1262 CC), como del propio valor unilateral del reconocimiento (cfr. art. 1225).

En el supuesto de este expediente la demanda para la elevación a público del contrato privado de compraventa celebrado se dirige contra la herencia yacente del titular registral. 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 de 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 8 de mayo de 2014, 5 de marzo de 2015 y demás citadas en los «Vistos»). 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.

En el supuesto de este expediente el emplazamiento a la parte demandada se efectúa mediante edictos, al no ser posible su localización. La reciente Sentencia número 26/2020, de 24 de febrero, de la Sala Primera del Tribunal Constitucional ha vendido a recoger y concretar su doctrina a propósito de la vulneración del artículo 24.1 de la Constitución española por las notificaciones por edictos reiterando dicho carácter excepcional.

Resolución de 29-1-2021

BOE 12-2-2021

Registro de la Propiedad de León, número 4.

HERENCIA: TÍTULO FORMAL EN LA SUCESIÓN INTESTADA.

De los artículos 2 y 3 de la Ley Hipotecaria se desprende la conocida distinción entre título material y título formal, a efectos del Registro. Título material es el acto, contrato o negocio jurídico que constituye la causa de adquisición del derecho real objeto de inscripción. Título formal es el documento que constituye el vehículo de acceso al Registro, siendo la expresión de la forma auténtica y la prueba de dicho acto o contrato. Trasladando estos conceptos al párrafo primero del artículo 14 de la Ley Hipotecaria, las diferencias entre el testamento y acta de notoriedad de declaración de herederos abintestato son relevantes para la resolución del supuesto planteado. El testamento —y lo mismo en el contrato

sucesorio— responde tanto al concepto de título material como formal, pues es ante todo un negocio jurídico *mortis causa* que expresa la voluntad del testador que es la ley de la sucesión. Distinto significado tiene la declaración de herederos en la sucesión intestada. No constituye el título material de la sucesión intestada, pues dicho título es la Ley. Solo puede considerarse título formal en cuanto sirve de vehículo documental para el acceso al Registro y prueba o justificación de la individualización en la persona del heredero atendiendo a los diferentes órdenes y grados de llamamiento.

En el concreto supuesto de este expediente, en la escritura de aceptación y adjudicación de herencia, la viuda basa sus derechos a la sucesión del causante en el llamamiento legal, es decir, que el título material es la ley, por lo que el vehículo formal de acceso al Registro o título formal debería ser un acta de notoriedad para la declaración de herederos abintestato. La registradora señala la inexistencia del mismo y el notario recurrente alega que los hechos notorios para la determinación de ese título material resultan de la misma escritura y del testamento.

En el supuesto presente, el llamamiento ha sido testamentario, por lo que, ante la renuncia de la heredera, se produce el llamamiento legal a favor de la viuda, pero no existe incoada acta de declaración de heredera abintestato, por lo que falta el título formal, si bien, el notario sostiene que este resulta de los hechos acreditados y deducciones legales contenidas en la escritura. Si bien las deducciones del notario son correctas en cuanto al llamamiento de la ley, no se han cumplido esas cautelas que garantizan que concurren los presupuestos en que se basa el llamamiento legal como título material. En definitiva, falta el título formal que plasma y garantiza el título material.

Resolución de 29-1-2021

BOE 12-2-2021

Registro de la Propiedad de Sabadell, número 4.

CALIFICACIÓN REGISTRAL: FORMA DE NOTIFICACIÓN. RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

Señala el registrador que se notificó la calificación al presentante el día 28 de agosto de 2020 por correo electrónico a la dirección que dicho presentante había facilitado, y el recurso se presentó el día 26 de octubre de 2020, habiendo transcurrido sobradamente el plazo de un mes que establece el artículo 326 de la Ley Hipotecaria. Del contenido del informe elevado a esta Dirección General por el registrador no resulta acreditado que la pretendida notificación electrónica se haya ajustado a lo que la normativa expuesta exige para considerarla correctamente realizada. Consecuentemente, la fecha del 28 de agosto de 2020 no puede ser considerada «*dies a quo*» para el cómputo del plazo de interposición del recurso, debiéndose por tanto admitirlo.

Es continua doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho, como resulta de los artículos 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria. No tiene, en consecuencia, por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, ni por tanto la determinación

de la procedencia o no de practicar el traslado del historial registral de una serie de fincas a otro Registro de la Propiedad. Una vez practicado un asiento, este se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud bien con consentimiento de todos los interesados, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (arts. 1, 38, 40 y 82 LH).

Resolución de 29-1-2021

BOE 12-2-2021

Registro de la Propiedad de Algete.

SEGREGACIÓN Y DIVISIÓN DE FINCA: ACREDITACIÓN POR ANTIGÜEDAD DE SU LEGALIDAD URBANÍSTICA.

Este Centro Directivo, interpretando dicha corriente jurisprudencial (*vid.* Resoluciones de 27 de enero y 23 de julio de 2012), ha abordado el problema de derecho intertemporal planteado por la presentación en el Registro en la actualidad de una división o segregación realizada durante la vigencia de la regulación anterior, como sucede en el supuesto de hecho de este recurso, entendiendo que debe resolverse en el sentido de que la segregación es un acto jurídico cuya inscripción queda sujeta a los requisitos impuestos por las normas de carácter registral vigentes en el momento de presentar la escritura o la sentencia en el Registro, aunque el otorgamiento de aquella se haya producido bajo un régimen normativo anterior.

Esta Dirección General en su Resolución de 17 de octubre de 2014 reconoció la analogía en la admisión de la vía de la prescripción acreditada para inscribir no solo edificaciones, sino también divisiones o segregaciones antiguas, aplicable también en cuanto a las cautelas y actuaciones que de oficio ha de tomar el registrador, con carácter previo y posterior a la práctica del asiento. Este último caso de parcelaciones de cierta antigüedad, según se razona, presenta semejanzas con la situación jurídica en que se encuentran las edificaciones que acceden registralmente por la vía del artículo 28.4 de la actual Ley de Suelo que, como prevé el propio precepto, no requiere previa declaración municipal, mas no pueden equipararse completamente, dada la realidad fáctica que presenta la edificación existente, acreditada por certificación técnica, municipal o acta notarial, que por sí demuestra la no ejecución de medidas de restablecimiento de legalidad urbanística y el carácter eminentemente jurídico de la división o segregación, carente en principio de tal apariencia, y que pudo motivar ya un pronunciamiento expreso de la Administración descartando la incidencia de los plazos de restablecimiento de legalidad, sin que pueda constatare a efectos registrales.

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

De ningún modo puede entenderse que se defienda la inscripción de divisiones o segregaciones ilegales o sin licencia, pues se exige en todo caso un título administrativo habilitante que permita deducir el reconocimiento expreso por parte de la Administración de la parcelación ya existente, o, en términos del artículo 26 de la Ley de Suelo estatal la «acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable».

Cuestión distinta es la aplicación de la legislación agraria en materia de unidades mínimas de cultivo y la apreciación de las excepciones a la misma, cuya competencia, como advierte el registrador, es del órgano autonómico. Como ha reiterado este Centro Directivo —*vid.* Resolución de 12 de diciembre de 2019—, corresponde al órgano autonómico competente apreciar si concurre o no las excepciones recogidas en el artículo 25 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de acuerdo con el procedimiento previsto en el artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, conforme al cual «cuando se trate de actos de división o segregación de fincas inferiores a la unidad mínima de cultivo, los registradores de la propiedad remitirán copia de los documentos presentados a la Administración agraria competente».

Resolución de 29-1-2021

BOE 12-2-2021

Registro de la Propiedad de Villagarcía de Arousa.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: MOTIVOS DE DENEGACIÓN.

Este Centro Directivo ha entendido (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos») que la negativa a la práctica del asiento de presentación es una calificación más y, como tal decisión, puede ser impugnada mediante el mismo recurso que puede interponerse contra una calificación que deniegue o suspenda la inscripción del documento y, por tanto, debe tramitarse tal recurso a través del procedimiento previsto en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Así se deduce igualmente del apartado 4 del artículo 258 de la Ley Hipotecaria que habla de «calificación» del registrador del título entregado o remitido.

Por ello el registrador ha de analizar cada documento, con el objeto de decidir si procede o no su efectiva presentación al Diario. Pero la calificación que a estos efectos realiza el registrador es distinta de la que debe llevar a cabo con los documentos ya presentados para determinar si son o no susceptibles de inscripción o anotación. Este Centro Directivo ha reiterado que la negativa a la práctica de un asiento de presentación solo debe realizarse cuando el documento cuya constancia registral se solicita sea indudablemente de imposible acceso al Registro. Este es el criterio que ha de presidir la interpretación del referido precepto reglamentario, lo que concuerda también con el apartado 3 del mismo artículo 420 RH.

Es indudable que en el presente expediente nos encontramos ante ese supuesto, ya que se trata de una instancia privada que no puede provocar asiento registral alguno, pues no se identifica ni describe la finca sobre la cual se pretende la rectificación registral ni tampoco los términos en los que dicha rectificación habría de practicarse.

Resolución de 1-2-2021

BOE 18-2-2021

Registro de la Propiedad de Arona.

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

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

La calificación contiene toda la fundamentación necesaria relativa a las dudas de identidad, basadas en la oposición del colindante (acompañada de informe técnico contradictorio), a lo que se añade exposición razonada y fundamentada que se realiza basada en la consulta a los antecedentes catastrales; quedando, además, perfectamente identificadas las fincas registrales afectadas.

Toda vez que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, podrá acudir al expediente de deslinde regulado en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria (tal y como prevé para estos casos el propio art. 199), sin perjuicio de poder acudir al juicio declarativo correspondiente (cfr. art. 198 LH).

Resolución de 3-2-2021

BOE 18-2-2021

Registro de la Propiedad de Celanova.

DERECHO FORAL GALLEGO: PACTOS SUCESORIO DE MEJORA.

Como ha dicho este Centro Directivo (Resolución de 13 de julio de 2016), entre los pactos sucesorios expresamente admitidos en el artículo 209 de la Ley 2/2006, de 14 de junio, de derecho civil de Galicia, se encuentran los llamados pactos de mejora regulados en los artículos 214 a 218 de la misma Ley. En cuanto a las distintas posibilidades de configuración de los pactos de mejora, el artículo 215 distingue según el pacto de mejora conlleve o no la entrega de presente de los bienes objeto del mismo al mejorado o adjudicatario. Cuando el pacto de mejora vaya acompañado de la entrega de bienes de presente, el mejorado adquirirá desde ese mismo momento la propiedad de dichos bienes (art. 215) sin necesidad, como regla general, de «traditio» real de los mismos. Como ha quedado expuesto, la posición del mejorado dentro del fenómeno sucesorio es equiparable a la del legatario. Ahora bien, la Ley gallega —salvo en los artículos 205 a 207— no regula los legados, de modo que, conforme al artículo primero párrafo tercero de la Ley, es aplicable en Galicia toda la regulación del Código civil en materia de legados con la única excepción de los artículos 1379 y 1380 al existir en la Ley especial una regulación expresa.

