

25-7-2019

B.O.E. 4-10-2019

Registro de Madrid nº 47.

PROPIEDAD HORIZONTAL: CAMBIO DE USO DE UN ELEMENTO PRIVATIVO.

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

Respecto del fondo de la cuestión planteada, como puso de relieve esta Dirección General ya en su Resolución de 12 de diciembre de 1986, no es función de los estatutos la definición casuística del contenido dominical sobre los elementos privativos de la propiedad horizontal, sino, a lo sumo, la articulación normativa de la zona de fricción derivada de la interdependencia objetiva entre derechos de análoga naturaleza, de modo que en las hipótesis no contempladas, será regla la posibilidad de cualquier uso, siempre que éste sea adecuado a la naturaleza del objeto y no vulnere los límites genéricos de toda propiedad o los específicos de la propiedad horizontal. Por su parte, la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo ha entendido reiteradamente que la mera descripción del inmueble no supone una limitación del uso o de las facultades dominicales, sino que la eficacia de una prohibición de esta naturaleza exige una estipulación clara y precisa que la establezca.

En el caso del presente recurso no concurre ninguna de las circunstancias que hacen necesaria la autorización unánime de la comunidad de propietarios. En primer lugar, no hay infracción de los estatutos. No estando expresamente limitado el cambio de uso de local a vivienda no cabe entender que ello implique una actuación en contra de lo establecido en el título, lo que sólo podría llevarse a cabo modificándolo por acuerdo de la junta de propietarios. Por último, no consta que la transformación realizada por los interesados cambiando el destino de su local a vivienda afecte a elementos comunes del inmueble, modifique las cuotas de participación, menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores.

25-7-2019

B.O.E. 4-10-2019

Registro de Chiclana de la Fronteras nº 2.

SEGREGACIÓN DE FINCA: APLICABILIDAD DEL ART. 28.4 DE LA LEY DEL SUELO.

Respecto del primer defecto recurrido, esta Dirección General en su Resolución de 17 de octubre de 2014 reconoció la analogía en la admisión de la vía de la prescripción acreditada para inscribir no sólo edificaciones, sino también divisiones o segregaciones antiguas, aplicable también en cuanto a las cautelas y actuaciones que de oficio ha de tomar el registrador, con carácter previo y posterior a la práctica del asiento. Por ello, a falta de una norma que declare expresamente la nulidad radical del acto jurídico de segregación sin licencia -cfr. sentencia de la Audiencia Provincial de Sevilla de 26 de

enero de 2006- o un pronunciamiento judicial en tal sentido -vid. Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 11 de junio de 2010-, este tratamiento registral es compatible con la eficacia civil y situación consolidada del acto jurídico, en principio, desde el punto de vista urbanístico, por razón de su antigüedad. Y todo ello, lógicamente, sin perjuicio de lo dispuesto en materia de régimen de unidades mínimas de cultivo.

Para inscribir escrituras públicas de división o segregación de fincas es preciso acreditar a los efectos del artículo 26 de la Ley estatal de suelo -hoy artículo 28 del texto refundido de 2015- la oportuna licencia o declaración de innecesariedad o, para el supuesto de parcelaciones de antigüedad acreditada fehacientemente, podrá estimarse suficiente, como título administrativo habilitante de la inscripción, la declaración administrativa municipal del transcurso de los plazos de restablecimiento de legalidad o su situación de fuera de ordenación o similar, conforme a la respectiva normativa de aplicación, por lo que así debe entenderse la aplicación analógica matizada del artículo 28.4 de la Ley de Suelo.

De los datos que se acaban de reseñar se desprende con claridad que la pretensión del recurrente invocando prescripción urbanística de la segregación efectuada en el año 2005, en base a su situación catastral consolidada y la existencia de certificación administrativa favorable a tal pretensión, carece de todo fundamento.

Igual suerte ha de correr el recurso en cuanto al segundo defecto, relativo a la falta de aportación de las coordenadas de la finca, como exige el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, pues el recurrente no niega que concurre tal defecto, sino que se limita a anunciar que está intentando subsanarlo.

25-7-2019

B.O.E. 4-10-2019

Registro de Águilas.

DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE: SERVIDUMBRES DE USO PÚBLICO.

