

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 19-11-2020

BOE 7-12-2020

Registro de la Propiedad de Santa Fe, número 2.

HERENCIA: PARTICIÓN EN LA QUE INTERVIENE Y CONSIENTE LA VIUDA LEGITIMARIA PRETÉRITA EN EL TESTAMENTO.

En el supuesto concreto de este expediente, no hay condición que suspenda o resuelva la institución de heredero, ni este ha muerto antes que el testador ni ha repudiado la herencia, por lo que no hay duda de la subsistencia de la institución de heredero y por tanto de la validez del testamento en cuanto a la misma. Cuestión distinta es la relativa a las consecuencias que se deriven de la preterición de la legitimaria, en los términos que a continuación se expresan.

Ahora se trata de determinar si es válida la partición hecha con la viuda que no ha sido llamada en el testamento. Este Centro Directivo ha sentado la doctrina (Resoluciones de 20 de mayo de 1898, 30 de junio de 1910, 31 de mayo de 1931, 10 de mayo de 1950, 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. Cabe reconocer que con carácter general en el ámbito extrajudicial gozarán de plena eficacia los actos y atribuciones particionales que se ajusten al testamento, aunque conlleven exclusión de los derechos legitimarios, mientras no tenga lugar la impugnación judicial de la disposición testamentaria que priva de la legítima.

En principio, la interpretación del testamento corresponde a los herederos, o en su caso al albacea o en su defecto a la Autoridad Judicial y que a falta de datos concluyentes que resulten del testamento, debe prevalecer la interpretación literal de sus cláusulas. En el supuesto concreto, la interpretación ha sido hecha por el único heredero llamado y concurre en el otorgamiento la única legitimaria preterida, no existiendo por tanto colisión de decisión entre los llamados a la sucesión, y dándose la viuda por pagada en sus derechos, por lo que no puede más que darse por válida la partición realizada al no haber otros interesados ni terceros perjudicados.

Resolución de 19-11-2020

BOE 7-12-2020

Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga, número 2.

REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: PODER OTORGADO FUERA DE ESPAÑA Y JUICIO DE SUFICIENCIA Y EQUIVALENCIA.

Conforme al artículo 10.11 del Código civil español, se aplicará «(...) a la representación voluntaria, de no mediar sometimiento expreso, la ley del país en donde se ejerciten las facultades conferidas». Por lo tanto, tratándose de una representación voluntaria sobre la que no se ha pactado otra cosa y que se va a ejercitar en España, la ley que regula el ejercicio del poder de representación es la ley española. Conforme a la ley que regula la obligación principal —artículos 3 del Reglamento (CE) núm. 593/2008; 10.1 y 10.11 del Código civil—, no cabe duda de que los documentos públicos extranjeros de apoderamiento, si son equivalentes, formal y sustancialmente o susceptibles de ser adecuados al ordenamiento español, producen en España el efecto requerido conforme al Derecho español para la representación en la cesión de créditos con garantía hipotecaria y para su inscripción en el Registro de la Propiedad. La aplicación del Derecho español en esta materia es indudable, en la medida que corresponde al legislador nacional fijar las condiciones del propio sistema de seguridad jurídica preventiva, tal y como ha reconocido el Tribunal de Justicia de la Unión Europea.

Con el alcance expuesto, la regla de la equivalencia de funciones excluye los documentos generados en aquellos sistemas en los cuales la intervención de los mismos, aun cualificada, corre a cargo de quienes no tienen encomendada la función fedataria sin que sea posible en tales supuestos su adecuación mediante la actuación del notario español (art. 57 de la Ley 29/2015, de 30 de junio, de cooperación jurídica internacional en materia civil). En cambio, la misma regla conduce a admitir, principalmente, aquellos documentos en los que haya intervenido el titular de una función pública, nombrado por el Estado para conferir autenticidad a los actos y negocios jurídicos en ellos contenidos, a la que esencialmente responden aquellos documentos formalizados de acuerdo con los principios del notariado de tipo latino-germánico.

Desde la perspectiva formal, la legalización, la apostilla en su caso, o la excepción de ambos, constituyen un requisito para que el documento otorgado ante funcionario extranjero pueda ser reconocido como auténtico en el ámbito nacional. Sin embargo, ello no obsta para que la actuación de la autoridad a la que se refiere la apostilla deba ser valorada de acuerdo con el principio de equivalencia de funciones que informa el ordenamiento español en esta materia. Si tales indicaciones constan en la escritura otorgada mediante el referido título

representativo, la reseña que el notario realice de los datos identificativos del documento auténtico y su juicio de suficiencia de las facultades representativas harán fe, por sí solas, de la representación acreditada y será inscribible en el Registro de la Propiedad el acto dispositivo formalizado en aquella escritura. Y, como también ha reiterado esta Dirección General, en el supuesto de que el registrador disintiera de la equivalencia declarada por el notario deberá motivarlo expresa y adecuadamente.

También ha puesto de relieve esta Dirección General que este juicio de equivalencia no es lo mismo que el juicio de suficiencia del artículo 98 de la Ley 24/2001, aunque cuando se realiza expresamente este para el acto o negocio que se autoriza implica cabalmente aquel. Y que, siendo juicios distintos, el de suficiencia y el de equivalencia, aquel cuando se produce de forma expresa necesariamente ha de implicar el de que el poder es equivalente.

En el caso de este expediente se expresa por el notario español que se le ha exhibido copia autorizada de la escritura de poder, debidamente apostillada, con identificación de la notaria autorizante, que de tal documento resultan facultades suficientes el otorgamiento de la concreta escritura; y añade que dicho documento es «equivalente formal y sustancialmente respecto al derecho español, al estar suscrito por autoridad con facultades de fe pública conforme a la ley francesa y contener juicio suficiente de identidad y capacidad de los otorgantes». Así, la escritura pública de compraventa presentada a inscripción reseña el conjunto de aspectos del documento representativo extranjero que son necesarios para calificar su eficacia formal.

Resolución de 19-11-2020

BOE 7-12-2020

Registro de la Propiedad de Badajoz, número 2.

ARRENDAMIENTOS URBANOS: DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE.

Como ha afirmado esta Dirección General de forma reiterada, conforme al artículo 326, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. Por ello, no pueden ahora valorarse los documentos que se aportan con el escrito de recurso y no se presentaron en el momento de la calificación impugnada.

El primero de los defectos señalados en la calificación impugnada es que, a juicio del registrador, existe contradicción en el apartado de la escritura relativo a la situación arrendaticia, al manifestarse que se ha comunicado al arrendatario de parte de la finca, por burofax, la intención de vender dicha finca y declarar a continuación que, al venderse la totalidad del inmueble, no habría lugar a los derechos de tanteo y retracto, ya que si el arrendatario, según el criterio expuesto en la escritura, no tiene derecho de tanteo y retracto, no tendría sentido la comunicación al mismo de la intención de vender la finca. Frente a esta objeción debe tenerse en cuenta que cabe que se notifique al arrendatario la intención de venta de la total finca a efectos distintos de los del posible ejercicio de un derecho de tanteo o retracto.

Debe tenerse en cuenta que, como ha puesto de relieve este Centro Directivo en Resolución de 20 de julio de 2020, del artículo 25.7, i.i., de la Ley de Arrenda-

mientos Urbanos (art. al que se refiere expresamente la calificación impugnada) resulta inequívocamente que no hay lugar a los derechos de tanteo o retracto cuando la vivienda —o el local— objeto del arrendamiento arrendado se vende conjuntamente con los restantes locales o viviendas propiedad del arrendador que formen parte de un mismo inmueble. Es evidente que si el derecho de adquisición preferente del arrendatario no existe, no es exigible ninguna notificación al arrendatario para inscribir la transmisión de la finca arrendada.

Por último, las consideraciones precedentes conducen también a la revocación del tercero de los defectos invocados por el registrador, relativo a la falta de acreditación de la ley aplicable al contrato, sea la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 o la de 1994, a los efectos del derecho de adquisición preferente. Y es que, aun dejando al margen el hecho de que se incurre en contradicción en la propia calificación (toda vez que, al expresar el segundo defecto, el registrador se refiere al art. 25 de la Ley de 1994), lo cierto es que, al no existir derecho de adquisición preferente regulado en ambas leyes, es intrascendente dicha cuestión.

Resolución de 20-11-2020

BOE 7-12-2020

Registro de la Propiedad de Madrid, número 55.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE CRÉDITO REFACCIONARIO: SOLO ES POSIBLE MIENTRAS NO SE HAYAN ACABADO LAS OBRAS.

En el presente recurso ha de decidirse si puede o no practicarse la anotación preventiva de un crédito refaccionario cuando ya se ha hecho constar en el Registro de la Propiedad la finalización de las obras que son objeto de la refacción.

Lo primero que debe afirmarse es que en el recurso contra la calificación de registradores no cabe tener en consideración más que los documentos que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en motivos o documentos no presentados en tiempo y forma (art. 326 LH).

Siguiendo la doctrina sentada por la Resolución de este Centro Directivo de 10 de octubre de 2011, puede afirmarse que se considera crédito refaccionario el contraído en la construcción, conservación, reparación o mejora de una cosa, generalmente un inmueble. Tradicionalmente se ha exigido a la figura del acreedor refaccionario una colaboración personal en las tareas vinculadas a la cosa refaccionada. Y según la evolución jurisprudencial, el crédito deriva de la anticipación de dinero, material o trabajo con dicha finalidad. Por otro lado, la palabra anticipar, empleada por el artículo 59 de la Ley Hipotecaria para anotar las cantidades entregadas de una vez o de modo sucesivo, ha de entenderse de modo amplio y comprensivo del adelanto que el contratista ha de hacer para ejecutar la obra, siendo el término «cantidad» una referencia a la valoración y determinabilidad a que alude el artículo 1273 del Código civil, máxime cuando el artículo 60 de la Ley Hipotecaria se refiere al «dinero o efectos en que consistan los mismos créditos». Ahora bien, aun manteniendo el concepto amplio de crédito refaccionario, el Tribunal Supremo entiende que el mismo «no autoriza, empero, su extensión indiscriminada a todo el que tenga su origen en el suministro de bienes o servicios que guarden cualquier tipo de relación con bienes inmuebles».

Respecto del concreto defecto expresado en la calificación impugnada no cabe sino confirmar el criterio del registrador, toda vez que el reconocimiento

del concepto amplio de crédito refaccionario que el Tribunal Supremo ha tomado en consideración, según ha quedado expuesto, no puede llegar al extremo de soslayar el requisito temporal que, a efectos de su protección registral, se exige inequívocamente en la legislación hipotecaria (cfr. las Resoluciones de 19 de febrero 1896 y 9 de junio de 1911, según las cuales es requisito indispensable para la práctica de la anotación que las obras no se hallen terminadas).