La primera cuestión que hay que aclarar es que el pacto de mejora solo puede hacerse por los ascendientes a favor de los descendientes, tal como resulta del artículo 214 de la citada Ley de Derecho civil de Galicia.

En el caso de mejoras sin entrega de bienes de presente, sentado que, como se ha expuesto antes, la posición del mejorado dentro del fenómeno sucesorio es equiparable a la del legatario, y que por tanto, se trata de disposiciones testamentarias, les son aplicables, por analogía, las normas reguladoras de la sucesión. Por tanto, el legado de cosa ajena, perteneciente a tercero, es el de una cosa que es ajena al disponente cuando hace la mejora y que continúa siéndolo cuando se abre la sucesión. El momento relevante para la calificación de la cosa como propia o ajena es, pues, el de la apertura de la sucesión. Así pues, si la cosa era ajena al momento de la disposición, y el disponente lo sabía, y continuaba siéndolo a la apertura de la sucesión, el heredero está obligado a adquirirla para entregarla al legatario, y no siéndole posible, a dar a este su justa estimación.

Pero, cuando la mejora es con transmisión actual de bienes de presente, el acto realizado, sin dejar de ser un pacto sucesorio, produce efectos dispositivos actuales y no diferidos, semejantes, en dicho aspecto, a los de una donación *inter vivos*, y debe cumplir los requisitos necesarios para la inscripción de un negocio con tales caracteres. En el supuesto concreto de este expediente, se hacen entregas de bienes de presente, si bien, al no pertenecer estos a la disponente, requiere dicha transmisión del consentimiento de los titulares. Por una parte, la viuda genera la obligación de la entrega que deben hacer dos de los hijos de sus partes indivisas en una finca, y a cambio, entrega a cada uno de ellos otras fincas privativas suyas.

Pues bien, este pacto sucesorio ha sido aceptado por todas las partes afectadas y comprometidas en él, y las obligaciones de entrega que ha generado han sido consentidas y consumadas por todos y cada uno de los implicados e interesados; además existe causa, título y modo, por lo que, debe considerarse válido.

Resolución de 3-2-2021

BOE 18-2-2021

Registro de la Propiedad de Valencia, número 3.

HERENCIA: DERECHO DE TRANSMISIÓN Y LEGITIMARIOS DEL TRANSMITENTE.

Esta Dirección General ha tenido que abordar en numerosas ocasiones (cfr., entre las más recientes, las Resoluciones de 26 de julio de 2017 y 22 de enero, 12 de marzo, 25 de abril, 5 de julio y 28 de septiembre de 2018 y 5 y 11 de abril y 6 de junio de 2019) las cuestiones planteadas por el denominado derecho de transmisión que, en nuestro sistema sucesorio, está recogido en el artículo 1006 del Código civil.

La Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de septiembre de 2013 señaló: «No hay, por tanto, una doble transmisión sucesoria o sucesión propiamente dicha en el *ius delationis*, sino un mero efecto transmisivo del derecho o del poder de configuración jurídica como presupuesto necesario para hacer efectiva la legitimación para aceptar o repudiar la herencia que *ex lege* ostentan los herederos transmisarios; dentro de la unidad orgánica y funcional del fenómeno sucesorio del causante de la herencia, de forma que aceptando la herencia del heredero transmitente, y ejercitando el *ius delationis* integrado en la misma, los herede-

ros transmisarios sucederán directamente al causante de la herencia y en otra distinta sucesión al fallecido heredero transmitente». No obstante, más que en la doble transmisión de bienes, que la sentencia del Pleno excluye, sería mejor profundizar en que los transmisarios adquieren la herencia del primer causante porque son herederos del transmitente y solo en cuanto lo son y en la forma y proporción en que lo son, para lo cual es inevitable considerar en qué términos los ha llamado el transmitente por vía de testamento o la ley en caso de vocación abintestato o forzosa, según los supuestos.

Por otro lado, y como circunstancia especialmente reseñable en el presente caso, existe como interesada en los derechos sucesorios de uno de los hijos transmisarios una legitimaria en la cuota legal usufructuaria. Este Centro Directivo estima que la obligada protección de los herederos forzosos exige entender que, a efectos de determinar el importe de la legítima, el «*ius delationis*» también se computa, porque en sí es susceptible de valoración económica por lo mismo que es susceptible de venta (art. 1.000-1.º CC). Desde que el transmitente muere —aunque su herencia abierta aún no haya sido aceptada—, se defiere la legítima, por lo que no puede quedar menoscabada. Así se asegura la mejor protección de las legítimas, sin que haya necesidad de contradecir el indudable carácter personalísimo de la opción que implica el «*ius delationis*». Aunque el transmisario que ejercita positivamente el «*ius delationis*» adquiere la condición de heredero directamente del primer causante, su contenido viene delimitado por la vocación al transmitente; al formar tal derecho parte de la herencia del transmitente, con ese derecho —y, por ende, con la herencia del primer causante— debe satisfacerse a los legitimarios del transmitente.

Resolución de 3-2-2021

BOE 18-2-2021

Registro de la Propiedad San Clemente.

CONDICIÓN RESOLUTORIA: REQUISITOS DE EJERCICIO CUANDO EL TRANSMITENTE ES UN AYUNTAMIENTO.

No puede sustentarse la resolución del recurso en documentos que no tuvo a la vista la registradora en el momento de extender la nota de calificación, como resulta, entre otras, de las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado y el artículo 326 LH.

La reinscripción en favor del vendedor, cuando es consecuencia del juego de la condición resolutoria expresa pactada conforme al artículo 1504 del Código civil, está sujeta a rigurosos controles que salvaguardan la posición jurídica de las partes, los cuales se pueden sintetizar de la siguiente forma: primero, debe aportarse el título del vendedor (cfr. art. 59 RH); segundo, 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. Formulada oposición por el adquirente, deberá el transmitente acreditar en el correspondiente proceso judicial los presupuestos de la resolución; y, tercero, 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 RH).

Como señaló la Resolución de este Centro Directivo de 11 de julio de 2014, la jurisprudencia de nuestro Tribunal Supremo en la materia, dada la labilidad y carácter indeterminado de los conceptos y criterios utilizados por el legislador para determinar la naturaleza de los denominados contratos administrativos especiales, ha resultado casuística y en cierta forma zigzagueante, observándose también falta de sintonía en algunos momentos entre la jurisprudencia emanada en la materia de la Sala de lo Civil y la producida por la Sala de lo Contencioso-Administrativo de nuestro Tribunal Supremo. Pero la Sentencia del Alto Tribunal de este último orden (Sala Tercera, Sección Séptima) de 21 de febrero de 2012 ha realizado un esfuerzo de clarificación y armonización, a cuyos criterios y conclusiones debemos atenernos.

De todo lo anterior no se colige, sin embargo, que en el presente caso quede excluida la posibilidad de que la Administración municipal pueda proceder a la resolución unilateral de una cesión o de una compraventa, en el supuesto de concurrir causa legal para ello (en concreto, el incumplimiento del destino de las fincas con la obligación de construir la edificación en que se vaya a desarrollar la actividad comercial y esté en funcionamiento en el plazo de veinticuatro meses a contar desde la finalización de la urbanización) y la potestad exorbitante que la Administración ostenta en base a la legislación patrimonial a la que se remite el texto refundido de la propia Ley de contratos del Sector Público, aprobado por el Real Decreto-legislativo 3/2011 (vigente a la fecha del acuerdo de reversión). La Resolución de este Centro Directivo de 26 de marzo de 2008 señaló: «cuando la Administración contienda con el particular sobre cuestiones atributivas de propiedad sobre un bien originariamente privado, sin base en el ejercicio de facultades de expropiación forzosa, y concretamente, en relación con la titularidad, adquisición y contenido de la propiedad y demás derechos reales, deberá ser resuelto por el juez ordinario, como consecuencia del principio secular básico en Derecho Administrativo de atribuirse a la jurisdicción ordinaria la defensa del administrado frente a la injerencia sobre bienes de su propiedad, salvo cuando se ejerciten potestades administrativas, que inexcusablemente tienen que venir atribuidas mediante norma con rango de Ley», atribución legal que en este ámbito de los negocios jurídicos sobre los bienes integrados en el patrimonio municipal del suelo realizó el artículo 34 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, del suelo que, como señaló la citada resolución, «admite el acceso al Registro de la Propiedad de las limitaciones, obligaciones, plazos o condiciones, permitiendo que cuando se hayan configurado como causa de resolución, esta [la resolución] se inscribirá en virtud, bien del consentimiento del adquirente, bien del acto unilateral de la Administración titular del patrimonio público de suelo del que proceda la finca enajenada, siempre que dicho acto no sea ya susceptible de recurso ordinario alguno, administrativo o judicial».

Así pues, en cuanto a la notificación y requerimiento al comprador, alega el Ayuntamiento recurrente que tal notificación se cumplimentó con el trámite de audiencia que se recoge en el pliego de condiciones rector de la licitación, en el que se estipula un concreto procedimiento a efectos de aplicar la condición resolutoria prevista en el mismo y sus efectos, el cual incorpora de manera expresa un trámite de audiencia al interesado que se ha verificado en la sustanciación del procedimiento, no mediando por tanto indefensión al respecto. Pues bien, como se ha expuesto, este trámite de audiencia pertenece solo a la fase de preparación y adjudicación del contrato, y siendo que la fase de efectos y extinción, en la que se ubica la de resolución, se ha de regular por normas de Derecho Privado, no se puede más que exigir el cumplimiento establecido de los requisitos señalados

para la misma. Por tanto, no se ha cumplido este requisito necesario para la resolución unilateral de la compraventa.

En cuanto a la consignación del precio satisfecho, es doctrina reiteradísima de la Dirección General de Registros y del Notariado (Vistos) que, para la resolución unilateral de la compraventa por ejercicio de condición resolutoria, se ha de aportar 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 RH). Este requisito se justifica porque la resolución produce, respecto de una y otra parte, el deber de «restituirse lo que hubiera percibido», en los términos que resultan del artículo 1123 del Código civil.

Pues bien, la calificación ha exigido la firmeza de la resolución administrativa que sustancia el acuerdo de la resolución, porque se trata de un requisito esencial para practicar el asiento en el Registro que implicaría —en el caso de subsanarse los defectos señalados anteriormente— una mutación jurídico real inmobiliaria. Pero para esto, debe agotarse la vía administrativa del acto o resolución cuya inscripción se pretende. Y eso, como ha señalado la registradora, por más que sea susceptible de revisión en vía judicial, ya ante los tribunales contencioso-administrativos ya ante los tribunales ordinarios. Así pues, el acto debe poner fin a la vía administrativa y además es necesaria, pero suficiente, la firmeza en dicha vía, ya que con la innegable posibilidad de anotación preventiva de la demanda del recurso contencioso-administrativo quedan garantizados los derechos de los titulares registrales.

Resolución de 3-2-2021

BOE 18-2-2021

Registro de la Propiedad Amposta, número 1.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE. SENTENCIA DICTADA EN REBELDÍA: REQUISITOS DE INSCRIPCIÓN. RECURSO GUBERNATIVO: COSTAS PROCESALES.

Como cuestión procedimental previa, debe tenerse en cuenta que, conforme al artículo 326, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. Esto es, el recurso debe resolverse atendiendo únicamente a la documentación presentada al tiempo en que se produjo la calificación.

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

La declaración judicial de adquisición por usucapión no puede asimilarse «a priori» o con carácter general a un reconocimiento de derecho que a nadie

perjudica, y no tiene encaje en nuestro sistema de transmisión del dominio eminentemente causalista, ni en el sistema registral español que exige títulos perfectos no claudicantes, así como —desde la perspectiva no solo formal sino también material— un acreditado tracto sucesivo (arts. 20 y 33 LH), ya que precisamente para evitar una transmisión abstracta basada en el mero reconocimiento del dominio por consentimiento de las partes, se requiere una resolución judicial resultante de un procedimiento donde no solo se dé oportunidad de oposición a los demandados sino del que resulte probado el cumplimiento de los requisitos legales necesarios para el pronunciamiento favorable a las pretensiones del demandante. Esta exigencia entronca con el principio de tracto sucesivo establecido en el citado artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que intenta evitar la indefensión proscrita en el artículo 24 de la Constitución española.

Aun cuando conste acreditada en tiempo y forma la firmeza de la resolución, es aplicable la doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. resoluciones citadas en los «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. No cabe pues la inscripción, ni siquiera haciendo constar la posibilidad de rescisión. Solo el juzgado ante el que se siga el procedimiento podrá aseverar tanto el cumplimiento de los plazos que resulten de aplicación, incluyendo en su caso la prolongación de los mismos, como el hecho de haberse interpuesto o no la acción rescisoria.

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 de 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 8 de mayo de 2014, 5 de marzo de 2015 y demás citadas en los «Vistos»). 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. En el supuesto de este expediente, del testimonio de la sentencia presentado y objeto de calificación resulta que el llamamiento a los desconocidos herederos es genérico y consta la notificación edictal, pero no que se haya llevado a cabo una investigación razonable sobre la existencia de herederos testamentarios o legales de las personas demandadas.

Es principio básico de nuestro Derecho hipotecario (cfr. art. 3 LH y así ha sido confirmado de forma reiterada por esta Dirección General) que solo la documentación auténtica y pública puede tener acceso al Registro, por lo que tratándose de documentos judiciales, sean resoluciones o diligencias de cualquier índole, el documento a presentar debe ser la ejecutoria, mandamiento o testimonio correspondiente expedido por quien se halle facultado para ello con las formas y solemnidades previstas en las leyes, extremos que no se dan en este caso, ya que la documentación aportada a calificación consiste en meras fotocopias, es decir reproducciones xerográficas de un documento.

Finalmente, respecto de la petición de imposición de las costas de este recurso al registrador debe estimarse competente este Centro Directivo habida cuenta de lo establecido en el artículo 130 del Reglamento Hipotecario, pues, aunque en el presente procedimiento ante esta Dirección General no es preceptiva la

intervención de abogado y procurador ni existen tasas, en cambio sí que pueden ocasionarse otros gastos (p. ej. costes de expedición de copias o testimonios así como cualquier otro desembolso que tengan su origen directo e inmediato en la existencia de este procedimiento) que, una vez acreditados debidamente, habrán de ser resarcidos (cfr., Resoluciones de esta Dirección General de 13 de marzo de 2008, 29 de octubre de 2015 y 24 de julio de 2019). No obstante, en el presente caso no puede accederse a dicha solicitud, toda vez que en la calificación impugnada es confirmada y no concurren circunstancias que denoten ignorancia inexcusable del registrador.

Resolución de 3-2-2021

BOE 18-2-2021

Registro de la Propiedad de Mijas, número 2.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: MOTIVOS DE DENEGACIÓN.

Este Centro Directivo ha entendido (cfr. resoluciones citadas en los «Vistos») que la negativa a la práctica del asiento de presentación es una calificación más y, como tal decisión, puede ser impugnada mediante el mismo recurso que puede interponerse contra una calificación que deniegue o suspenda la inscripción del documento y, por tanto, debe tramitarse tal recurso a través del procedimiento previsto en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Así se deduce igualmente del apartado 4 del artículo 258 de la Ley Hipotecaria que habla de «calificación» del registrador del título entregado o remitido.

Por ello el registrador ha de analizar cada documento, con el objeto de decidir si procede o no su efectiva presentación al Diario. Pero la calificación que a estos efectos realiza el registrador es distinta de la que debe llevar a cabo con los documentos ya presentados para determinar si son o no susceptibles de inscripción o anotación. Este Centro Directivo ha reiterado que la negativa a la práctica de un asiento de presentación solo debe realizarse cuando el documento cuya constancia registral se solicita sea indudablemente de imposible acceso al Registro. Este es el criterio que ha de presidir la interpretación del referido precepto reglamentario, lo que concuerda también con el apartado 3 del mismo artículo 420 RH.

Es indudable que en el presente expediente se trata claramente de un acta de manifestaciones cuya finalidad no es provocar asiento registral alguno, sino requerir del registrador que deniegue la práctica de la inscripción de un documento —proyecto de reparcelación— todavía no presentado. Por ello debe confirmarse la negativa del registrador a la práctica del asiento de presentación.

Resolución de 4-2-2021

BOE 18-2-2021

Registro de la Propiedad de Cáceres, número 1.

CONCESIÓN MINERA: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD.

Es doctrina de esta Dirección General (véase resoluciones citadas en los «Vistos») 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 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 LH). Eso es lo que ocurre en los supuestos de caducidad de derecho minero si, a través del oportuno expediente administrativo, queda acreditado que la concesión ha incurrido en causa de caducidad y extinción de conformidad con lo establecido en la Ley.

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

Específicamente en materia de concesión de derechos mineros, el Reglamento Hipotecario, como explica la registradora en su nota de calificación, exige para cancelar la inscripción por caducidad, la tramitación de un expediente en el que sea oído el titular registral o al menos haya sido citado personalmente y no hubiere comparecido (cfr. art. 186 RH), circunstancias que no se acredita que concurran en el supuesto de hecho de este expediente.

No se puede tampoco aceptar el argumento de que la transmisión del derecho minero es nula. Se trata de una cuestión que una vez practicado el asiento escapa a la calificación registral, debiendo partirse de la salvaguarda judicial de los asientos (art. 1 LH) de manera que solo en procedimiento adecuado dirigido contra el titular registral podrá acreditarse esa circunstancia (cfr. arts. 40 y 82 LH).

Resolución de 4-2-2021

BOE 18-2-2021

Registro de la Propiedad de Algeciras, número 1.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: ARTÍCULO 144.5 RH. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO Y LEGITIMACIÓN REGISTRAL: NIF DEL TITULAR REGISTRAL.

Este Centro Directivo ha manifestado que el registrador solo puede rechazar la anotación del embargo en aplicación del artículo 144.5 RH, cuando del Registro resultare el carácter de vivienda habitual del bien embargado y no se acreditare que el cónyuge del deudor tiene conocimiento adecuado de ello. Mas si tal carácter no resultare del Registro, no compete al registrador la defensa de los intereses que pudieran estar menoscabados en el procedimiento seguido (véase Resolución de 23 de julio de 2011 y las demás citadas en los «Vistos»).

El segundo defecto debe ser confirmado. Debe acreditarse de manera indubitada que doña I.M. con DNI (...) es la misma persona que doña I.M. con N.I.E (...). El principio de legitimación registral (art. 38 LH) exige que el procedimiento se siga contra el titular registral, y con este objeto, el registrador debe cerciorarse de que se trata de la misma persona que aquella que ha sido demandada.

Resolución de 4-2-2021

BOE 22-2-2021

Registro de la Propiedad de Talavera de la Reina, número 2.

PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL: LOS ASIENTOS DEL REGISTRO ESTÁN BAJO LA SALVAGUARDIA DE LOS TRIBUNALES. INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO.

Toda la doctrina elaborada a través de los preceptos de la Ley y del Reglamento Hipotecario y de las Resoluciones de este Centro Directivo relativa a la rectificación del Registro parte de un principio esencial y que constituye un pilar básico en nuestro Derecho hipotecario que afirma que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (art. 1, párrafo tercero, LH). Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., las resoluciones en «Vistos»), la rectificación o cancelación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho —lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad—, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho.

La comunicación previa a la inmatriculación por vía del artículo 205 no procede en todo caso de colindancia de la finca que se pretende inmatricular con el dominio público, sino solamente en el supuesto indicado o cuando una norma especial así lo prevea (como sucede en la normativa de costas, montes o carreteras). En el caso que nos ocupa, la normativa reguladora de vías pecuarias no contempla esta exigencia. Por todo ello, tal y como se expone en la calificación, se advierte que ha sido correcta la actuación del registrador, dado que el dominio público además de no constar inscrito en el Registro, no resultaba afectado según la cartografía catastral ni según las cartografías disponibles en la aplicación informática registral homologada para el tratamiento de representaciones gráficas.

Resolución de 4-2-2021

BOE 22-2-2021

Registro de la Propiedad de A Coruña, número 1.

PROPIEDAD HORIZONTAL: LA NOTA MARGINAL DE LEGALIZACIÓN DEL LIBRO DE ACTAS ESTÁ BAJO LA SALVAGUARDIA DE LOS TRIBUNALES.

El artículo 415 del Reglamento Hipotecario se refiere a la desaparición por extravío del libro de actas. La nota marginal de legalización del libro de actas que se extendió, una vez practicada, quedó bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo sus efectos mientras no se declare su invalidez en los términos establecidos en la ley, entre los que no se encuentra este recurso (cfr. art. 1 LH).

Resolución de 5-2-2021

BOE 18-2-2021

Registro de la Propiedad de Lillo.

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: CALIFICACIÓN DEL TÍTULO PREVIO Y DE LAS DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

Conforme a la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado (por ejemplo en Resolución de la DGRN de 5 de mayo de 2016), dado que el asiento de presentación se practicó con posterioridad al 1 de noviembre de 2015, resulta aplicable la vigente redacción del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, tras su modificación operada por la Ley 13/2015.