En consecuencia, constando registralmente por nota marginal que las obras han concluido, y estando los asientos registrales bajo la salvaguarda de los Tribunales en virtud del artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria, no cabe sino confirmar la nota de calificación del registrador, no pudiendo practicarse anotación preventiva de crédito refaccionario cuando de los propios asientos del Registro resulta la terminación de las obras, y, por lo tanto, el incumplimiento de la *conditio iuris* («mientras duren las obras») que para la práctica de la anotación preventiva de crédito refaccionario exige el artículo 42.8 de la Ley Hipotecaria.

Resolución de 20-11-2020

BOE 7-12-2020

Registro de la Propiedad de Benissa.

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 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 de la registradora 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 20-11-2020

BOE 7-12-2020

Registro de la Propiedad de Corcubión-Muros.

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 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 de la registradora 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 20-11-2020

BOE 7-12-2020

Registro de la Propiedad de Huelva.

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: COINCIDENCIA ENTRE EL TÍTULO Y LA CERTIFICACIÓN CATASTRAL.

Según la reiterada doctrina de este Centro Directivo, cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquella exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación. En el caso de la nota de calificación impugnada, el registrador emite una calificación completa tanto en su exposición fáctica y en los fundamentos jurídicos en que se fundamenta, como en las formas de subsanación.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que la legislación aplicable (tanto con anterioridad o posterioridad a la reforma operada por la Ley de 24 de junio de 2015, de modificación de la legislación hipotecaria y del Catastro) impone que en todo caso, y con independencia del medio inmatriculador utilizado, resulta imprescindible para cuando acceda por primera vez una finca al Registro la aportación de una certificación catastral descriptiva y gráfica en términos totalmente coincidentes con la descripción que se ha incorporado al título inmatriculador. Este criterio, sin embargo, ha sido matizado en la doctrina más reciente, de tal manera que la verdadera identidad en la descripción del título y la que resulta de la certificación catastral debe extenderse únicamente a la ubicación, la fijación de linderos y perímetro de la parcela registral y catastral, descartando así construcciones o edificaciones existentes sobre la misma.

Nos encontramos en primer lugar ante una evidente discrepancia entre la descripción de la finca contenida en el título previo de adquisición y en el título traslativo inmatriculador como consecuencia de la mencionada rectificación; y, a su vez, ante una duda fundada y justificada por la registradora en su nota de calificación respecto de la identidad de la finca.

Resolución de 20-11-2020

BOE 7-12-2020

Registro de la Propiedad de Alicante, número 5.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD.

Las anotaciones preventivas tienen una vigencia determinada y su caducidad opera «*ipso iure*» una vez agotado el plazo de cuatro años, hayan sido canceladas

o no, si no han sido prorrogadas previamente, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, entre ellos la posición de prioridad que las mismas conceden a su titular, y que permite la inscripción de un bien con cancelación de cargas posteriores a favor del adjudicatario, que ha adquirido en el procedimiento del que deriva la anotación, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba aquel asiento y no podrán ser cancelados en virtud del mandamiento prevenido en el artículo 175.2.a del Reglamento Hipotecario, si al tiempo de presentarse aquel en el Registro, se había operado ya la caducidad. Y ello porque como consecuencia de esta, han avanzado de rango y pasado a ser registralmente preferentes.

En el supuesto de hecho que da lugar a la presente Resolución, cuando el decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas se presentan en el Registro, la caducidad de la anotación del embargo de los que dimanar ya se había producido, en consecuencia, se toma razón del auto de adjudicación, pero se rechaza la cancelación de la anotación preventiva de embargo posterior, que se encuentra vigente aun siendo muy importante en el proceso de ejecución la expedición de la certificación de titularidad y cargas, y su nota marginal, sin embargo, no debe identificarse con los efectos de la propia anotación preventiva de embargo.

El estricto ámbito de la calificación no permite entrar en valoraciones sobre preferencia civil de embargos, que quedan reservadas a los procedimientos judiciales contenciosos, y fuera del ámbito de la seguridad jurídica preventiva, en la que la caducidad opera de manera automática. El actual titular registral tiene a su disposición los remedios previstos en el ordenamiento si considera oportuna la defensa de su posición jurídica (arts. 66 LH y 117, 594, 601 y 604 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y sin que la confirmación del defecto suponga prejuzgar la decisión que los tribunales, en su caso, puedan adoptar en orden a la preferencia entre cargas, mediante la interposición de las correspondientes tercerías de mejor derecho, o de dominio, o por la ausencia de buena fe, con demanda a todos los interesados, evitando su indefensión (cfr. arts. 24 de la Constitución española y 20 y 38 LH), como así ha ocurrido en la citada Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de julio de 2017.

Resolución de 20-11-2020

BOE 7-12-2020

Registro de la Propiedad de Madrid, número 2.

HERENCIA: NECESARIA INTERVENCIÓN DE LOS LEGITIMARIOS PARA DISPONER Y GRAVAR LOS BIENES QUE CONFORMAN LA COMUNIDAD HEREDITARIA.

Como ha afirmado con reiteración esta Dirección General (*vid.* por todas, la Resolución de 10 de abril de 2017) es principio básico de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, el de tracto sucesivo, en virtud del cual, para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (art. 20 LH). Es cierto que no siempre hay propiamente tracto sucesivo material interrumpido en la venta de bienes de la comunidad postganancial y de la comunidad hereditaria, pero para ello es preciso que intervengan todos los interesados. Nada impide que se realicen actos dispositivos parciales por los coherederos, que podrán ser inscritos como supuestos de tracto abreviado

(cfr. art. 20 LH), siempre que se cumplan los requisitos sustantivos y formales legalmente exigidos, como es la necesaria intervención de los herederos forzosos, cuya concurrencia al acto dispositivo es ineludible.

En efecto, la legítima en nuestro Derecho común (y a diferencia de otros ordenamientos jurídicos nacionales, como el catalán) se configura generalmente como una «*pars bonorum*», y se entiende como una parte de los bienes relictos que por cualquier título debe recibir el legitimario. De ahí, que se imponga la intervención del legitimario en la partición, dado que tanto el inventario de bienes, como el avalúo y el cálculo de la legítima son operaciones en las que está interesado el legitimario, para preservar la intangibilidad de su legítima.

Resolución de 20-11-2020

BOE 7-12-2020

Registro de la Propiedad de Santa Fe, número 2.

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 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 de la registradora en la nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes discutiéndose sobre el carácter medianero o no de la línea divisoria entre las propiedades.

Resolución de 26-11-2020

BOE 10-12-2020

Registro de la Propiedad de Rota.

PROPIEDAD HORIZONTAL: SITUACIONES DE HECHO EN LAS QUE NO SE HA CONSTITUIDO FORMALMENTE.

La cuestión que debe resolverse parte de la situación creada como consecuencia de que con un mismo número de finca registral se han inscrito, con números de inscripción diferentes, partes de una casa, con sus respectivas descripciones, de modo tal que, en vez de dar cumplimiento al artículo 8 de la Ley Hipotecaria, en virtud del cual debería o bien haberse inscrito la totalidad de la casa, atribuyéndose a sus titulares cuotas indivisas de dominio, o bien inscribirse cada una de las edificaciones o partes físicamente independientes como fincas registrales distintas, se han registrado en las inscripciones sucesivas las «partes de casa» con sus respectivas descripciones y titulares.

El régimen de propiedad horizontal es el adecuado para regular las situaciones en las que se produce una coexistencia entre derechos de propiedad individual y copropiedad sobre elementos comunes, como en el caso objeto de este expe-

diente. Por ello que debe considerarse que se trata de una verdadera propiedad horizontal, aun cuando no se haya otorgado el título constitutivo de la misma.

Sentado lo anterior, se hace necesario determinar si para poder inscribir la superficie de «la parte de casa C» atribuida por los otorgantes en la escritura de donación debe o no exigirse el consentimiento de los titulares registrales de las restantes partes de casa, esto es, de todos los titulares de los diferentes elementos de la propiedad horizontal de hecho. Y la respuesta ha de ser afirmativa por las razones que se pasan a exponer. Con carácter general, la determinación de la superficie correspondiente a las fincas registrales resulta esencial. La constancia registral de la superficie correspondiente a uno de los elementos integrantes de aquella debe realizarse de la misma manera que en un edificio en régimen de propiedad horizontal formalmente constituida, es decir, con el consentimiento de todos los titulares de las distintas partes de casa, pues así se exige en el artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal. No obstante, no existiría obstáculo que impida la inscripción de la transmisión de la cuota, así como su asignación a una «parte de casa», tal y como ha sucedido hasta ahora, sin perjuicio de que la constancia de la descripción territorial de la misma y sus linderos deba ser suspendida, en las condiciones y por los motivos antes expuestos.

Resolución de 26-11-2020

BOE 10-12-2020

Registro de la Propiedad de Valencia, número 3.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: NEGATIVA A PRACTICARLO.

En cuanto a la idoneidad del recurso, debe recordarse que en la primera redacción del Reglamento Hipotecario el artículo 416 estableció que, ante la negativa a extender el asiento de presentación, cabía recurso de queja ante el juez de la localidad. La Ley 24/2001 estableció en el artículo 329 de la Ley Hipotecaria que cabía interponer recurso de queja ante esta Dirección General, con alzada ante el juez de la capital de la provincia, pero este último precepto quedó derogado y dejado sin contenido por la Ley 24/2005, por lo que actualmente la cuestión carece de una regulación directa. No obstante, 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.

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, palmaria e indudablemente, de imposible acceso al Registro. Este es el criterio que ha de presidir la interpretación del referido precepto reglamentario (*vid.* también el apartado 3 del mismo art. 420, que prohíbe extender asiento de presentación de «los demás documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no puedan provocar operación registral alguna»). Por tanto, solo en aquellos casos en los que el propio presentante manifieste que su objetivo no es la práctica de un asiento en los libros del Registro, o en los que de una forma evidente resulte que el título nunca podría provocar dicho asiento, cabría denegar la presentación. Es indudable que en el presente expediente nos encontramos ante un acta

de manifestaciones que únicamente contiene obligaciones personales carentes de transcendencia real, y que no se encuentran aseguradas con derecho real alguno.

Resolución de 26-11-2020

BOE 10-12-2020

Registro de la Propiedad de Madrid, número 22.

SOCIEDAD DE GANANCIALES: LIQUIDACIÓN INCLUYENDO BIENES PRIVATIVOS.

Disuelta la sociedad de gananciales, pero no liquidada, no corresponde a los cónyuges individualmente una cuota indivisa en todos y cada uno de los bienes que lo integran, y de la que pueda disponerse separadamente, sino que, por el contrario, la participación de aquellos se predica globalmente respecto de la masa ganancial en cuanto patrimonio separado colectivo, en tanto que conjunto de bienes con su propio ámbito de responsabilidad y con un régimen específico de gestión, disposición y liquidación, que presupone la actuación conjunta de ambos cónyuges o, en su caso, de sus respectivos herederos, y solamente cuando concluyan las operaciones liquidatorias esa cuota sobre el todo cederá su lugar a las titularidades singulares y concretas que a cada uno de ellos se le adjudiquen en las citadas operaciones liquidatorias.

Es doctrina reiterada de esta Dirección General (vid., resoluciones citadas en los «Vistos») que son válidos y eficaces cualesquiera desplazamientos patrimoniales entre los cónyuges, y, por ende, entre sus patrimonios privativos y el consorcial (vid. art. 1323 CC), siempre que aquellos se produzcan por cualquiera de los medios legítimos previstos al efecto (vid. art. 609 CC), entre los cuales no puede desconocerse el negocio de aportación de derechos concretos a una comunidad de bienes, no personalizada jurídicamente o de comunicación de bienes como categoría autónoma y diferenciada con sus propios elementos y características. En el presente caso no puede entenderse que el negocio jurídico celebrado tenga su adecuado reflejo documental, habida cuenta de que en el cuaderno particional los otorgantes se limitan a adjudicar al cónyuge viudo «en pago de sus gananciales» un bien privativo de la causante. Una vez disuelta la sociedad de gananciales y constante la comunidad postganancial (o postmatrimonial), lo que no cabe en modo alguno es un trasvase injustificado de una masa patrimonial a otra y con una causa negocial por completo ajena a la liquidación del patrimonio común adquirido en atención al matrimonio.

Resolución de 26-11-2020

BOE 10-12-2020

Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca, número 5.

EXPEDIENTE ARTÍCULO 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA. OBRA NUEVA: DELIMITACIÓN DE LA SUPERFICIE OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN.

En cuanto a la alegación de los recurrentes de no haber tenido acceso al contenido de las alegaciones formuladas por los colindantes, este Centro Directivo ya ha señalado en Resolución de 21 de mayo de 2018 que el artículo 199 de la

Ley Hipotecaria no contiene ninguna previsión sobre la necesidad de dar traslado de las mismas al promotor del expediente. Esta posibilidad debe entenderse limitada a los efectos informativos que se desprenden de los citados preceptos, sin que en ningún caso pueda traducirse en nuevos trámites no contemplados en el procedimiento que pudieran suponer sucesivas intervenciones de los interesados, lo que, además de no preverse en dicho expediente registral, haría derivar el mismo en una suerte de procedimiento contencioso que desvirtuaría su naturaleza.

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. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la Jurisdicción Voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y 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».

Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador.

e) El juicio de identidad de la finca por parte de la finca por parte del registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

En el presente caso resultan identificadas y fundadas las dudas del registrador en la nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto y posible invasión de 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. Como es doctrina de esta Dirección General, la circunstancia de ubicarse la edificación en los límites de la parcela es relevante a la hora de determinar si la misma puede extralimitarse de la finca registral desde el punto de vista espacial o geométrico, tal y como se puso de manifiesto por esta Dirección General en las Resoluciones de 6 y 28 de septiembre de 2016 y reiteradas en otras posteriores como las de 4 de enero y 21 de febrero de 2019.

Resolución de 26-11-2020

BOE 10-12-2020

Registro de la Propiedad de Avilés, número 1.

OBRA NUEVA: LIBRO DEL EDIFICIO.

La exigencia sustantiva, impuesta al promotor por el artículo 6 de elaborar el libro del edificio y entregarlo a los usuarios finales del edificio, resulta de aplicación plena en todo el territorio nacional, como exigencia de naturaleza civil y mercantil, aunque «sin perjuicio de los derechos civiles, forales o especiales existentes en determinadas comunidades autónomas».

Como ya se afirmó en la Resolución de 26 de octubre de 2016, tras la aprobación de la Ley 13/2015, de 24 de junio, debe revisarse la doctrina que la Dirección General de los Registros y del Notariado vino manteniendo sobre la exigencia del libro del edificio, que señalaba, resumidamente, que no se pretende tutelar el interés del promotor, sino el de los ulteriores usuarios de la edificación y, precisamente por ello, carece de justificación imponer la exigencia de control debatida cuando, por destinarse a uso propio del promotor, no se da el supuesto de hecho de la norma: la entrega de la edificación por el promotor a los usuarios finales de la misma. La citada Ley 13/2015, de 24 de junio, modificó el artículo 202 según se ha visto y con base en este precepto se añade un requisito a efectos de inscripción para las declaraciones de obra nueva terminada, esto es, la necesidad de aportar para su archivo el libro del edificio. Y se exige para todo tipo de edificación sean viviendas o industriales (art. 2 de la Ley de Ordenación de la Edificación).

Con todo, debe insistirse en la doctrina asumida por esta Dirección General basada en la diferenciación entre normas de naturaleza registral, reguladoras netamente de requisitos de inscripción, y cuya competencia estatal no se discute, y normas de carácter material o sustantivo, donde pueden tener aplicación preferente las normas autonómicas, dictadas en ejercicio de sus competencias exclusivas y cuyo régimen propio deberá ser respetado también a efectos de inscripción. Es lo que ocurre en el caso particular del libro del edificio, elevado a requisito exigible a efectos de inscripción de la declaración de obra nueva, pero que deberá matizarse con la normativa propia de cada Autonomía, en su caso, en ejercicio de sus competencias en materia de vivienda. En este sentido, el depósito del libro del edificio será exigible, salvo que la normativa autonómica exima de su formalización y depósito.

En definitiva, en el caso de este expediente, dados los términos claros e inequívocos del artículo 202 de la Ley Hipotecaria y del Decreto 41/2007 del Principado de Asturias, impiden excepcionar del requisito del depósito previo en el Registro del libro del edificio respecto del supuesto de autopromoción, excepción, que a diferencia de lo que ocurre con otras exigencias (v.gr. seguro decenal) no está contemplada en ninguna norma, lo cual puede estar justificado, además, en el sentido de que el seguro decenal tiene una duración temporal, mientras que el libro del edificio tiene vocación de permanencia.

Resolución de 26-11-2020

BOE 10-12-2020

Registro de la Propiedad de Estella-Lizarra.

ANOTACIONES PREVENTIVAS: CADUCIDAD.

En el caso de este expediente de la documentación aportada y de los propios asientos del Registro resulta que la nota marginal practicada en el 2017, en virtud de mandamiento en el que imprecisamente y de forma poco técnica se ordenaba la «prórroga como definitiva» de la anotación preventiva de 2015, y en la que se concretaba el procedimiento y la cuantía reclamada, es una nota marginal que no es de mera referencia, de afección o modificativa, sino sustitutiva o con efectos propios de una anotación preventiva. En consecuencia, tanto se considere que se trata de una conversión de la anotación preventiva de embargo, en anotación preventiva definitiva —como sostiene el registrador— como si se entiende que contiene además una verdadera prórroga de la anotación del embargo —como entiende la recurrente debió hacerse constar en el Registro— la caducidad de la

anotación preventiva debe computarse desde la fecha de la citada nota marginal que hace las veces de anotación preventiva (véase art. 86 LH).

Resolución de 30-11-2020

BOE 10-12-2020

Registro de la Propiedad de Algemésí.

HIPOTECA: CARÁCTER UNITARIO.

Como cuestión previa, la registradora en su informe señala que se requirió al interesado para que se acreditara la representación alegada, pues para justificar la misma aporta una fotocopia de testimonio de escritura pública autorizada por el notario de Madrid, don Joaquín María ROVIRA PEREA, el uno de octubre de dos mil catorce, bajo el número 997 de su protocolo, sin aportarse testimonio de dicha copia autorizada de subapoderamiento ni de la propia escritura por la que Bankia, SA confiere poder a la entidad Gestores Administrativos Reunidos, SA. Pero no obstante lo anterior, tratándose de poderes inscritos en el Registro Mercantil, puede consultarse el mismo al efecto de comprobar la representación alegada facilitando la tramitación del recurso, por lo que no procede declarar su extemporaneidad. Así mismo como cuestión previa, debe reiterarse que para la resolución del recurso no pueden tenerse en cuenta documentos distintos a los que el registrador tuvo a la vista para efectuar su calificación.

No se admiten, por regla general las denominadas hipotecas solidarias, es decir, las hipotecas por las que cada una de las fincas responde en su integridad de la totalidad de la deuda garantizada. Esta prohibición se consagra expresa y terminantemente en el citado artículo 119 de la Ley Hipotecaria, y se corrobora en otros como el artículo 124 o el 126 del mismo texto legal. No obstante lo anterior, la titularidad proindiviso de las fincas no impide la posibilidad de constituir una única hipoteca sobre su totalidad. La regla de la indivisibilidad de la hipoteca, supone que la misma persiste íntegra e idéntica, aunque el crédito o la finca posteriormente se dividan o, aunque se extinga la comunidad entre los titulares, salvo que así lo acuerden acreedor y deudor procediendo a la distribución de la garantía. Mientras esto no suceda, el acreedor hipotecario solo podrá hacer efectivo su derecho en estos casos dirigiéndose contra la totalidad de la finca.

El carácter unitario de la hipoteca afecta así mismo a la hora de su ejecución, no pudiendo llevarse a cabo la misma de forma parcial. De esta forma ni el acreedor podrá exigir que recaiga sobre una parte del crédito garantizado, puesto que no hay atribución de cuotas del crédito, ni tampoco podrá llevarse a cabo la ejecución sobre la parte ideal de la finca que le corresponda a uno de los deudores aun cuando el impago procediese solo de este. Para ello debe mediar el consentimiento de las partes. Del mismo modo, no podrá cancelarse parcialmente la hipoteca respecto de una porción indivisa de la finca si no media previa distribución. Lo que sí podrá tener reflejo registral es la minoración de la deuda, pero esta minoración no implicará por sí sola la distribución de la responsabilidad hipotecaria.

No obstante en el supuesto concreto de este expediente la purga de la hipoteca no es consecuencia de la ejecución de la garantía sino de la subasta judicial de la mitad indivisa del concursado que debe conducir a su adjudicación libre de cargas conforme al artículo 149.5 de la Ley Concursal en su redacción aplicable a este supuesto, que dispone la cancelación de todas las cargas anteriores al concurso constituidas a favor de créditos concursales, salvo las que gocen de privilegio espe-

cial conforme al artículo 90 y se hayan transmitido al adquirente con subsistencia del gravamen, lo que no sucede en este caso. Por otro lado, la situación concursal de uno de los deudores solidarios no altera ni modifica la relación del otro deudor con el acreedor que puede seguir reclamando de este el pago íntegro de la deuda en tanto no le ha sido satisfecha. En consecuencia, la adquisición por el postor, en este caso el acreedor hipotecario, de la mitad indivisa del concursado, implicará que la garantía hipotecaria pase a recaer únicamente sobre la otra mitad indivisa de la finca, si bien, como consecuencia de la subasta, quedará minorada en la cantidad correspondiente al remate, sin perjuicio de las relaciones internas entre codeudores.

Resolución de 17-12-2020

BOE 9-1-2021

Registro de la Propiedad de Estella, número 1.