En el presente caso, el título previo de adquisición lo constituye una escritura de aportación de la finca por el esposo a la sociedad de gananciales con su esposa, alegando el citado esposo que «adquirió la finca por herencia de don Á.C.Á., fallecido hace más de treinta años, careciendo de título escrito e inscrito de tal adquisición». Como regla general, esa previa adquisición ya no precisa ser objeto de calificación registral completa ni minuciosa, dado que el artículo 205 de la Ley Hipotecaria solo exige acreditar con título público la última adquisición y la previa del transmitente, pero no las anteriores a esta. Ahora bien, si esa supuesta y alegada adquisición previa del transmitente resultara ser conceptual y jurídicamente incongruente, o imposible, sí puede y debe ser objeto de calificación, como por ejemplo ocurriría si se alegara un título de adquisición conceptualmente nulo de pleno derecho o ineficaz. En el presente caso, la imposibilidad de la adquisición alegada no resulta directamente de la redacción de la escritura, pero sí de los antecedentes que constan inscritos en el Registro de la Propiedad, según los cuales resulta patente la imposibilidad de que don J.F.B.T. haya podido adquirir bienes por herencia de don Á.C.Á., cuando registralmente consta acreditado e inscrito que el único heredero de Á.C.Á. es persona distinta de J.F.B.T.

Igual suerte ha de correr el segundo defecto, relativo a los indicios fundados de que la finca que ahora se pretende inmatricular sea coincidente, al menos en parte, con otra finca que ya consta previamente inmatriculada. Los indicios sobre la posible e incluso probable coincidencia, siquiera parcial, son más que razonables y fundamentados, por lo que procede desestimar el recurso también en cuanto a este extremo.

Resolución de 5-2-2021

BOE 18-2-2021

Registro de la Propiedad de Madrid, número 44.

CONCURSO DE ACREEDORES: CANCELACIÓN DE HIPOTECAS PREVIAS AL CONCURSO.

Se plantea en este recurso si se pueden cancelar determinadas hipotecas anteriores al concurso del titular registral, como consecuencia de la enajenación de una pluralidad de inmuebles aprobada judicialmente, cuando consta la notificación sin oposición, pero no el consentimiento expreso de los titulares de las hipotecas a cancelar.

Como ya señalara la Resolución de este Centro Directivo de 17 de mayo de 2018, teniendo en cuenta el 155.4 LC, actualmente el 210 TRLC, «La realización

en cualquier estado del concurso de los bienes y derechos afectos a créditos con privilegio especial se hará en subasta, salvo que, a solicitud de la administración concursal o del acreedor con privilegio especial dentro del convenio, el juez autorice la venta directa o la cesión en pago o para el pago al acreedor privilegiado o a la persona que él designe, siempre que con ello quede completamente satisfecho el privilegio especial, o, en su caso, quede el resto del crédito reconocido dentro del concurso con la calificación que corresponda. Si la realización se efectúa fuera del convenio, el oferente deberá satisfacer un precio superior al mínimo que se hubiese pactado y con pago al contado, salvo que el concursado y el acreedor con privilegio especial manifestasen de forma expresa la aceptación por un precio inferior, siempre y cuando dichas realizaciones se efectúen a valor de mercado según tasación oficial actualizada por entidad homologada para el caso de bienes inmuebles y valoración por entidad especializada para bienes muebles. La autorización judicial y sus condiciones se anunciarán con la misma publicidad que corresponda a la subasta del bien y derecho afecto y si dentro de los diez días siguientes al último de los anuncios se presentare mejor postor, el juez abrirá licitación entre todos los oferentes y acordará la fianza que hayan de prestar».

En la redacción —anterior al Texto refundido de la Ley Concursal— del artículo 149.2 de la misma ley, se introduce un régimen especial si dicha enajenación se lleva a cabo como una unidad productiva. Cuando la transmisión se hace sin subsistencia de la garantía, se distingue según el precio alcance o no el valor de dicha garantía, siendo en este segundo caso necesario que presten su conformidad todos los acreedores con privilegio especial, o, si se trata de la enajenación de una unidad productiva, los acreedores de este tipo que representen el 75% del pasivo de esta naturaleza.

En el caso objeto de este expediente, aunque el párrafo añadido al mandamiento cancelatorio no es un ejemplo de claridad, no se puede obviar lo que resulta de la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017. El Alto Tribunal casa la sentencia de la Audiencia Provincial por entender que la registradora actuó correctamente al exigir que en el mandamiento de cancelación se hicieran constar el cumplimiento de los requisitos que prevé el artículo 155.4 de la Ley Concursal. Pero en ningún caso el Tribunal Supremo cuestiona la decisión de la Audiencia cuando esta afirma en su sentencia: «Del relato de hechos, no discutido, se desprende que hubo intervención y conocimiento de los acreedores titulares de la carga cuya cancelación nos ocupa, de la existencia de un plan de liquidación que contemplaba la venta de la empresa con la totalidad de activos. También lo hubo de que se produjo una única oferta, no mejorada, con determinados compromisos en relación con la continuidad de la actividad empresarial, pero con total ausencia en la asunción de otras cargas, sin más compromisos que los que figuran en el plan de liquidación aprobado, y de que se autorizó la venta y una vez producida se ordenó la oportuna cancelación. En todos esos trámites intervinieron los acreedores llegando a discutir alguna decisión judicial obteniendo las oportunas resoluciones judiciales que ponderaron los intereses en conflicto».

Resulta por tanto legalmente exigido que para cancelar las hipotecas anteriores al concurso del titular registral en la enajenación de los que los acreedores con privilegio especial como son los hipotecarios es preciso que hayan tenido la participación legalmente exigible. Pero resulta que esto —en el supuesto de hecho de este expediente— se ha cumplido según el propio auto de fecha 27 de enero de 2020 del Juzgado de lo Mercantil número 1 de Madrid en su parte dispositiva, en el que se acuerda autorizar la venta de las fincas identificadas en

los antecedentes de este recurso, en los términos y condiciones que en el mismo se establecen, argumentándose a lo largo de la resolución, tanto la valoración de los hechos como la fundamentación jurídica que llevan al juez del concurso a acordar dicha autorización de venta.

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

Resolución de 10-2-2021

BOE 25-2-2021

Registro de la Propiedad de Xirivella.

HERENCIA: DESHEREDACIÓN.

El hecho de que sea el acto de calificación el que constituye el objeto del recurso tiene importantes consecuencias, entre ellas que, por imperativo legal, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador; pues, de no ser así, y estimarse otros defectos no incluidos en la misma supondría indefensión para el recurrente. Por ello, debe rechazarse cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. Esto es, el recurso debe resolverse atendiendo únicamente a la documentación presentada al tiempo en que se produjo la calificación. Es igualmente doctrina reiterada que el recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el registrador. El momento procedimental, único e idóneo, en el que el registrador ha de exponer todas y cada una de las razones que motivan su decisión de denegar la práctica del asiento solicitado es el de la calificación (art. 19 bis LH) sin que, por consiguiente, hayan de ser tenidas en cuenta las que pueda introducir en su informe.

La desheredación constituye un acto de voluntad testamentaria de apartar a un legitimario de la sucesión. Pero ha de ser una voluntad no solo explicitada, sino bien determinada. Esta exigencia de determinación se proyecta en un doble sentido: por una parte, impone la expresión de una causa legal, que, si no ha de ser probada por el testador, al menos ha de ser alegada como fundamento de la privación sucesoria, ya por referencia a la norma que la tipifica ya mediante la imputación de la conducta tipificada. Y por otra, también requiere la identificación del sujeto, del legitimario, al que se imputa la conducta legalmente relevante para justificar su apartamiento. En el concreto supuesto de este expediente los desheredados están identificados y eran susceptibles de imputación al tiempo de la desheredación. Pero no se cumple la exigencia de la expresión determinante de al menos una de las causas de desheredación recogidas en el Código civil.

Además, si la falta de concreción de la causa de desheredación en el testamento comporta que esta sea ineficaz, la conclusión debe ser que los dos desheredados han de intervenir en la partición (o debe reconocerse su legítima en la que realice la contadora-partidora), pero no —como afirma la registradora— que deban intervenir los hijos de los descendientes de los desheredados. En el

presente caso, es cierto que al no haber sido contradicha la certeza de la causa de desheredación por el indicado desheredado, sus hijos deben ser considerados como legitimarios, pero su intervención no es imprescindible si se tiene en cuenta que la testadora ha nombrado contadora-partidora con facultades para realizar la partición de la herencia de la que resulte que se ha reconocido la legítima a los herederos forzosos.

Resolución de 10-2-2021

BOE 25-2-2021

Registro de la Propiedad de Puerto de la Cruz.

HERENCIA: HERENCIA DE UN CAUSANTE DE NACIONALIDAD ESLOVACA.

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

Conforme a aquel Derecho —eslovaco—, los notarios liquidan la sucesión, como comisionados del Juzgado territorial competente y expiden un certificado sucesorio o de herencia, que tiene la consideración de resolución judicial. Por ello, para las herencias sometidas al Reglamento (UE) n.º 650/2012, sus certificados se consideran emitidos por Tribunal en base a su artículo 3.2 y circulan entre los Estados miembros participantes en el Reglamento, como resoluciones judiciales (formulario I anexo al Reglamento [UE] n.º 1329/2014, 9 de diciembre). Así ha sido comunicado por Eslovaquia a la Comisión con base en el artículo 79 de la norma europea. Todo ello sin precisar apostilla o legalización (art. 74 del Reglamento [UE] n.º 650/2012). Como se indicó entonces, el certificado de herencia se expide en 2011, año del fallecimiento del causante, previo como se ha señalado a la aplicación del Reglamento, el día 17 de agosto de 2015. Se acompaña de una certificación apostillada, como documento notarial, y traducida de la legislación sucesoria vigente al tiempo del fallecimiento del causante.

Ciertamente sin consideración de la subsanación de 21 de octubre de 2020, que no fue presentada para su calificación, los motivos del defecto señalado son concluyentes: no está testimoniada la apostilla original del certificado de ley del Ministerio de Justicia eslovaco; y con la errónea traducción que se incorpora, no es posible que las Autoridades eslovacas autoricen la apostilla checa, ni se admite que la apostilla sea checa. Por lo tanto, tratándose de sucesión abierta antes de la aplicación del Reglamento (UE) n.º 650/2012, debe quedar acreditada la legalización o apostilla ante autoridad competente de todo documento, expedido por autoridad pública extranjera, no exceptuado por Convenio internacional, que se presente a inscripción en materia de sucesiones.