AUTOCONTRATO: CONFLICTO DE INTERESES.

El autocontrato o negocio jurídico del representante consigo mismo es válido salvo en casos concretos en que la ley lo prohíbe, porque advierte que puede haber conflicto de intereses, o cuando, aunque la ley nada disponga, se produce tal conflicto; en todo caso, es válido cuando se ha autorizado expresamente en el poder de representación o existe posterior asentimiento o ratificación del interesado. Aparece entonces la noción sustancial del conflicto de intereses.

En la compraventa formalizada mediante la escritura calificada ese conflicto de intereses resulta inequívocamente del hecho de que el cónyuge comprador realiza una manifestación que, por sí sola, impide que entre en juego la presunción del carácter de bien de conquista que tendría la finca adquirida (*vid.* ley 88 de la del Derecho Civil Foral de Navarra o Fuero Nuevo) y tiene como consecuencia que dicho bien tenga carácter privativo de la compradora —favorecida por dicha manifestación sobre la naturaleza del bien adquirido— que, a la vez, es representante de su consorte.

En relación con el autocontrato, según la doctrina de esta Dirección General (*vid.*, entre otras, las Resoluciones de 9 de julio de 2014, 20 de octubre de 2015, 26 de mayo y 3 de agosto de 2016, 9 de marzo y 27 de noviembre de 2017 y 31 de agosto de 2020), al emitir el juicio de suficiencia de facultades representativas acreditadas, el notario debe hacer mención expresa a la facultad de autocontratar o a la autorización para incurrir en conflicto de intereses. En la escritura calificada el notario autorizante se limita a afirmar que, bajo su responsabilidad, juzga al cónyuge compareciente, a los efectos del artículo 98 de la Ley 24/2001 y del artículo 156.8.º del Reglamento Notarial, «con facultades suficientes para formalizar la presente escritura de compraventa».

En el presente caso, de los términos empleados en la escritura calificada no puede concluirse indubitadamente si se trata de un negocio de atribución o de confesión de privatividad, pues se limita a expresar que la compradora y su esposo, «este último debidamente representado, declaran en este acto que la compra se ha efectuado con dinero propio de ella y para ella, solicitando la inscripción de la finca adquirida en concepto de bien privativo». Y tal expresión resulta incompatible con la claridad exigible tanto respecto del título inscribible como de los asientos registrales. Debe confirmarse, por tanto, la calificación impugnada en cuanto de la escritura calificada no resulta si lo que se formaliza es una confesión sobre el carácter privativo del dinero empleado en la adquisición de la finca, de suerte que

deba practicarse la inscripción a nombre del cónyuge a cuyo favor se hiciera dicha confesión (cfr. art. 95.4 RH), o se documenta un negocio entre los cónyuges por el que determinan el carácter privativo del bien comprado por la esposa.

El registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificadora de los documentos presentados a inscripción, no está vinculado 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, y ello por aplicación del principio de independencia en ese ejercicio de su función, dado que debe prevalecer la mayor garantía de acierto en la aplicación del principio de legalidad por razones de seguridad jurídica.

Resolución de 18-12-2020

BOE 9-1-2021

Registro de la Propiedad de Madrid, número 55.

PRINCIPIO DE PRIORIDAD REGISTRAL: APLAZAMIENTO DE LA CALIFICACIÓN Y DESPACHO DE UN TÍTULO HASTA QUE SE DESPACHE EL PRESENTADO CON ANTERIORIDAD O CADUQUE SU ASIENTO DE PRESENTACIÓN.

Es doctrina reiterada por esta Dirección General (véase resoluciones citadas en los Vistos) que estando vigentes asientos de presentación anteriores con relación a las mismas fincas, más que suspenderse la inscripción o anotación del presentado con posterioridad por estar pendientes de despacho títulos contradictorios previos, debe aplazarse su despacho, tal como resulta implícitamente de lo dispuesto por los artículos 111.3 y 432.2.º del Reglamento Hipotecario al regular las prórrogas del asiento de presentación. También ha señalado la Dirección que, dada la vigencia de un asiento de presentación anterior como consecuencia de la interposición de un recurso, no procede calificar el título presentado posteriormente en el sentido de suspender la inscripción del mismo. Lo procedente, de acuerdo con los artículos 66 y 327.4º de la Ley Hipotecaria y sus concordantes, es suspender o aplazar la propia calificación hasta el despacho del título previo o la caducidad de su asiento de presentación, quedando entretanto prorrogado el plazo de vigencia del segundo asiento de presentación.

En el supuesto de este expediente, el documento presentado en primer lugar y cuya calificación negativa se encuentra recurrida es una instancia privada por la que se solicita la anotación preventiva de un crédito refaccionario sobre las fincas integrantes de un edificio constituido en régimen de propiedad horizontal, entre las que figuran las fincas que son objeto de adjudicación por permuta en escritura presentada con posterioridad y cuya suspensión de calificación es objeto de este recurso. Aunque es cierto que ambos títulos no son conexos en el sentido de que la inscripción del primero no impediría la inscripción del segundo, ni tienen una vinculación que haga necesario su despacho simultáneo o sucesivo (como si de un título previo se tratase), no es menos cierto que la suerte del título primeramente presentado va a influir decisivamente en el rango de los derechos inscritos.

Solo quedan excepcionados de la prórroga aquellos títulos (como pudiera ser una cancelación de una carga anterior o la prórroga de una anotación preventiva previa) que no constituyan documentos conexos, por no guardar relación entre ellos ni tener una vinculación que haga necesario su despacho simultáneo o sucesivo, ni tampoco de documentos contradictorios o incompatibles por no afectar al rango de los derechos inscritos, lo cual no ocurre en el caso de este expediente.

Resolución de 18-12-2020

BOE 9-1-2021

Registro de la Propiedad de Madrid, número 55.

PRINCIPIO DE PRIORIDAD REGISTRAL: APLAZAMIENTO DE LA CALIFICACIÓN Y DESPACHO DE UN TÍTULO HASTA QUE SE DESPACHE EL PRESENTADO CON ANTERIORIDAD O CADUQUE SU ASIENTO DE PRESENTACIÓN.

Es doctrina reiterada por esta Dirección General (véase resoluciones citadas en los Vistos) que estando vigentes asientos de presentación anteriores con relación a las mismas fincas, más que suspenderse la inscripción o anotación del presentado con posterioridad por estar pendientes de despacho títulos contradictorios previos, debe aplazarse su despacho, tal como resulta implícitamente de lo dispuesto por los artículos 111.3 y 432.2.º del Reglamento Hipotecario al regular las prórrogas del asiento de presentación. También ha señalado la Dirección que, dada la vigencia de un asiento de presentación anterior como consecuencia de la interposición de un recurso, no procede calificar el título presentado posteriormente en el sentido de suspender la inscripción del mismo. Lo procedente, de acuerdo con los artículos 66 y 327.4º de la Ley Hipotecaria y sus concordantes, es suspender o aplazar la propia calificación hasta el despacho del título previo o la caducidad de su asiento de presentación, quedando entretanto prorrogado el plazo de vigencia del segundo asiento de presentación.

En el supuesto de este expediente, el documento presentado en primer lugar y cuya calificación negativa se encuentra recurrida es una instancia privada por la que se solicita la anotación preventiva de un crédito refaccionario sobre las fincas integrantes de un edificio constituido en régimen de propiedad horizontal, entre las que figuran las fincas que son objeto de adjudicación por permuta en escritura presentada con posterioridad y cuya suspensión de calificación es objeto de este recurso. Aunque es cierto que ambos títulos no son conexos en el sentido de que la inscripción del primero no impediría la inscripción del segundo, ni tienen una vinculación que haga necesario su despacho simultáneo o sucesivo (como si de un título previo se tratase), no es menos cierto que la suerte del título primeramente presentado va a influir decisivamente en el rango de los derechos inscritos.

Solo quedan excepcionados de la prórroga aquellos títulos (como pudiera ser una cancelación de una carga anterior o la prórroga de una anotación preventiva previa) que no constituyan documentos conexos, por no guardar relación entre ellos ni tener una vinculación que haga necesario su despacho simultáneo o sucesivo, ni tampoco de documentos contradictorios o incompatibles por no afectar al rango de los derechos inscritos, lo cual no ocurre en el caso de este expediente.

Resolución de 18-12-2020

BOE 9-1-2021

Registro de la Propiedad de Madrid, número 55.

PRINCIPIO DE PRIORIDAD REGISTRAL: APLAZAMIENTO DE LA CALIFICACIÓN Y DESPACHO DE UN TÍTULO HASTA QUE SE DESPACHE EL PRESENTADO CON ANTERIORIDAD O CADUQUE SU ASIENTO DE PRESENTACIÓN.

Es doctrina reiterada por esta Dirección General (véase resoluciones citadas en los Vistos) que estando vigentes asientos de presentación anteriores con re-

lación a las mismas fincas, más que suspenderse la inscripción o anotación del presentado con posterioridad por estar pendientes de despacho títulos contradictorios previos, debe aplazarse su despacho, tal como resulta implícitamente de lo dispuesto por los artículos 111.3 y 432.2.º del Reglamento Hipotecario al regular las prórrogas del asiento de presentación. También ha señalado la Dirección que, dada la vigencia de un asiento de presentación anterior como consecuencia de la interposición de un recurso, no procede calificar el título presentado posteriormente en el sentido de suspender la inscripción del mismo. Lo procedente, de acuerdo con los artículos 66 y 327.4º de la Ley Hipotecaria y sus concordantes, es suspender o aplazar la propia calificación hasta el despacho del título previo o la caducidad de su asiento de presentación, quedando entretanto prorrogado el plazo de vigencia del segundo asiento de presentación.

En el supuesto de este expediente, el documento presentado en primer lugar y cuya calificación negativa se encuentra recurrida es una instancia privada por la que se solicita la anotación preventiva de un crédito refaccionario sobre las fincas integrantes de un edificio constituido en régimen de propiedad horizontal, entre las que figuran las fincas que son objeto de adjudicación por permuta en escritura presentada con posterioridad y cuya suspensión de calificación es objeto de este recurso. Aunque es cierto que ambos títulos no son conexos en el sentido de que la inscripción del primero no impediría la inscripción del segundo, ni tienen una vinculación que haga necesario su despacho simultáneo o sucesivo (como si de un título previo se tratase), no es menos cierto que la suerte del título primeramente presentado va a influir decisivamente en el rango de los derechos inscritos.

Solo quedan excepcionados de la prórroga aquellos títulos (como pudiera ser una cancelación de una carga anterior o la prórroga de una anotación preventiva previa) que no constituyan documentos conexos, por no guardar relación entre ellos ni tener una vinculación que haga necesario su despacho simultáneo o sucesivo, ni tampoco de documentos contradictorios o incompatibles por no afectar al rango de los derechos inscritos, lo cual no ocurre en el caso de este expediente.