En defecto de norma convencional, la prueba del Derecho extranjero ha sido objeto de regulación en la Ley 29/2015, de 30 de julio, de cooperación jurídica internacional en materia civil (en vigor desde el 20 de agosto de 2015). El régimen de la prueba del Derecho extranjero por órganos jurisdiccionales queda regulado en el artículo 33 de dicha ley, que no modifica ni afecta las reglas específicas sobre aplicación extrajudicial, en particular al artículo 36 del Reglamento Hipotecario. Coherentemente con lo indicado en el transcrito artículo 36 del Reglamento Hipotecario, la acreditación del derecho extranjero se debe realizar,

en primer lugar, ante el notario autorizante del documento; que hará el correspondiente juicio de ley con base en su convencimiento por la prueba practicada. Si el registrador disiente, deberá motivar expresamente las razones por afirmar conocer, también bajo su responsabilidad, la legislación extranjera aplicable y, no habiéndose desvirtuado tal afirmación, el registrador ha de pasar por ella, lo que trae consigo la pertinencia de la inscripción. 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.

La certificación sucesoria del Derecho eslovaco no se ha impugnado y alcanzó el rango de «Decreto firme». La «Certificación de herencia» o certificado sucesorio se limita a adjudicar el bien radicado en Eslovaquia y a considerar a la viuda «heredera forzosa». Según el Derecho eslovaco acreditado y comprobado, las normas sobre sucesiones se regulan en los artículos 460, 461, de los 473 al 475, y 481 y 484 de la Ley 40/1964 (de Eslovaquia), de 26 de febrero de 1964, y modificaciones posteriores de la Ley del Consejo Nacional de la República Eslovaca, sobre Código civil eslovaco. En los artículos 473 a 475 de ese Código civil se fija el orden de sucesión, del cual resulta que, a falta de descendientes, hereda el cónyuge viudo.

La cuestión que hay resolver ahora es la competencia del notario español para la adjudicación de la herencia respecto de la finca sita en España. Debe estimarse la posibilidad de que el notario autorice la adjudicación de la herencia conforme a las normas españolas y con el título sucesorio abintestato generado en su caso en Eslovaquia. Esta estimación es coherente con la aplicación de la *lex rei sitae*, en cuanto como ha señalado la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 9 de marzo de 2017, Píringier, corresponde a las autoridades de la *lex rei sitae* (situación del Registro) determinar los títulos válidos para la inscripción y por tanto los procedimientos notariales aplicables.

En consecuencia, la situación es la siguiente. Los notarios-comisarios eslovacos carecen de competencias para liquidar las herencias internacionales, en cuanto se remite el Derecho eslovaco (previo al Reglamento de sucesiones) a la *lex rei sitae*. Del certificado sucesorio nacional, expedido con base en el testamento, resulta que parte del carácter de heredero legal (forzoso) de la esposa, (segunda categoría en su Derecho sucesorio), siendo posible en aquel ordenamiento la concurrencia de la herencia testada e intestada. El otorgamiento del testamento, claramente, se fundó en el deseo del causante de favorecer como beneficiario testamentario a quien no es su pariente sino hijo de su esposa, por lo que no heredaría sin la disposición *mortis causa*.

La cuestión a decidir se refiere por tanto a si debe exigirse la realización de un acta de declaración de herederos *mortis causa* complementaria conforme al artículo 55 de la Ley del Notariado, en el lugar en que se sitúa el bien en España o si por el contrario cabría realizar un juicio de equivalencia formal y material del certificado sucesorio eslovaco al amparo de la disposición adicional tercera de la Ley 15/2015 y subsidiariamente de los artículos 56, 56 y 60 de la Ley 29/2015. Se considera más adecuado proceder por parte del notario y del registrador españoles a la labor de equivalencia funcional de los documentos, que en todo caso de fallecer el causante con posterioridad al 17 de agosto de 2015 sería de obligada realización, al basarse el Reglamento.

La finca consta inscrita en el Registro a nombre de la recurrente con arreglo a su régimen económico matrimonial eslovaco. En la escritura y su subsanación, se ha aclarado que el régimen económico matrimonial de doña DT era de co-

munidad universal de bienes, y que no es capitular, y, por tanto, es el supletorio de Eslovaquia. Los artículos 67 y 143 del Código de derecho Civil de Eslovaquia disponen que los cónyuges tienen como régimen supletorio legal el de «una copropiedad indivisa de la comunidad de bienes», lo que significa que las participaciones de propiedad de los cónyuges no se determinan cuantitativamente; en definitiva, una comunidad universal de bienes.

Resolución de 10-2-2021

BOE 25-2-2021

Registro de la Propiedad de Purchena.

CALIFICACIÓN REGISTRAL: IDENTIFICACIÓN DE LOS OTORGANTES DE LA ESCRITURA.

En nuestra legislación la identificación de los comparecientes en los instrumentos públicos se encomienda al notario, que habrá de realizarla por los medios establecidos en las leyes y reglamentos (art. 23 de la Ley del Notariado). El registrador, por su parte, debe comprobar que la identidad del otorgante así determinada coincida con la del titular registral por lo que resulte de los asientos del Registro. Al «dar fe de conocimiento» o «dar fe de la identidad» de los otorgantes (cfr., respectivamente, arts. 23 y 17 bis de la Ley del Notariado), el notario no realiza propiamente una afirmación absoluta de un hecho sino que emite un juicio de identidad, consistente en la individualización del otorgante bien por conocerlo el notario (es decir, por llegar a tener la convicción racional de que es la persona que dice ser y por tal es tenido en la vida ordinaria, de suerte que se trata de un juicio de notoriedad sobre su identidad), o bien por la identificación mediante documentos u otros medios supletorios legalmente establecidos.

El problema que se plantea en el presente expediente no es propiamente el de la identificación de la sociedad vendedora como sujeto de la relación jurídico inmobiliaria sino más bien el de la eventual discrepancia entre uno de los datos de su identificación que constan en la escritura calificada y el que figura en el asiento registral, algo que puede calificar al registrador. Pero lo anterior no justifica que en cualquier caso de discordancia, por ligera que esta sea, deba rechazarse la inscripción. En el caso al que se refiere la calificación impugnada, es evidente que de todo el contenido de la escritura calificada se desprenden los datos necesarios para salvar la discrepancia a la que se refiere al registrador.

Resolución de 11-2-2021

BOE 25-2-2021

Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca, número 3.

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO. MENCIONES DE DERECHOS SUSCEPTIBLES DE INSCRIPCIÓN SEPARADA: NO SE RECOGEN EN LOS ASIENTOS REGISTRALES.

Es indudable que, con base en lo expuesto, solo cabe interponer recurso ante esta Dirección General cuando el registrador califica negativamente el título, sea total o parcialmente. Según la reiterada doctrina de esta Dirección General, basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina

de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000 (*vid.*, por todas, la Resolución de 18 de abril de 2018), el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente, por lo que atañe al presente caso, la forma en la que se ha practicado un asiento. De acuerdo con lo anterior, es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (arts. 1, 38, 40 y 82 LH).

Indudablemente, cabe en el expediente de recurso analizar si la calificación registral negativa es sustantiva y formalmente correcta. En los casos en que la nota de calificación es totalmente insuficiente, puede ser revocada por este Centro Directivo, lo que no obsta a que se pueda emitir una nueva nota de calificación con los debidos requisitos formales, sin perjuicio de la eventual responsabilidad en que pudiera incurrirse por contradecir la exigencia legal de que la calificación sea global, unitaria y motivada.

La simple mención, indicación o reseña de derechos que, por su naturaleza, podrían ser inscritos separadamente no ha de tener trascendencia alguna; de ahí que disponga el artículo 98 de la misma Ley que las menciones no tendrán la consideración de gravámenes y serán canceladas por el registrador a instancia de parte interesada; cancelación que, a su vez, se encuentra enormemente facilitada por el artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario. En el caso que nos ocupa, la indicación que en la descripción de la finca se hace en el título presentado a que pertenece a un régimen de propiedad horizontal que no se encuentra constituido ni inscrito, es evidentemente una mención en el sentido técnico-hipotecario antes expuesto. Finalmente, deben desestimarse las alegaciones del recurrente relativas a que la pertenencia a un régimen de propiedad horizontal se trata de una circunstancia descriptiva relativa a la naturaleza de la finca.

Resolución de 11-2-2021

BOE 25-2-2021

Registro de la Propiedad de Amposta, número 2.

BIENES GANANCIALES: EMBARGO Y EJECUCIÓN POR DEUDAS CONTRAÍDAS POR UNO DE LOS CÓNYUGES.

Las exigencias del principio de tracto sucesivo deben llevar a la denegación de la inscripción solicitada, cuando en el procedimiento del que dimana el documento calificado no han intervenido todos los titulares registrales de derechos y cargas de las fincas.

En los regímenes de comunidad de tipo germánico (como es el caso del de gananciales del Código civil o del consorcial aragonés) las deudas no las contrae la comunidad, porque carece de personalidad jurídica. Las reglas generales sobre la ejecución de bienes comunes en los regímenes de comunidad (como es el caso del régimen consorcial aragonés) vienen establecidas en el artículo 541 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 144.1 del Reglamento Hipotecario. De igual forma, el artículo 103.2 del RD 1415/2004, de 11 de junio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social, prevé

que la diligencia de embargo se notifique al deudor y a su cónyuge. De estos artículos se desprende que en el caso de bienes comunes será necesario para la correcta integración de la legitimación pasiva en el procedimiento y para evitar la indefensión de los titulares de esos bienes, que el procedimiento se dirija contra ambos cónyuges o que, caso de que se entable contra uno solo, al otro se le notifique el embargo, a fin de que pueda ejercer los derechos que la normativa expuesta le reconoce.

En el presente caso resulta del texto de la anotación preventiva letra I que motiva la ejecución que ha provocado la adjudicación que ahora es objeto de calificación, practicada el 8 de enero de 2020, que la diligencia de embargo fue dictada el día 13 de noviembre de 2019 por el jefe de la Unidad de Recaudación Ejecutiva de la Tesorería General de la Seguridad Social y que fue notificada a la deudora y a su cónyuge don F.A.M.L. Consecuentemente, el marido de la deudora contra la que se ha seguido el procedimiento ha tenido oportunidad de ejercer todos los derechos y acciones que la ley le reconoce y no puede alegarse que haya sufrido indefensión.

Resolución de 11-2-2021

BOE 25-2-2021

Registro de la Propiedad de Inca, número 1.

HIPOTECA: TASACIÓN A EFECTOS DE SUBASTA DESCONTANDO EL IMPORTE DE LAS CARGAS PREFERENTES.

Se discute en este expediente, si es posible inscribir una escritura de constitución unilateral de hipoteca en favor de un particular, en garantía de una deuda reconocida por el hipotecante en favor del mismo, en la cual se pacta la posibilidad de acudir al procedimiento de ejecución judicial directa de la hipoteca y a la venta extrajudicial de la misma, a cuyos efectos se establece como valor de la finca hipotecada, para que sirva de tipo en la subasta, una equivalente a su valor de tasación, que resulta de certificado de tasación en vigor emitido por entidad homologada que se protocoliza en la escritura, pero minorado el importe pendiente por capital de los préstamos hipotecarios que gravan la finca objeto de la hipoteca.