Resolución de 18-12-2020

BOE 9-1-2021

Registro de la Propiedad de Alicante, número 3.

PROCEDIMIENTO DEL ARTÍCULO 199 LH: OBTENCIÓN DE LA CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA.

Como se ha reiterado por esta Dirección General (cfr., por todas, la Resolución de 5 de diciembre de 2018) 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.

Aunque se parte siempre del principio de rogación y de la obligación por parte de los interesados de suministrar los documentos que sean necesarios para la inscripción que se solicite, ello no impide que siempre que el registrador de la propiedad tenga a su alcance determinados medios de otros Registros u Oficinas que sean fácilmente accesibles, pueda utilizarlos, aunque no esté obligado a ello, para facilitar la tramitación del procedimiento registral y aclarar algunos

extremos. Si la certificación catastral aportada ofrece algunas dudas sobre un determinado dato, no hay inconveniente en que si el registrador puede acceder fácilmente a los datos del Catastro pueda tenerlos en cuenta en el procedimiento registral para determinar la suficiencia o insuficiencia de la certificación catastral aportada y para decidir si es necesario que el propio interesado complemente la prueba de dicho extremo por cualquiera de los otros medios que establece el citado artículo y cuya aportación corresponde al interesado.

La particularidad de este expediente reside en la circunstancia de existir una inconsistencia en la base gráfica catastral que impide la obtención de la oportuna certificación catastral descriptiva y gráfica. Esta Dirección General, para un supuesto de inmatriculación, ya señaló, en Resolución de 22 de septiembre de 2017 que «en los supuestos en los que exista una inconsistencia de la base gráfica catastral que impida la obtención de la completa representación gráfica georreferenciada catastral, no puede impedirse la inmatriculación de la finca por una cuestión técnica que resulta ajena al propio interesado y a la institución registral» siendo admisible la aportación por el interesado de la representación gráfica alternativa. Si en la citada resolución, dictada para un supuesto en que legalmente se exige la plena identidad entre la descripción de la finca consignada en el título y la que resulte de la certificación catastral descriptiva y gráfica, se admitió la representación gráfica alternativa, por los argumentos expuestos, en este caso, en que se pretende hacer constar la representación gráfica georreferenciada de una finca ya inscrita y consiguiente rectificación de su descripción, no debe existir obstáculo alguno en admitir la representación gráfica obtenida a través del CSV del informe de validación gráfica catastral aportado.

Resolución de 23-12-2020

BOE 22-1-2021

Registro de la Propiedad de Valencia, número 7.

TÍTULO FORMAL INSCRIBIBLE: MANDAMIENTO JUDICIAL.

Ciertamente, según los artículos 1216 del Código civil y 317.1.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, son documentos públicos los testimonios que de las resoluciones y diligencias de actuaciones judiciales de toda especie expidan los letrados de la Administración de Justicia. Pero es también cierto, según la reiterada doctrina de esta Dirección General, que al exigir el artículo 3 de la Ley Hipotecaria para inscribir en el Registro los títulos relativos a bienes inmuebles o derechos reales que estén consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico, no quiere ello decir que puedan constar en cualquiera de estas clases de documentos indistintamente, sino en aquellos que legalmente sean los propios del acto o contrato que haya de inscribirse; de modo que la doctrina y preceptos hipotecarios no reputan indiferente la especie de documento auténtico presentado en el Registro, y exigen el congruente con la naturaleza del acto inscribible.

Cuando el asiento que deba practicarse en el Registro de la Propiedad sea una anotación preventiva, el título formal adecuado es el mandamiento y en este sentido se pronuncia el artículo 165 del Reglamento Hipotecario. Ahora bien, el mandamiento no es título formal en el sentido recogido por el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, y así lo confirma el párrafo 1.º del artículo 257 de la misma Ley, pues no contiene por sí mismo el título material del artículo 2 susceptible de modificar el contenido del Registro. Mediante el testimonio,

el letrado de la Administración de Justicia, como fedatario público judicial, acredita que ha tenido a la vista el original y que la copia del documento corresponde íntegramente con el contenido de aquel, firmando el testimonio en prueba de su autenticidad.

No obstante lo anterior, en este caso, dado el periodo de tiempo transcurrido entre la expedición de los mandamientos, 6 de julio de 2017 y el testimonio, 4 de marzo de 2020, y que el mismo testimonio fue presentado sucesivamente en el Registro, excluyéndose en la segunda ocasión la referencia a la sentencia absolutoria recaída, que si bien carecía de firmeza, pudo haberla adquirido posteriormente, es necesaria una aclaración en cuanto a la finalidad del testimonio de forma que no quede duda de que su expedición se efectúa al objeto de extender los asientos pertinentes en el Registro de la Propiedad y no simplemente en cumplimiento del principio de publicidad al que se ha hecho referencia en el anterior fundamento.

Resolución de 23-12-2020

BOE 22-1-2021

Registro de la Propiedad de Denia, número 2.

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

El artículo 205 de la Ley Hipotecaria establece que «el Registrador deberá verificar la falta de previa inscripción de la finca a favor de persona alguna y no habrá de tener dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas». En el caso de este expediente, la registradora en su nota de calificación, transcrita más arriba, expresa con detalle los motivos por los que tiene indicios fundados de que la finca que se pretende inmatricular pueda coincidir con otra previamente inmatriculada, quedando perfectamente identificada la finca que pudiera verse afectada por la operación que pretende acceder al Registro.

Resolución de 23-12-2020

BOE 22-1-2021

Registro de la Propiedad de Haro.

TÍTULO INSCRIBIBLE: EXPRESIÓN DE LA CAUSA.

En base al artículo 326 LH, es doctrina uniforme de la Dirección General de los Registros y del Notariado (por todas, Resolución de 13 de octubre de 2014, basada en el contenido del artículo y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. Por tanto, el objeto del expediente queda limitado al título presentado a su calificación y a los defectos alegados por el registrador en su nota de calificación, sin poder tener en consideración ni documentos presentados con posterioridad, en sede de recurso; ni nuevos defectos introducidos en el informe emitido por el funcionario en defensa de su calificación (*vid.* Resolución de 13 de septiembre de 2017).

Es doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado citada a su vez por la propia recurrente (*vid.* las Resoluciones de 6 de julio de 2004 y las más recientes de 13 y de 21 de junio de 2018) que lo que accede a los libros registrales es el título material por el que se produce la transmisión o la declaración del dominio que, a su vez, ha de estar consignado en un título formal de los previstos en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, por lo que solo si el reconocimiento de dominio tiene la condición de título material transmisivo o declarativo del dominio puede acceder al Registro de la Propiedad, y por ello es necesaria la expresión de la causa.

Resolución de 23-12-2020

BOE 22-1-2021

Registro de la Propiedad de Alcázar de San Juan, número 1.

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

El artículo 199 de la Ley Hipotecaria regula el procedimiento para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica. En todo caso, en este procedimiento 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. Debe partirse del principio de que todo juicio de identidad de la finca por parte del registrador no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados. 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.

En el presente caso las dudas de la registradora no pueden impedir el inicio de la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, ya que no se justifican en la calificación los motivos por los que la registradora concluye que existe la adición de una porción adicional, sin que se haya acreditado de forma concluyente esta circunstancia y sin que pueda basarse la negativa a la tramitación del expediente en meras sospechas o conjeturas.

Como ha puesto de relieve esta Dirección General en distintas resoluciones (*vid.*, por todas, la 4 de diciembre de 2013) la referencia catastral de la finca solo implica la identificación de la localización de la finca inscrita en cuanto a un número de referencia catastral, pero no que la descripción tenga que ser concordante con la del Catastro ni que se puedan inscribir en tal caso todas las diferencias basadas en certificación catastral descriptiva y gráfica. Por lo tanto, la referencia catastral no sustituye a la descripción de la finca que figura en el Registro ni implica una incorporación inmediata del cambio de naturaleza, de linderos y superficie catastrales en el folio registral.

Tampoco resulta procedente la solicitud que formula el recurrente de inscribir el exceso de cabida como finca independiente, dado que no se ha aportado título dominical alguno en el que dicha superficie figure como tal, siendo, además, incongruente esta solicitud con las argumentaciones del recurso relativas a que la mayor superficie se encontraba ya incluida en la propia finca.

Resolución de 23-12-2020

BOE 22-1-2021

Registro de la Propiedad de Icod de los Vinos.

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

Como ha reiterado la Dirección General de los Registros y del Notariado (cfr., por todas, la Resolución de 5 de diciembre de 2018) 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.

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 Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016, entre otras).

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.

En primer lugar, por la Dirección General de los Registros y del Notariado se ha afirmado que la existencia de una previa operación de modificación de entidades no puede negar 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 y, ante todo, siempre que las rectificaciones pretendidas no impliquen una nueva reordenación de terrenos diferente a la resultante de la modificación hipotecaria inscrita. 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. Es por ello por lo que, estas dudas de identidad señaladas por el registrador no pueden mantenerse a los efectos de impedir la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio de la calificación que proceda a su conclusión.

Resolución de 23-12-2020
BOE 22-1-2021
Registro de la Propiedad de Meco.

**PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DIRECTA SOBRE BIENES HIPOTECADOS:
VALOR DE TASACIÓN CUANDO NO SE PACTA SIMULTÁNEAMENTE EL DE
VENTA EXTRAJUDICIAL.**

Se debate en el presente recurso si habiéndose pactado en una escritura de préstamo hipotecario la posibilidad de ejecución judicial de la hipoteca a través del procedimiento de ejecución directa regulado en la Ley de Enjuiciamiento Civil, sin pactarse el procedimiento de venta extrajudicial ante notario, puede tasarse la finca hipotecada a efectos de subasta en el procedimiento de ejecución hipotecaria en el 75 por ciento del valor de tasación.

Esta Dirección General en las Resoluciones de 22 de enero y 24 de marzo de 2014 y 7 de octubre de 2015, y 8 de mayo de 2019 entre otras, ya destacó el carácter imperativo de los requisitos establecidos por los artículos 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 129 de la Ley Hipotecaria, entre ellos la tasación ECO realizada por entidad homologada de la finca hipotecada con cumplimiento de su normativa específica, cualquiera que sea la entidad o persona deudora; y la exigencia de que el procedimiento de ejecución hipotecaria se desarrolle de acuerdo con los pronunciamientos registrales dado el carácter constitutivo de la inscripción de hipoteca (art. 130 LH).

La Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, modifica el artículo 129 de la Ley Hipotecaria, en el sentido, en lo que aquí interesa, de que el valor en que los interesados tasan la finca para subasta no podrá en ningún caso ser inferior al valor señalado para la tasación. Por el contrario, no se modifica el artículo 682 de la LEC por lo que se mantiene que el precio en que los interesados tasan la finca o bien hipotecado, para que sirva de tipo en la subasta, no podrá ser inferior, en ningún caso, al 75 por cien del valor señalado en la tasación. Ante esta posible disparidad entre lo dispuesto en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria y lo ordenado por el artículo 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, han sido diversas las opiniones doctrinales. Esta Dirección General atendiendo a la evolución legislativa, estima que la interpretación más coherente es la de entender que el artículo 129 de la Ley Hipotecaria (en su redacción dada por la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario) ha modificado el criterio del artículo 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en el sentido de ser siempre exigible en el procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados que el valor en el que los interesados tasan los bienes hipotecados a efectos de subasta no pueda ser en ningún caso inferior al 100% del valor de la tasación.