Queda, por otro lado, fuera de toda duda, como señaló la Resolución antes citada de 29 de octubre de 2013 y reiteraron las de 24 de marzo de 2014 y 7 de octubre de 2015, que para poder inscribir los pactos de ejecución directa sobre bienes hipotecados o el pacto de venta extrajudicial en las escrituras de constitución de hipotecas, o en otras posteriores en que se pretenda incluir dichos pactos, resulta imprescindible que se le acredite al registrador, a través de la certificación pertinente, la tasación de la finca o bien hipotecada «realizada conforme a lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del Mercado Hipotecario», y que el valor (o precio) en que los interesados tasen la finca para que sirva de tipo en la subasta no sea inferior, en ningún caso, al 75 por cien (hoy al 100 por cien) del valor señalado en la tasación realizada conforme a la citada ley. Y ello aun en el caso de que la hipoteca se constituyese a favor de una persona física o jurídica distinta de las entidades financieras. Ahora bien, en los préstamos hipotecarios concedidos por entidades distintas de las expresadas en el artículo 2 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, la tasación puede ser realizada por una entidad que no necesariamente sea de las homologadas pudiendo

ser realizadas por entidades o personas físicas que tengan entre sus funciones profesionales la de tasar.

Todo lo anterior lleva a la conclusión en el caso de este expediente de que es necesario, para poder inscribir el pacto de la escritura de constitución unilateral de hipoteca que contiene la posibilidad de acudir al procedimiento de ejecución judicial directa de la hipoteca o a la venta extrajudicial de la misma, que el valor en que se tasa la finca hipotecada para que sirva de tipo en la subasta no sea inferior al valor que resulta del certificado de tasación que se protocoliza en la escritura, sin que se pueda atender a ninguno de los argumentos del recurrente.

Finalmente, no se puede admitir como alega el recurrente que se fije como valor de tasación para subasta para el procedimiento de ejecución judicial directa de la hipoteca y para la venta extrajudicial de la misma el valor que resulta del certificado de tasación pero descontando del mismo el importe de las cargas anteriores que figuran en el Registro, como prevé para la ejecución ordinaria el artículo 666.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, porque precisamente una de las diferencias entre ambos procedimientos es que mientras en el procedimiento de ejecución ordinaria debe cumplirse como trámite esencial la valoración de los bienes embargados (cfr. arts 637 y sigs. de la Ley de Enjuiciamiento Civil), en el procedimiento de ejecución sobre bienes hipotecados, como se deduce del artículo 579 de dicha Ley de Enjuiciamiento Civil por su remisión a los artículos 681 y siguientes, dicho trámite no es preciso. Así lo reconoce también, de manera paradójica, el propio recurrente en su escrito de recurso.

Resolución de 11-2-2021

BOE 25-2-2021

Registro de la Propiedad de Navahermosa.

VÍAS PECUARIAS: NO PUEDE PRACTICARSE NOTA MARGINAL INDICATIVA DE QUE LA FINCA ESTÁ PENDIENTE DE DESLINDE.

En primer lugar conviene traer a colación la doctrina reiterada de este Centro Directivo, en el sentido de que el registrador, al ejercer su competencia de calificación de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, habida cuenta del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores, como tampoco lo está por las propias resultantes de la anterior presentación de otros títulos.

En cuanto a la cuestión de fondo, la publicidad del procedimiento de deslinde se contempla en el artículo 8, apartado 5, de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias que dispone que «cuando los interesados en un expediente de deslinde aporten títulos inscritos en el Registro de la Propiedad sobre terrenos que pudieran resultar incluidos en el dominio público, el órgano que tramite dicho expediente lo pondrá en conocimiento del Registrador a fin de que por este se practique la anotación marginal preventiva de esa circunstancia». Con independencia de la imprecisión del texto legal sobre el asiento legal («anotación marginal preventiva»), lo que resulta indudable es que la publicidad registral mediante un asiento en la finca solo se contempla una vez iniciado el procedimiento de deslinde y con intervención de los interesados. En ningún caso puede admitirse la práctica de asientos sobre las fincas sin que el titular haya sido parte en el procedimiento.

Por otra parte, la nota marginal previa al inicio del expediente de deslinde no está prevista en la normativa reguladora de las vías pecuarias, ni tampoco se prevé en la normativa general de las Administraciones públicas. Así, en el procedimiento de deslinde previsto en la Ley 33/2003 de 3 de noviembre (cfr. art. 52), se contempla la publicidad registral una vez iniciado dicho procedimiento. Ahora bien, el artículo 9, letra a), de la Ley Hipotecaria dispone que «cuando conste acreditada, se expresará por nota al margen la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a la que se refiera». En esta previsión legal podría tener encaje la nota marginal cuya solicitud motiva este recurso. Sin embargo, en el concreto supuesto analizado en este expediente, el contenido de la solicitud de la Administración y de la nota pretendida adolece una falta de determinación total.

Debe recordarse, como se indicó en la Resolución de esta Dirección General de 19 de julio de 2018, que la falta de deslinde de la vía pecuaria con el procedimiento y garantías previstas en la Ley, impide que puedan aplicarse a los titulares de fincas colindantes las consecuencias propias de este deslinde. No obstante lo anterior, la protección registral que la Ley otorga al dominio público no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito, incluso al no deslindado formalmente (pues el deslinde tiene un valor declarativo y no constitutivo: *vid.* Resolución de 23 de enero de 2014, fundamento jurídico 7), pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción.

Los efectos de la inscripción de la base gráfica, ya sea catastral, o alternativa una vez coordinada con Catastro, se recogen en el artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria que establece que: «Alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita la representación gráfica de la finca en el Registro, se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real».

Por tanto, procede confirmar la calificación del registrador en el sentido de que no puede hacerse constar en el Registro que una finca está pendiente de deslinde, sin haberse incoado el oportuno expediente de deslinde con intervención del titular registral.

Resolución de 11-2-2021

BOE 25-2-2021

Registro de la Propiedad de San Sebastián, número 2.

HIPOTECA: CANCELACIÓN CUANDO UN CRÉDITO HIPOTECARIO SE HA CEDIDO A TERCERO SIN CONSTAR LA NOTIFICACIÓN AL DEUDOR.

Debe reiterarse la doctrina de este Centro Directivo (véase resoluciones citadas en «Vistos») en relación con la posibilidad de practicar la cancelación de hipoteca otorgada por el inicial acreedor, cuando se ha formalizado la escritura de cesión de ese mismo crédito hipotecario estando el crédito ya pagado con anterioridad y no hay constancia registral de la notificación de la cesión al deudor.

Debe destacarse que este artículo 151 hace responsable al cedente de la falta de conocimiento de la cesión de los perjuicios que deba sufrir el cesionario, no el deudor. Es decir, los perjuicios recaen sobre el cesionario, no sobre el deudor.

De ahí que interese al cesionario dar conocimiento de la cesión al deudor. En armonía con este mismo precepto, el artículo 176 del Reglamento Hipotecario dispone que «la inscripción de cesión de créditos hipotecarios, cuando no constare en el Registro que se ha dado conocimiento al deudor y este pagare al cedente, podrá cancelarse con el documento que acredite dicho pago, sin perjuicio de las responsabilidades a que se refiere el artículo 151 de la Ley», lo que constituye una excepción al principio de tracto sucesivo (art. 20 LH).

Resolución de 11-2-2021

BOE 25-2-2021

Registro de la Propiedad de Alhama de Murcia.

CONCURSO DE ACREEDORES: CANCELACIÓN DE HIPOTECAS ANTERIORES AL CONCURSO.

Resulta incontestable que es competencia y obligación del registrador de la propiedad comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal.

Resulta legalmente exigido por lo establecido en el artículo 210 TRLC que para cancelar las hipotecas anteriores al concurso del titular registral en la enajenación de los que los acreedores con privilegio especial como son los hipotecarios es preciso que hayan tenido la participación legalmente exigible.

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

Resolución de 18-2-2021

BOE 10-3-2021

Registro de la Propiedad de Alcaraz.

NOTA MARGINAL DE POSIBLE AFECTACIÓN POR UN FUTURO DESLINDE: PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL.

Es preciso recordar que el registrador al llevar a cabo el ejercicio de su competencia de calificación de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación o de la anterior presentación de otros títulos, dado que debe prevalecer la mayor garantía de acierto en la aplicación del principio de legalidad por razones de seguridad jurídica.

En el presente recurso debe decidirse si puede accederse a la práctica de una nota marginal por la que la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha pretende que se haga constar en relación con una concreta finca registral, que colinda con

una vía pecuaria clasificada que no está deslindada, y que en un futuro deslinda la posesión de la totalidad o parte de la finca podría ser atribuida a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Por lo que se refiere a la cuestión de fondo planteada, tal y como señaló esta Dirección General en las Resoluciones de 15 de marzo y 12 de abril de 2016, la protección registral que la Ley otorga al dominio público no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito, pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción. Por ello las Administraciones públicas disponen en la actualidad de dos herramientas para conseguir la tutela y protección del dominio público a través del Registro de la Propiedad. En primer lugar, según se establece en la legislación sobre el patrimonio público, cumpliendo con la obligación impuesta a todas las Administraciones para que inscriban sus bienes, tanto los patrimoniales como los de dominio público, en el Registro de la Propiedad. Y, en segundo lugar, facilitando al Registro de la Propiedad la información gráfica de los bienes demaniales, para que el registrador pueda incorporarla a su aplicación informática de tratamiento de bases gráficas y así poder tenerla en cuenta en su función calificadora incluso en los casos en que dichos bienes no estén inscritos a nombre de la respectiva Administración pública.

Asimismo debe recordarse, como se indicó en la Resolución de esta Dirección General de 19 de julio de 2018, que la falta de deslinde de la vía pecuaria con el procedimiento y garantías previstas en la Ley, impide que puedan aplicarse a los titulares de fincas colindantes las consecuencias propias de este deslinde. Entre la presunción de la legalidad que protege los actos administrativos y la legitimación derivada del Registro de la Propiedad debe, en el caso contemplado, concederse preferencia a esta última puesto que la indeterminación en los límites de ambas propiedades colindantes es únicamente imputable a la Administración al haber dejado de practicar las operaciones de deslinde y amojonamiento posteriores a la clasificación de la vía pecuaria que le impone las normas legales y reglamentarias citadas.

Resolución de 18-2-2021

BOE 10-3-2021

Registro de la Propiedad de Valencia, número 9.

VIVIENDA HABITUAL DE LA FAMILIA: NO SE APLICA EL ARTÍCULO 1320 DEL CÓDIGO CIVIL A LA VENTA DE LA NUDA PROPIEDAD.

Respecto de las alegaciones del recurrente relativas a la falta de motivación de la calificación impugnada, debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo según la cual cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, conforme a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquella exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación. En este caso la cuestión planteada en dicha calificación ha podido ser objeto de alegaciones suficientes por el recurrente para su defensa, y por ello procede entrar en el fondo del asunto.

Es principio rector del matrimonio aquel según el cual los cónyuges deben fijar de común acuerdo el domicilio conyugal (art. 70 CC). El matrimonio implica una comunidad de vida que, como regla general, se traduce en una «comunidad de vivienda». Sin embargo, a veces, por razones profesionales, laborales, médicas, de atención a familiares u otras de naturaleza análoga, esa comunidad de vida no comporta comunidad de vivienda.

En relación con la interpretación del artículo 1320 del Código civil, el consentimiento requerido para el acto de disposición es exclusivamente el del cónyuge del titular de esa vivienda o del derecho sobre ella y no el de los hijos. La oposición de los hijos que convivan con sus progenitores y con los demás hermanos en esa vivienda, incluso aunque sean mayores de edad, es irrelevante por completo. La Ley no requiere la participación de los hijos en la prestación del consentimiento, viva ya el otro cónyuge o haya fallecido ya. Es indiferente cuál de los dos cónyuges sea el propietario o el titular del derecho sobre la vivienda (así lo consideró el Tribunal Supremo en Sentencia de 31 de diciembre de 1994). Es indiferente la fecha en que la hubiera adquirido la vivienda o el derecho sobre ella. Según el artículo 91 RH es necesario que el cónyuge disponente manifieste en la escritura que tal vivienda no constituye la vivienda habitual de la familia (salvo que se justifique fehacientemente de otro modo que la vivienda transmitida no es la habitual de la familia), pues, de lo contrario, es obligado que medie el consentimiento de su consorte, o la pertinente autorización judicial supletoria.

Debe tenerse en cuenta que no todo acto de disposición sobre la vivienda familiar exige el consentimiento del otro cónyuge. Se requiere que el acto de disposición afecte a la vivienda habitual. Con este adjetivo, la Ley realiza una fundamental exclusión en la que conviene reparar. Se ha defendido que la solución más conveniente sería considerar como vivienda familiar el objeto del domicilio conyugal, entendiendo como tal el centro de las relaciones familiares y sociales del matrimonio, con especial atención al lugar donde residen habitualmente los hijos menores, si los hay.

La disposición y enajenación de derechos que no impliquen la limitación del uso de la vivienda, han de entenderse fuera del supuesto contemplado por la norma. En el concreto supuesto de este expediente, se dispone de la nuda propiedad, manteniéndose «la específica relación jurídica entablada con el usufructuario la que le habilita para el goce y disfrute de la vivienda» por lo que no se conculca la finalidad práctica de esta norma, que es impedir que los actos unilaterales del cónyuge titular con carácter privativo puedan provocar el desalojo del hogar familiar.

Resolución de 18-2-2021

BOE 10-3-2021

Registro de la Propiedad de Iznalloz.

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: TÍTULOS CREADOS *AD HOC* DE FORMA ARTIFICIOSA.

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

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 última afirmación ha de entenderse en sus justos términos, pues deberá analizarse el conjunto de circunstancias que concurren en cada caso —y muy especialmente el iter documental seguido— para comprobar si existe o no una fundada sospecha y no una mera suposición o conjetura.

En este caso no concurren los elementos necesarios para poder inferir la creación instrumental de documentación «*ad hoc*» para procurar la inmatriculación eludiendo los requisitos legales (ni la coetaneidad o proximidad de ambos negocios, ni la inexistencia de título original de adquisición), pues existe doble título traslativo público, han pasado trece años entre ambas transmisiones —que es el criterio fijado legalmente al efecto—; y, aunque termina siendo titular quien inicialmente realizó el negocio de atribución patrimonial, es indudable que no puede entenderse que la liquidación de gananciales, como consecuencia del divorcio transcurridos los años indicados, se haya realizado con la mera finalidad de conseguir la inmatriculación de la finca. A lo que debe añadirse que la exención fiscal de la aportación a la sociedad de gananciales tampoco es elemento suficiente para deducir la existencia de creación instrumental, elusiva y fraudulenta, de documentación «*ad hoc*» (véase la Resolución de 5 de septiembre de 2018).

Resolución de 18-2-2021

BOE 10-3-2021

Registro de la Propiedad de Torrent, número 1.

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

La cuestión planteada debe resolverse según la reiterada doctrina de este Centro Directivo (*vid.* resoluciones citadas en «Vistos»), que, en aplicación del artículo 132.1.º de la Ley Hipotecaria, extiende la calificación registral a los efectos de las inscripciones y cancelaciones a que dé lugar el procedimiento de ejecución directa sobre los bienes hipotecados, entre otros extremos, al siguiente: «Que se ha demandado y requerido de pago al deudor, hipotecante no deudor y terceros poseedores que tengan inscrito su derecho en el Registro en el momento de expedirse certificación de cargas en el procedimiento». En la misma línea los artículos 685 y 686 LEC. Por tanto, de la dicción de estos preceptos legales resulta que es necesaria tanto la demanda como el requerimiento de pago al tercer poseedor de los bienes hipotecados que haya acreditado al acreedor la adquisición de sus bienes, entendiendo la Ley Hipotecaria que lo han acreditado aquellos que hayan inscrito su derecho con anterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas, quienes, en virtud del principio constitucional de tutela judicial efectiva, y por aparecer protegidos por el Registro, han de ser emplazados de forma legal en el procedimiento.

De conformidad con la doctrina del TC el tercer adquirente debe ser demandado en el procedimiento hipotecario si antes de la interposición de la demanda tiene su título inscrito quedando suficientemente acreditada frente al acreedor (art. 685.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) desde el momento que este conoce el contenido de la titularidad publicada. Diferente tratamiento habría de darse al caso en el que la inscripción a favor del tercer adquirente se hubiera producido una vez interpuesta la demanda frente al que hasta entonces era titular registral

y con anterioridad a la expedición de la preceptiva certificación de dominio y cargas, momento en que queda consignado registralmente el comienzo del procedimiento, en cuyo caso resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En el presente caso, como bien resulta del resumen de los hechos e hitos procesales expuestos, queda claro que el tercer poseedor adquirió e inscribió su dominio sobre las fincas en cuestión con bastante antelación a la interposición de la demanda (más de tres años). La única comunicación que recibe el tercer poseedor tiene lugar con posterioridad a la celebración de la subasta, quedando así privado de la oportunidad de participar; contradictoriamente, en la fase de ejecución de este procedimiento especial.

Resolución de 18-2-2021

BOE 10-3-2021

Registro de la Propiedad de Alicante, número 3.

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

La registradora deniega la inscripción de la representación gráfica, antes de iniciar el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por albergar dudas sobre la identidad del exceso, basadas en la existencia de previas segregaciones en la finca y en la magnitud del exceso, concluyendo que no aprecia correspondencia de la representación gráfica con la finca registral y que se encubre en realidad operaciones de modificación de entidades hipotecarias.

En el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria en todo caso será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca. Las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. arts 199 y 201 de la LH y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016, entre otras).

En primer lugar, por esta Dirección General se ha afirmado que por la existencia de una previa operación de modificación de entidades hipotecarias no puede negarse la posibilidad de rectificar con posterioridad la descripción de las fincas resultantes, siempre y cuando se cumplan los requisitos y procedimientos contemplados para ello en la Ley Hipotecaria. Por otro lado, el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria es aplicable incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial excediera del diez por ciento de la superficie inscrita o se tratase de una alteración de linderos fijos, pues, por una parte, la redacción legal no introduce ninguna restricción cuantitativa ni cualitativa al respecto, y por otra, los importantes requisitos, trámites y garantías de que está dotado tal procedimiento justifican plenamente esta interpretación sobre su ámbito de aplicación.

Esta Dirección General tiene proclamado que solo procede denegar el inicio del expediente previsto en el artículo 199, cuando de manera palmaria y evidente resulta improcedente, evitando, de este modo, los costes que generan su tramitación. Pero no siendo palmaria, ni evidente, la improcedencia del inicio del expediente previsto en el artículo 199, lo adecuado es iniciarlo, practicar todas

las pruebas y trámites previstos en dicho precepto y proceder a su calificación a su conclusión.

Resolución de 18-2-2021

BOE 10-3-2021

Registro de la Propiedad de Gandía, número 2.

PROCEDIMIENTO ARTÍCULO 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA CUANDO ESTA SE FORMÓ POR REPARCELACIÓN.

La registración de un exceso de cabida *stricto sensu* solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados.

En el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria en todo caso será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca. Las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. arts 199 y 201 LH y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016, entre otras).

En el presente caso, la registradora en la nota de calificación señala que «resultan incongruentes las coordenadas georreferenciadas que resultan del informe técnico y del informe de validación en catastro, con la superficie que resulta del título y con la licencia de parcelación». Esto, por sí solo, no puede considerarse suficiente para impedir la tramitación del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. En caso de dudas de invasión del dominio público, resulta esencial la comunicación a la Administración titular del dominio público afectado a efectos de valorar si efectivamente se produce dicha invasión. En el caso de este expediente, si bien es cierto que, atendiendo a la deficiente redacción del certificado municipal, puede calificarse el mismo de ambiguo, lo cierto es que se pronuncia expresamente en sentido negativo y no expresa que pueda existir invasión demanial.

Opone también la registradora una posible invasión de fincas colindantes. Del contenido de la nota de calificación no resulta indicado respecto de qué lindero podría originarse tal circunstancia, ni las causas por las que han surgido las dudas a la registradora.

La disposición del artículo 201.1, letra e), de la Ley Hipotecaria no permite la tramitación del expediente regulado en dicho precepto para la rectificación descriptiva de fincas resultantes de expediente administrativo de reorganización de la propiedad, exigiendo en tal caso la rectificación del título original o la previa tramitación del procedimiento administrativo correspondiente. Aunque esta previsión no se contenga en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, la identidad de ambos procedimientos en cuanto a su finalidad de lograr la rectificación descriptiva de una finca registral, hace aplicable analógicamente la norma citada al expediente del artículo 199. Esto no obstante, esta Dirección General, para un

supuesto de fincas inscritas procedentes de un procedimiento de concentración parcelaria, consideró debe admitirse igualmente que en una inscripción posterior se rectifique la descripción cuando no existe duda alguna de correspondencia de la finca inscrita con la que figura en la certificación catastral aportada para acreditar tal rectificación.

Expuesto lo anterior y por tratarse de una representación gráfica georreferenciada alternativa, lo procedente sería dar inicio al expediente regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

Resolución de 18-2-2021

BOE 10-3-2021

Registro de la Propiedad de Fuengirola, número 1.