Resolución de 23-12-2020
BOE 22-1-2021
Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda.

**EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCE-
SIVO: REQUISITOS.**

Como se ha reiterado por la Dirección General de los Registros y del Notariado, no hay verdadera interrupción del tracto cuando los promotores adquirieron

del titular registral o de sus herederos (cfr. Resoluciones de 18 de marzo de 2000, 17 de febrero de 2012, 2 y 23 de octubre de 2014). Esta doctrina, además, ha sido elevada a rango legal por la Ley 13/2015, de 24 de junio, que da nueva redacción al artículo 208 de la Ley Hipotecaria. Se impone por tanto una interpretación restrictiva de las normas relativas al expediente de reanudación del tracto y en especial de las que definen la propia hipótesis de interrupción de tracto, de modo que solo cuando efectivamente concurra esta hipótesis y así resulte del documento calificado, puede accederse a la inscripción.

En el presente caso, no constan documentadas públicamente dos transmisiones efectuadas hasta la mercantil que alega la titularidad actual de las participaciones indivisas; por lo que, no habiendo adquirido dicha mercantil directamente del titular registral o de sus herederos, resulta procedente la tramitación del expediente de reanudación por aplicación de lo dispuesto en la regla primera del artículo 208 de la Ley Hipotecaria.

De la regulación contenida en el artículo 208 de la Ley Hipotecaria se destaca como trámite esencial del procedimiento la intervención del titular registral según la inscripción vigente en el Registro. La correcta citación a titulares registrales es objeto de calificación por el registrador, pues resulta una exigencia que no solo deriva, en el caso del titular registral, de los artículos 20 de la Ley Hipotecaria y 24 de la Constitución española, sino específicamente, para titular registral, de la regla segunda del artículo 208 de la Ley Hipotecaria, antes transcrita. A tal efecto, debe rechazarse el proceder seguido en este expediente, ya que no resultan admisibles los intentos de notificación efectuados con anterioridad al inicio del expediente de reanudación del tracto y con posterioridad a su terminación, y, sin embargo, omitir en el curso del mismo la esencial notificación prescrita en la regla 3.^a del artículo 208 de la Ley Hipotecaria.

Resolución de 23-12-2020

BOE 22-1-2021

Registro de la Propiedad de Palma, número 6.

CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS FISCALES: ACREDITACIÓN.

Este Centro Directivo (*vid.* resoluciones recogidas en los «Vistos») ha analizado el alcance del denominado cierre registral por no acreditar el cumplimiento de las obligaciones fiscales, tanto en relación con los impuestos de transmisiones patrimoniales onerosas y actos jurídicos documentados y de sucesiones y donaciones, como respecto al impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana (plusvalía).

La doctrina mantenida por este Centro Directivo ha establecido que el registrador, ante cualquier operación jurídica cuya registración se solicite, no solo ha de calificar su validez y licitud, sino decidir también si se halla sujeto o no a los impuestos señalados; la valoración que haga de este último aspecto no será definitiva en el plano fiscal, pues no le corresponde la competencia liquidadora respecto de los diversos tributos; no obstante, será suficiente bien para acceder, en caso afirmativo, a la inscripción sin necesidad de que la administración fiscal ratifique la no sujeción, bien para suspenderla en caso negativo, en tanto no se acredite adecuadamente el pago, exención, prescripción o incluso la no sujeción respecto del impuesto que aquel consideró aplicable, de modo que el registrador, al solo efecto de decidir la inscripción, puede apreciar por sí la no sujeción fiscal

del acto inscribible, evitando una multiplicación injustificada de los trámites pertinentes para el adecuado desenvolvimiento de la actividad jurídica registral.

Aunque es posible que el registrador aprecie la no sujeción de determinado acto a las obligaciones fiscales, si por tener dudas de su sujeción o no y para salvar su responsabilidad, exigiere la correspondiente nota de pago, exención, prescripción o no sujeción, habrán de ser los órganos tributarios competentes —en este caso, municipales— los que podrán manifestarse al respecto al recibir la comunicación impuesta por Ley, sin que corresponda a esta Dirección General el pronunciarse, a no existir razones superiores para ello (por ejemplo, cfr. art. 118 de la Constitución) o tratarse de un supuesto en el que se esté incurriendo en la exigencia de un trámite desproporcionado que pueda producir una dilación indebida.

Resolución de 23-12-2020

BOE 22-1-2021

Registro de la Propiedad de Felanitx, número 2.

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

Como ha reiterado la Dirección General de los Registros y del Notariado (cfr., por todas, la Resolución de 5 de diciembre de 2018) 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.

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 Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016, entre otras).

La expresión en los linderos literarios de la finca de la existencia de un camino no puede ser motivo determinante para denegar la inscripción de una representación gráfica. En ocasiones las descripciones literarias se refieren a caminos privados como dato descriptivo físico, lo que no permite delimitar con precisión si tales caminos se incluyen o no en el perímetro de la finca. La Dirección General de los Registros y del Notariado ha señalado (Cfr. Resolución 5 de julio de 2018) que, 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 caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la Jurisdicción Voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Así lo dice el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. En definitiva, la mera manifestación de indicios o sospechas en la calificación no se ve refrendada con un pronunciamiento de la Adminis-

tracción que pueda verse afectada en el curso de dicho procedimiento, sin que tampoco resulte fundamentada documentalmente la oposición de los titulares colindantes.

Resolución de 13-1-2021

BOE 28-1-2021

Registro de la Propiedad de Badajoz, número 3.

DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO: NO PUEDE PRACTICARSE NOTA MARGINAL INDICATIVA DE QUE LA FINCA ESTÁ PENDIENTE DE DESLINDE.

La publicidad del procedimiento de deslinde del dominio público hidráulico se contempla en el artículo 242 bis apartado 2 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico. 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 el caso objeto de este recurso, la nota marginal no se solicita en el curso de ningún procedimiento administrativo en el que los titulares registrales hayan tenido intervención alguna, motivo por el cual la calificación debe confirmarse. Por otra parte, la nota marginal previa al inicio del expediente de deslinde no está prevista en la normativa reguladora del dominio público hidráulico, ni tampoco se prevé en la normativa general de las Administraciones públicas. Todo lo expuesto es sin perjuicio de la tutela del dominio público que proceda en el curso de cualquier expediente registral que afecte a la finca.

En el supuesto de este expediente, con anterioridad a la presentación de la instancia que da lugar a la calificación negativa impugnada, se siguió el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para incorporar la base gráfica catastral, habiéndose practicado las preceptivas notificaciones, entre ellas a la Confederación Hidrográfica como titular de dominio público colindante, quien presentó alegaciones que fueron rechazadas por el registrador, procediéndose a la inscripción de la base gráfica.

Si bien debe quedar constancia en el folio real de los trámites de dicho expediente (cfr. Resolución Circular de 3 de noviembre de 2015, invocada en el recurso), lo que se pretende por el recurrente no es la mera constancia de este trámite de notificación y su oposición, sino que, como afirma el registrador en su informe, viene a exigir un determinado contenido, lo que va más allá de la mera constancia de la tramitación del citado expediente.

Resolución de 13-1-2021

BOE 28-1-2021

Registro de la Propiedad de Fuenlabrada, número 2.

FONDOS DE TITULACIÓN: PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO EN LA CESIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS.

Sobre la titulización de créditos hipotecarios se ha pronunciado varias veces este Centro Directivo. A este respecto, la Resolución de 2 de septiembre de 2019 considera que la titulización es una forma de financiación utilizada habitualmente por las empresas de diversos sectores económicos, entre ellos el

de las entidades de crédito respecto de los préstamos y créditos hipotecarios. En cambio, las participaciones hipotecarias y los certificados de transmisión de hipoteca son títulos valores que transmiten o ceden todo o una parte de uno o de varios de los préstamos o créditos hipotecarios de la cartera de la entidad emisora a terceros, y podrá hacerse a lo largo de toda la vida del préstamo a que se refieran, siempre que el plazo de la participación no exceda del vencimiento de dicho préstamo. Esta transmisión no necesita de inscripción registral, pero, hoy en día, nada impide su inscripción.

Por tanto, la aportación de derechos de crédito a un fondo de titulización supone que la entidad que concedió el mismo deja de ser la acreedora del préstamo o crédito, aunque conserve por Ley la titularidad registral y siga manteniendo, salvo pacto en contrario, su administración; siendo el fondo de inversión el nuevo acreedor, en todo o en parte, el cual se subroga en la misma posición jurídica que tenía la entidad cesionaria concedente del crédito, ocupando su lugar en las relaciones con el deudor o prestatario, en lo referente al pago de la deuda. Por otra parte, de la normativa aplicable a la titulización de préstamos y créditos hipotecarios, no se desprende que los deudores deban prestar su consentimiento o tengan que ser informados en ningún momento, ni de la incorporación, ni de la baja de sus préstamos a un fondo de titulización. Pues bien, el sistema español de cesión de créditos se caracteriza porque la notificación al deudor, como elemento que se involucra entre el acreedor inicial y un tercero, no pasa de ser un mero requisito para vincular al deudor con el nuevo acreedor o cesionario. La notificación no es un elemento constitutivo. Por su parte, el Tribunal de Justicia de la Unión Europea tiene declarado en el Auto de 5 de julio de 2016 (C-7/16, asunto Banco Popular Español y PL Salvador SARL) que las cesiones de créditos son neutras para los deudores ya que no les suponen nuevas cargas financieras sino, únicamente, tener que realizar el pago a distinto acreedor.

Nada impide la inscripción de la constitución del fondo de titulización en el Registro de la Propiedad como cesión de facultades inherentes al crédito —entre ellas la de titular—, pero para ello es preciso que sea solicitado por persona legitimada y aportar la copia autorizada de la escritura pública (y no un mero testimonio no inscribible *ex art. 3 LH*). Pues bien, en el supuesto de hecho de este expediente no se ha acreditado que el solicitante tenga la representación del transmitente ni del adquirente del derecho [art. 6 apartado d) LH] ni se aporta la copia autorizada.

En el supuesto de hecho de este expediente al tiempo de la presentación del testimonio calificado, el crédito hipotecario a que se refiere el recurso consta inscrito a favor de persona distinta de la que presuntamente lo habría transmitido: desde el 17/6/2014 y con ocasión de la novación del crédito hipotecario convenido por la entidad financiera y el cliente, la hipoteca pasó de constar inscrita a favor de «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Zaragoza, Aragón y La Rioja» a estarlo a favor de «Ibercaja Banco SA», como consecuencia de la transmisión en bloque de un patrimonio empresarial por vía de escisión y aportación desde la primera a la segunda. En cuanto al requisito del tracto sucesivo, ningún inconveniente existe para aplicar en este ámbito el principio del tracto sucesivo en su modalidad de tracto abreviado o comprimido, como ya aceptó para un supuesto similar de cancelación de una hipoteca por parte de la entidad beneficiaria previa escisión de la titular registral, la Resolución de este Centro Directivo de 31 de diciembre de 2001.

Según las anteriores consideraciones, de acuerdo con las exigencias del tracto sucesivo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesario que la sucesión en

la titularidad de la hipoteca se haga constar en el Registro, aunque sea por el mecanismo del tracto abreviado, pues solo de esta forma se produce la conexión entre el titular registral originario de la hipoteca y el nuevo titular, y además que este sea el otorgante de la escritura cuya inscripción se pretende.

Resolución de 13-1-2021

BOE 28-1-2021

Registro de la Propiedad de Herrera del Duque-Puebla de Alcocer.

DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO: NO PUEDE PRACTICARSE NOTA MARGINAL INDICATIVA DE QUE LA FINCA ESTÁ PENDIENTE DE DESLINDE.

La publicidad del procedimiento de deslinde del dominio público hidráulico se contempla en el artículo 242 bis apartado 2 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico. 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 el caso objeto de este recurso, la nota marginal no se solicita en el curso de ningún procedimiento administrativo en el que los titulares registrales hayan tenido intervención alguna, motivo por el cual la calificación debe confirmarse. Por otra parte, la nota marginal previa al inicio del expediente de deslinde no está prevista en la normativa reguladora del dominio público hidráulico, ni tampoco se prevé en la normativa general de las Administraciones públicas. Todo lo expuesto es sin perjuicio de la tutela del dominio público que proceda en el curso de cualquier expediente registral que afecte a la finca.

En el supuesto de este expediente, con anterioridad a la presentación de la instancia que da lugar a la calificación negativa impugnada, se siguió el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para incorporar la base gráfica catastral, habiéndose practicado las preceptivas notificaciones, entre ellas a la Confederación Hidrográfica como titular de dominio público colindante, quien presentó alegaciones que fueron rechazadas por el registrador, procediéndose a la inscripción de la base gráfica.

Si bien debe quedar constancia en el folio real de los trámites de dicho expediente (cfr. Resolución Circular de 3 de noviembre de 2015, invocada en el recurso), lo que se pretende por el recurrente no es la mera constancia de este trámite de notificación y su oposición, sino que, como afirma el registrador en su informe, viene a exigir un determinado contenido, lo que va más allá de la mera constancia de la tramitación del citado expediente.

Resolución de 13-1-2021

BOE 28-1-2021

Registro de la Propiedad de Guadalajara, número 2.

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.

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 14-1-2021

BOE 28-1-2021

Registro de la Propiedad de Madrid, número 55.

PRINCIPIO DE PRIORIDAD: CALIFICACIÓN Y DESPACHO SUCESIVO DE LOS TÍTULOS PRESENTADOS A DIARIO.

Recurrida la calificación de un título presentado en el Registro, queda prorrogado el asiento de presentación del mismo (véase art. 327 LH) y por ende se produce la prórroga de los asientos de presentación de los títulos posteriores contradictorios o conexos.

Es doctrina reiterada por esta Dirección General (véase resoluciones citadas en los Vistos) que estando vigentes asientos de presentación anteriores con relación a las mismas fincas, más que suspenderse la inscripción o anotación del presentado con posterioridad por estar pendientes de despacho títulos contradictorios previos, debe aplazarse su despacho, tal como resulta implícitamente de lo dispuesto por los artículos 111.3 y 432.2.º del Reglamento Hipotecario al regular las prórrogas del asiento de presentación. También ha señalado la Dirección que, dada la vigencia de un asiento de presentación anterior como consecuencia de la interposición de un recurso, no procede calificar el título presentado posteriormente en el sentido de suspender la inscripción del mismo. Lo procedente, de acuerdo con los artículos 66 y 327.4º de la Ley Hipotecaria y sus concordantes, es suspender o aplazar la propia calificación hasta el despacho del título previo o la caducidad de su asiento de presentación. En el supuesto de este expediente, el documento presentado en primer lugar y cuya calificación negativa se encuentra recurrida es una instancia privada por la que se solicita la anotación preventiva de un crédito refaccionario sobre las fincas integrantes de un edificio constituido en régimen de propiedad horizontal, entre las que figuran las fincas que son objeto de adjudicación por permuta en escritura presentada con posterioridad y cuya suspensión de calificación es objeto de este recurso.

Solo quedan excepcionados de la prórroga aquellos títulos (como pudiera ser una cancelación de una carga anterior o la prórroga de una anotación preventiva previa) que no constituyan documentos conexos, por no guardar relación entre ellos ni tener una vinculación que haga necesario su despacho simultáneo o sucesivo, ni tampoco de documentos contradictorios o incompatibles por no afectar al rango de los derechos inscritos, lo cual no ocurre en el caso de este expediente.

Resolución de 14-1-2021

BOE 28-1-2021

Registro de la Propiedad de Vigo, número 5.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: HERENCIA YACENTE.

Hay que señalar que el artículo 166 del Reglamento Hipotecario al regular los requisitos de extensión de las anotaciones de embargo seguidos contra herederos indeterminados o determinados del titular registral está aplicando el principio de tracto sucesivo si bien con la peculiaridad de que los bienes no constan aun inscritos a favor de los demandados.

Esta Dirección General ha venido considerando que, no obstante la ejecutividad y las presunciones de validez y eficacia de que legalmente están investidos

los actos administrativos, el artículo 99 del Reglamento Hipotecario faculta al registrador para calificar, respecto de los documentos administrativos que recogen dichos actos, entre otros extremos, la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido, los trámites e incidencias esenciales de este, así como la relación del mismo con el título registral y a los obstáculos que surjan con el Registro.

Como señaló la Resolución de 9 de julio de 2011, y se ha recogido en muchas otras posteriores, convendría a este respecto recordar que la calificación del registrador del tracto sucesivo (art. 20 LH) será distinta en cada uno de los supuestos siguientes: a) Para tomar anotación preventiva del embargo en caso de procesos ejecutivos por deudas del titular registral, fallecido durante el procedimiento, deberá acreditarse al registrador que se demandó al titular registral, que ha fallecido y que se ha seguido la tramitación con sus herederos, por sucesión procesal conforme al artículo 16 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Si se ha producido el fallecimiento del titular registral antes de iniciado el procedimiento, y este se sigue por deudas de aquel, además del fallecimiento deberá acreditarse al registrador, si los herederos fueran ciertos y determinados, que la demanda se ha dirigido contra estos indicando sus circunstancias personales (art. 166.1.^a, párrafo primero, RH), sin que proceda en este caso aportar los títulos sucesorios. b) Si se ha producido el fallecimiento del titular registral antes de iniciado el procedimiento, y este se sigue por deudas de herederos ciertos y determinados, además del fallecimiento deberá acreditarse al registrador que la demanda se ha dirigido contra estos, indicando sus circunstancias personales y acompañando los títulos sucesorios y el certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad (art. 166.1.^a, párrafo segundo, RH). c) En caso de procesos ejecutivos por deudas del causante siendo sus herederos indeterminados, o por deudas de estos herederos indeterminados —herencia yacente—, será preciso, para poder considerarse cumplimentado el tracto sucesivo, o bien que se acredite en el mandamiento que se ha dado emplazamiento a alguno de los posibles llamados a la herencia, o bien que se ha procedido al nombramiento judicial de un administrador de la herencia yacente.

Ahora bien, esta doctrina debe entenderse aplicable para cuando no ha habido un previo pronunciamiento judicial de fondo sobre la procedencia o no del nombramiento de administrador judicial de la herencia yacente, pues en tal caso se entiende cumplido el principio constitucional de tutela efectiva que tiene su manifestación en sede registral en el llamado principio de tracto sucesivo. En el supuesto de hecho de este expediente, se han acompañado para subsanar el defecto —correctamente señalado por la registradora— auto firme dictado en el procedimiento ordinario número 974/2018, del que dimana la presente ejecución en el que se desestima el nombramiento de defensor judicial.

Resolución de 14-1-2021

BOE 28-1-2021

Registro de la Propiedad de Cartagena, número 3.

DOCUMENTOS JUDICIALES: PRESENTACIÓN POR EL PROCURADOR DEL TRASLADO A PAPEL DE UN DOCUMENTO AUTÉNTICO CUANDO CONTENGAN UN CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN.

En relación con el fondo del asunto, esta Dirección General ya viene admitiendo como documentos auténticos a efectos de presentación en el Registro el

traslado a papel de los mismos cuando contengan un Código Seguro de Verificación que permita contrastar su autenticidad. Por tanto, aunque la presentación de documentos electrónicos puede hacerse por vía telemática, nada impide también la presentación en papel cuando tienen un código seguro de verificación. El «código generado electrónicamente» permite contrastar la autenticidad del documento, de conformidad con el artículo 30.5 de la Ley 11/2007. Este constituye la simple referencia lógica —alfanumérica o gráfica— que identifica, dentro de la sede electrónica, cada documento electrónico, previamente autorizado, también en forma electrónica.

La previsión del código seguro de verificación como uno de los sistemas específicos de firma electrónica de las Administraciones públicas en supuestos de actuación automatizada —cfr. artículo 42.b) de la Ley 40/2015, de 1 de octubre—, no excluye la posibilidad de utilización de sistemas de firma electrónica del personal al servicio de las Administraciones públicas que permitan la verificación mediante código seguro de verificación de las copias en soporte papel de los documentos firmados electrónicamente (cfr. art. 27 de Ley 39/2015, de 1 de octubre).

El registrador, en el ámbito de su competencia, está obligado a llevar a cabo la verificación de la autenticidad del documento presentado mediante el acceso a la sede electrónica correspondiente mediante el código seguro de verificación incorporado al propio documento. Esta obligación es plenamente coherente con la general que impone al registrador calificar la autenticidad y vigencia de la firma electrónica de un documento presentado mediante la oportuna consulta al correspondiente prestador de servicios de certificación o, la calificación de autenticidad de una carta de pago electrónica, o de cualquier otro documento remitido de forma telemática al Registro.

Señala la Instrucción de este Centro Directivo de 19 de junio de 2019, que: «De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 30.5 de la Ley 11/2007, las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos administrativos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración pública, órgano o entidad emisora».

Igual criterio se ha mantenido en Resoluciones de 25, 30, 31 de enero y 7, 10, 14, 17, 21, 28 y 23 de febrero de 2017, en las que se afirmó que lo mismo resulta de plena aplicación al supuesto de los documentos judiciales generados electrónicamente y dotados de código seguro de verificación.