PROPIEDAD HORIZONTAL: ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA DEL CARÁCTER REAL DE LA PREFERENCIA CREDITICIA EX ARTÍCULO 9.1, E LPH.

El criterio del «*numerus clausus*», es decir, que no pueden practicarse otras anotaciones preventivas que las que prevé expresamente la ley (art. 42.10.º LH), constituye uno de los principios tradicionales en materia de anotaciones preventivas, aunque con importantes matizaciones. Especialmente controvertido ha sido la aplicación de este principio general al caso de la anotación de demanda. El artículo 42 de la Ley Hipotecaria dispone: «Podrán pedir anotación preventiva de sus respectivos derechos en el Registro correspondiente: Primero. El que demandare en juicio la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real». La doctrina de este Centro Directivo, recogida en las resoluciones relacionadas en los «Vistos», ha ido perfilando el ámbito de este tipo de anotaciones, hasta llegar a concluir que dicho precepto da cobertura, no solo a las demandas en que se ejercita una acción real, sino también a aquellas otras en que se hace valer una pretensión puramente personal que pueda conducir a una mutación jurídico-real inmobiliaria. Lo determinante es que la demanda ejercite una acción atinente a la propiedad o a un derecho real sobre el mismo inmueble, de suerte que la estimación de la pretensión del demandante propiciará directamente una alteración registral.

La redacción actual del artículo 9.1.e) de la Ley sobre propiedad horizontal distingue en párrafos separados la afección del bien inmueble respecto al adquirente de un piso o local de la preferencia del crédito de la comunidad respecto a otros créditos sobre el mismo inmueble. Respecto de la preferencia de las deudas derivadas del impago de cuotas de la Propiedad Horizontal frente a otros créditos, este Centro Directivo ha admitido que, pese a las dudas doctrinales que se han suscitado sobre su naturaleza, procede la constancia en el asiento de anotación preventiva de demanda del carácter real de dicha preferencia, siempre que resulte de un procedimiento judicial en el que hubieran sido parte todos los interesados. La resolución judicial dimanante del procedimiento fijará el momento desde el que retrotraer la preferencia, concretándolo únicamente en la parte vencida de la anualidad en curso más las que se deban de los tres últimos años inmediatamente anteriores. En el presente expediente el objeto del procedimiento del que resulta el mandamiento de anotación de demanda es una reclamación de cantidad que efectúa una comunidad de propietarios por las cuotas impagadas de un apartamento del edificio. No hay referencia alguna a la existencia de acreedores

anteriores frente a los que se quiera hacer valer la preferencia recogida en el artículo 9 de la Ley sobre propiedad horizontal.

Por otro lado, advierte la registradora en la nota de calificación que no obstante el acuerdo denegatorio, la demanda se dirige contra los ignorados herederos y/o herencia yacente del fallecido don S. A. J. y que atendido el llamamiento genérico, sin que conste emplazamiento alguno en la persona de un albacea o administrador judicial de la herencia yacente y sin que resulte que se ha demandado a un posible heredero que pueda actuar en el proceso en nombre de los ausentes o desconocidos, es preciso el nombramiento e intervención de un defensor judicial de la herencia yacente.

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

Resolución de 19-2-2021

BOE 10-3-2021

Registro de la Propiedad de Valdepeñas.

HERENCIA: FUNCIÓN NOTARIAL EN LA DESIGNACIÓN DE CONTADOR PARTIDOR DATIVO Y EN LA APROBACIÓN DE LA PARTICIÓN POR ÉL REALIZADA.

El objeto del recurso contra la calificación negativa del registrador no es el asiento registral sino el propio acto de calificación de dicho funcionario, de manera que se trata de declarar si esa calificación fue o no ajustada a Derecho. El hecho de que sea el acto de calificación el que constituye el objeto del recurso tiene importantes consecuencias, entre ellas que, por imperativo legal, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador; pues, de no ser así, y estimarse otros defectos no incluidos en la misma supondría indefensión para el recurrente. Por ello, debe rechazarse cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

Debe tenerse en cuenta la naturaleza de actos de jurisdicción voluntaria que tienen tanto el nombramiento de contador-partidor dativo como la aprobación de la partición por él realizada. En esta reforma del artículo 1057 del Código civil se atribuyen dos cualificadas funciones al notario (y al letrado de la Administración de Justicia), antes atribuidas al juez, consistentes, por una parte, en el nombramiento del contador-partidor dativo; y, de otra parte, la aprobación de la partición, salvo confirmación expresa de todos los herederos y legatarios. La designación del contador-partidor se verifica de conformidad con lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley del Notariado; y, la aprobación de la partición conforme a lo dispuesto en el artículo 66 de la misma Ley del Notariado.

En la vigente Ley 15/2015, de la Jurisdicción Voluntaria, el artículo 22.2, párrafo segundo, i.f., delimita claramente el ámbito de la calificación registral respecto de los expedientes de jurisdicción voluntaria que se tramitan ante los órganos jurisdiccionales, al establecer que: «La calificación de los Registradores se limitará a la competencia del Juez o Secretario judicial, a la congruencia del mandato con el expediente en que se hubiere dictado, a las formalidades extrín-

secas de la resolución y a los obstáculos que surjan del Registro». En relación con la calificación registral de los actos de jurisdicción voluntaria autorizados notarialmente no hay precepto semejante, pero debe tomarse en consideración dicho artículo 22.2 de la Ley 15/2015 puesto que el notario ejerce en ellos la función de jurisdicción voluntaria —hasta entonces atribuida también a los jueces—.

En el presente caso la escritura calificada contiene datos suficientes para que la registradora califique la competencia del notario que aprueba la partición, pero no se ha incluido una circunstancia necesaria para calificar la congruencia del nombramiento de contadora-partidora, pues —como afirma la registradora— no consta quién ha solicitado su designación, algo que es imprescindible para comprobar que concurren los presupuestos establecidos en el artículo 1057, párrafo segundo, del Código civil. Ahora bien, no se puede compartir el criterio de la registradora cuando niega que sea procedente tal nombramiento porque considera que no se trata de una verdadera partición hereditaria y cuando también niega que la contadora-partidora pueda realizar la interpretación sobre la designación de uno de los herederos y sobre la identificación del bien legado.

Resolución de 19-2-2021

BOE 10-3-2021

Registro de la Propiedad de Jerez de los Caballeros.

TÍTULO FORMAL INSCRIBIBLE: TRANSACCIÓN HOMOLOGADA JUDICIALMENTE.

Este Centro Directivo se ha pronunciado reiteradamente sobre la naturaleza que tiene el acuerdo transaccional referido, así como sobre la eficacia formal que le confiere, en su caso, la homologación judicial recaída. La transacción supone un acuerdo por el que las partes, dando, prometiendo o reteniendo alguna cosa evitan la provocación de un pleito o ponen término al que hubiesen ya comenzado, adquiriendo para las partes carácter de cosa juzgada (arts. 1809 y 1816 CC); mientras que su homologación o aprobación judicial, según lo previsto en el artículo 19 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, implica una revisión del organismo jurisdiccional respecto del poder de disposición de las partes en relación con el objeto del pleito, pero no implica un verdadero análisis y comprobación del fondo del acuerdo que supone la transacción. Ciertamente, el auto judicial por el que se lleva a cabo la homologación del contrato de transacción no es un documento privado. Pero la homologación judicial no altera el objeto, contenido y forma del acuerdo entre las partes; no tiene otro alcance que poner fin al procedimiento judicial existente y precisamente por ello, porque el juez ve finalizada su labor y no entra a valorar las pruebas ni a conocer de las pretensiones de las partes, no contiene una declaración judicial sobre las mismas ni una resolución por la que se declare, modifique, constituya o extinga una relación jurídica determinada.

No obstante, es reiterada doctrina de este Centro Directivo que el convenio matrimonial puede ser título inscribible en aquellos negocios que puedan tener carácter familiar, como pudiera ser la liquidación del patrimonio ganancial, así como —en los supuestos del régimen de separación de bienes— la adjudicación de la vivienda habitual y otros bienes accesorios a ella, destinados a la convivencia y uso ordinario de la familia, y en general para la liquidación del conjunto de relaciones patrimoniales que puedan existir entre los cónyuges derivadas de la vida en común. Pero es también doctrina de esta Dirección General que cuando

no se trate de un convenio regulador aprobado en un proceso de separación, nulidad y divorcio (cfr. arts 769 y sigs. de la Ley de Enjuiciamiento Civil) sino ante un procedimiento para la liquidación del régimen económico-matrimonial (cfr. arts 806 y sigs. de la Ley de Enjuiciamiento Civil), el acuerdo transaccional homologado por el juez no es inscribible si no consta en escritura pública.

No obstante, el título presentado a calificación contiene datos suficientes (reseñados en el apartado I de los «Hechos» de la presente resolución) que permiten deducir que el procedimiento de liquidación de la sociedad de gananciales proviene del proceso de divorcio de quienes han alcanzado el acuerdo transaccional. Por ello, debe concluirse que el documento objeto de la calificación impugnada es susceptible de inscripción registral.

Registro Mercantil y Bienes Muebles

por Servicio de Coordinación RRMM

Resolución de 22-1-2021

BOE 12-2-2021

Registro Mercantil de Barcelona, número VIII

DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES EXISTIENDO EXPEDIENTE DE NOMBRAMIENTO DE AUDITOR VOLUNTARIO A INSTANCIA DE UN SOCIO MINORITARIO: ES NECESARIO EL INFORME DE AUDITORÍA. DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES: CIERRE REGISTRAL. ARTÍCULO 378 RRM.

SE CONFIRMA

Sociedad presenta depósito de cuentas correspondiente a los ejercicios 2016, 2017 y 2018. El registrador califica defectuosamente dichos depósitos indicando en su nota de calificación, por un lado, que es obligatorio que se adjunte al depósito el informe de auditoría para los depósitos 2016 y 2018, y por otro la obligatoriedad de haber practicado el depósito de cuentas de los ejercicios anteriores. El resto de los defectos fueron subsanados por el recurrente por lo que no son objeto de este recurso.

Por lo que respecta al primer defecto, cuando en las sociedades no obligadas a verificación contable se hubiese solicitado por los socios minoritarios el nombramiento registral de un auditor de cuentas, no puede tenerse por efectuado el depósito de las cuentas anuales si no se presenta el correspondiente informe (art. 265.2 y 279 LSC). Por ello, siendo presentadas las cuentas a depósito cuando ya había sido solicitado respecto a dichas cuentas el nombramiento de auditor por socio minoritario y teniendo además conocimiento de ello la sociedad, si la junta general en que se aprobaron las cuentas se celebró con anterioridad al nombramiento del auditor designado por el registrador mercantil, dichas cuentas deberán aprobarse nuevamente para que su depósito pueda tenerse por efectuado.