De ahí se colige que no hay una exclusión absoluta de la presentación telemática de documentos judiciales y administrativos por particulares, siempre y cuando puedan ser verificados indubitadamente en cuanto a su integridad, veracidad y firma, como ocurre con aquellos que vienen garantizados con código seguro de verificación. Y desde luego no puede ser rechazada la realizada por el Procurador de los Tribunales que representa a una de las partes en el procedimiento judicial en el que se ha generado, dada la atribución legal de competencia a los procuradores para la realización de los actos de comunicación procesal.

Resolución de 14-1-2021

BOE 28-1-2021

Registro de la Propiedad de Inca, número 2.

CALIFICACIÓN REGISTRAL: NOTIFICACIÓN POR FAX. RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

Respecto de la notificación realizada por fax al presentante, como ha señalado la Dirección General de los Registros y del Notariado (Resoluciones de 8 de marzo y 2 de octubre de 2013 y 23 de junio de 2014 y 20 de septiembre de 2017), no constando en el presente expediente manifestación alguna realizada por el presentante admitiendo la notificación por fax al tiempo de la presentación del título y no acreditándose otra forma de notificación válida antes de transcurrido el plazo legalmente previsto, el recurso no puede considerarse extemporáneo.

Respecto a la rectificación del Registro, es doctrina reiterada de este Centro Directivo 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). Por tanto, practicados los asientos, los mismos se hallan bajo la salvaguardia judicial y no es posible, en el concreto ámbito de este recurso, revisar, como se pretende, la legalidad en la práctica de dicho asiento ni de la calificación positiva previa en que encuentran su fundamento los efectos de legitimación que dichos asientos generan.

Resolución de 14-1-2021

BOE 28-1-2021

Registro de la Propiedad de Piedrabuena.

EXPEDIENTE JUDICIAL DE DOMINIO PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO: REQUISITOS.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. resoluciones citadas en los «Vistos») que el auto recaído en expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo interrumpido es un medio excepcional para lograr la inscripción de una finca ya inmatriculada a favor del promotor. Esta excepcionalidad justifica una comprobación minuciosa por parte del registrador del cumplimiento de los requisitos y exigencias legalmente prevenidas. Se impone por tanto una interpretación restrictiva de las normas relativas al expediente de reanudación del tracto y en especial de las que definen la propia hipótesis de interrupción de tracto.

De ahí que no se admita la posibilidad de reanudación de tracto sucesivo a través de expediente de dominio, cuando el promotor sea causahabiente del titular registral o adquirente directo del citado causahabiente ya que en tales casos no hay verdadero tracto interrumpido y lo procedente es aportar los títulos intermedios. En el caso que nos ocupa, el promotor del expediente declara expresamente haber adquirido la finca en virtud de contrato de venta otorgado el 23 de marzo de 2005 por los titulares registrales de la finca vivos al tiempo de la venta y por los hijos y sobrinos de los ya fallecidos.

Resolución de 15-1-2021

BOE 28-1-2021

Registro de la Propiedad de Madrid, número 33.

CONDICIÓN RESOLUTORIA: REQUISITOS PARA SU EJERCICIO. CLÁUSULA PENAL: RENUNCIA A SU MODERACIÓN.

Se plantea en este expediente, de nuevo, una cuestión relativa a la posibilidad de inscribir un acta de resolución de un contrato de compraventa como consecuencia del ejercicio por parte de la vendedora de la facultad de resolución pactada al amparo del artículo 1504 del Código civil para garantizar el pago de parte del precio aplazado. En este caso concurre una circunstancia relevante, puesta de manifiesto por el registrador, que consiste en la oposición expresa por parte de la entidad compradora requerida a la resolución.

Según la reiterada doctrina fijada por esta Dirección General (cfr. las resoluciones citadas en los «Vistos» de la presente), 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; 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).

Pues bien, conforme la jurisprudencia y doctrina expuesta en la citada Resolución de 29 de agosto de 2019, la moderación de la cláusula penal es renunciable, tal como consta en la escritura. En efecto, la última jurisprudencia ha aceptado la posibilidad de que, por pacto entre las partes, pueda admitirse la renuncia del comprador a la moderación de la cláusula penal. Este criterio ha sido reiterado recientemente por la Sentencia del Tribunal Supremo 341/2020, de 23 de junio de 2020. Por tanto, la moderación judicial de la pena estaría prohibida, y la aplicación del artículo 1154 del Código civil excluida, cuando las partes, en legítima realización del principio de la autonomía de la voluntad, hayan pactado de forma inequívoca atribuir la pena (en su integridad) al incumplimiento de una obligación concreta, como puede ser la de pagar una determinada cantidad en una fecha señalada específicamente. Así pues, como sostiene el registrador, cabe concluir que, de no darse las circunstancias excepcionales que se dieron con ocasión de la Resolución de 29 de agosto de 2019, tal y como indicó la más reciente Resolución de 6 de marzo de 2020, «La reinscripción en el Registro de la propiedad a favor del vendedor exige por tanto consignación de las cantidades por aquel percibidas, consecuencia de los efectos *«ex tunc»* que en relación a la restitución de prestaciones determina el artículo 1123 del Código civil y no solo es exigible en caso de existencia de titulares de cargas posteriores.

Ahora se trata de determinar si en el presente supuesto, conforme a la doctrina expuesta en la Resolución de 29 de agosto de 2019, se han dado las circunstancias que permiten la exclusión de la consignación. Las partes han pactado una

cláusula penal en virtud de la cual, en caso de incumplimiento de la obligación de pago del comprador, el vendedor hará suyas las cantidades percibidas, y han convenido expresamente que dicha cláusula penal resultaría de aplicación, en su totalidad, en el caso de incumplimiento parcial, total, irregular o tardío del precio aplazado por el comprador, de manera que no haya lugar a la restitución prevista en el artículo 1123 del Código civil; han pactado excluir la facultad moderadora de los Tribunales prevista en el artículo 1154 del mismo Código; la compradora había aceptado la cláusula penal declarando su proporcionalidad y adecuación a la vista de los perjuicios que soporta el vendedor por la falta de cobro del precio de la compraventa; el comprador había renunciado, de forma expresa e irrevocable, a cualquier reclamación judicial o extrajudicial orientada a excluir la aplicación de la cláusula penal o a obtener una minoración o retraso; y la cláusula está inscrita en el Registro resultando oponible no solo a las partes sino también frente a cualesquiera terceros registrales. En consecuencia, dándose tales circunstancias, no es precisa la consignación.

Por lo demás, ya puso de relieve dicha resolución que de ser aplicable la legislación sobre consumidores y usuarios, procedería un enfoque radicalmente distinto de la cuestión. Pero —como el entonces analizado por este Centro Directivo— no es este el caso a que se refiere el presente recurso.

El segundo de los defectos señalados es que se ha producido la oposición por la parte compradora a la resolución. Conforme a la doctrina reiterada de esta Dirección General en cuanto a este punto, no puede más que confirmarse el defecto señalado.

Resolución de 15-1-2021

BOE 28-1-2021

Registro de la Propiedad de Madrid, número 28.

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

Resolución de 15-1-2021

BOE 28-1-2021

Registro de la Propiedad de Valencia, número 6.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: BIENES GANANCIALES.

Como cuestión procedimental previa debe recordarse 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.

A la luz del contenido de los artículos 541 LEC y 144 RH no cabe sino confirmar el criterio sostenido por la registradora en su calificación y desestimar el recurso, dado que para que resulte anotable un embargo sobre un bien inscrito con carácter ganancial, es imprescindible que la demanda se haya dirigido contra ambos esposos, o que, habiéndose demandado solo al que contrajo la deuda, se le dé traslado de la demanda ejecutiva y del auto que despache ejecución al cónyuge no demandado.

Resolución de 15-1-2021

BOE 28-1-2021

Registro de la Propiedad de Madrid, número 2.

BIENES PRIVATIVOS: PACTO DE PRIVATIVIDAD EN EL MOMENTO DE LA ADQUISICIÓN.

Este Centro Directivo ha admitido que los cónyuges pueden atribuir carácter privativo a un bien ganancial, pacten o no compensación a cargo de los bienes

privativos y siempre que el desplazamiento pactado aparezca causalizado (cfr. Resoluciones de 25 de septiembre de 1990, 21 de enero de 1991, 30 de julio de 2018 y 12 de junio y 17 de diciembre de 2020).

Como puso de relieve esta Dirección General en Resolución de 30 de julio de 2018, el pacto de privatividad siempre será admisible si bien será necesaria su causalización, tanto en los supuestos en que sea previa o simultánea a la adquisición, como en los casos en que sea posterior, sin que ello signifique que haya que acudir a contratos de compraventa o donación entre cónyuges. Ahora bien, como se indicó en la referida Resolución de 22 de junio de 2006, dicha exigencia de especificación causal del negocio ha de ser interpretada en sus justos términos. En este sentido, se ha considerado suficiente que se mencione la onerosidad o gratuidad de la aportación, o que la misma resulte o se deduzca de los concretos términos empleados en la redacción de la escritura.

Registro Mercantil y Bienes Muebles

por Servicio de Coordinación RRMM

Resolución de 19-11-2020

BOE 7-12-2020

Registro Mercantil de Cádiz

ARTÍCULO 40 RD-LEY 8/2020, DE 17 DE MARZO, DE MEDIDAS URGENTES EXTRAORDINARIAS PARA HACER FRENTE AL IMPACTO ECONÓMICO Y SOCIAL DEL COVID-19. ACUERDOS POR ESCRITO Y SIN SESIÓN: SIN PREVISIÓN ESTATUTARIA SOLO SE ADMITEN PARA LOS ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN. JUNTA GENERAL UNIVERSAL POR ESCRITO Y SIN SESIÓN: REQUISITOS. ARTÍCULOS 101 Y 102 RRM. ELEVACIÓN A PÚBLICO DE ACUERDOS SOCIALES.

SE CONFIRMA. A falta de previsión estatutaria, la posibilidad de adopción de acuerdos por escrito y sin sesión se admite únicamente para los órganos de administración pero no para la junta general, según resulta de los apartados 1 y 2 del artículo 40 del Real Decreto Ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19.

En los supuestos en que sea admitida por vía estatutaria la adopción de acuerdos por escrito y sin sesión con valor de acuerdos adoptados de junta general no habría inconveniente en que se adoptaran de ese modo manteniendo la validez de tales acuerdos, aunque no se hubieran cumplido los requisitos de convocatoria previstos en la ley y en los estatutos, siempre que —también por la misma vía escrita o, en su caso, suplida esta por la presencia del socio de que se trate— todos los socios acuerden por unanimidad la adopción de tales acuerdos por escrito y sin reunión así como con aceptación unánime del orden del día. Lo que ocurre es que en el presente caso (y aunque por hipótesis hubiera existido dicha habilitación estatutaria) lo cierto es que existe una inequívoca oposición