Para proteger el dominio público marítimo-terrestre, también se establecen una serie de limitaciones a la propiedad de los terrenos colindantes, según la zona de que se trate. Concretamente, por lo que interesa en este recurso, se configura una servidumbre legal de protección del citado dominio (sobre una franja de terreno de cien metros, ampliables hasta un máximo de otros cien metros -cfr. artículos 23 y siguientes de la Ley de Costas-), que comporta la prohibición general de determinadas actividades y, sobre todo, construcciones consideradas perjudiciales para la adecuada protección de ese medio natural tan sensible. Asimismo, se establece una servidumbre de tránsito sobre una franja de terreno -de seis metros, ampliables hasta un máximo de veinte metros- que deberá dejarse permanentemente expedita para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento.

Por ello, el artículo 49.4 del citado Reglamento dispone que no podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad las obras y construcciones realizadas en la zona de servidumbre de protección sin que se acredite la correspondiente autorización. Asimismo, este precepto reglamentario añade que para determinar si la finca está o no incluida en dicha zona se aplicarán, con las variaciones pertinentes, las reglas establecidas en relación con las inmatriculaciones de fincas incluidas en la zona de servidumbre de protección. Y según el artículo 28 del mismo Reglamento, tratándose de edificaciones o construcciones ubicadas en la servidumbre de tránsito será exigible el informe favorable, previo, emitido por la Administración General del Estado (en el que conste que la servidumbre de tránsito queda garantizada, de acuerdo con lo

dispuesto en la disposición transitoria decimocuarta, apartado 5, del mismo Reglamento), salvo que se acredite su obtención por silencio o resulte de la propia licencia de edificación.

Las sucesivas redacciones legales serán de aplicación a los documentos otorgados durante sus respectivos periodos de vigencia, aunque las correspondientes obras se hayan ejecutado en un momento anterior. Ahora bien tratándose de escrituras autorizadas con anterioridad a la entrada en vigor de una determina norma de protección de legalidad urbanística pero presentadas en el Registro de la Propiedad durante su vigencia, debe exigir el registrador su aplicación, pues el objeto de su calificación se extiende a los requisitos exigidos para la inscripción». El art. 28.4 de la Ley del Suelo exige la constatación de un doble hecho negativo: por un lado, «la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la construcción, edificación e instalación de que se trate» y, por otro, «que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general».

En el presente caso no concurre este último requisito dado que consta incorporada al propio título calificado certificación del órgano administrativo competente (Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar) acreditativo de que la finca a la que se refiere este expediente, si bien «no invade el dominio público marítimo-terrestre», sin embargo, «se halla sometida a las servidumbres legales de tránsito y protección establecidas en el Capítulo II del Título II de la vigente Ley de Costas».

Las servidumbres de uso público a que se refiere el artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, al regular la inscripción en el Registro de la Propiedad de las obras nuevas «prescritas», deben entenderse como «delimitaciones del contorno ordinario del derecho de dominio de las fincas afectadas más que como gravámenes singulares», de forma que siguen, en su mayoría, «produciendo sus efectos como limitaciones legales del dominio sin necesidad de inscripción separada y especial» (cfr. artículos 26.1 y 37.3 de la Ley Hipotecaria). Debe advertirse, además, que tales limitaciones al derecho de dominio del titular colindante con el demanio costero tenían sus precedentes en las servidumbres de salvamento, de paso y de vigilancia litoral establecidas en la Ley 28/1969, de 26 de abril, de costas (cfr. artículo 4 y concordantes), y por tanto en fecha anterior a la ejecución del acto edificatorio aquí cuestionado

25-7-2019

B.O.E. 4-10-2019

Registro de Rivas Vaciamadrid.

BIENES GANANCIALES: DONACIÓN HECHA POR UNO DE LOS CÓNYUGES RATIFICADA POSTERIORMENTE POR EL OTRO.

El defecto no puede mantenerse, dado que tal y como ha quedado expuesto en los Hechos, si bien la escritura de donación fue otorgada por uno solo de los que conforme al Registro de la Propiedad figura como cónyuge titular de la finca en gananciales, posteriormente el otro ratifica la citada escritura y, por tanto, no se da el supuesto de hecho planteado en la nota de calificación.

La nulidad a la que se refiere el art. 1378 CC debe interpretarse en el sentido de que a diferencia de en los actos dispositivos a título oneroso (artículo 1.377 del Código Civil), en los actos a título gratuito no cabe la autorización judicial subsidiaria (cfr. Resolución de 6 de octubre de 1966). El artículo no exige expresamente que la prestación del consentimiento deba ser simultánea.

25-7-2019

B.O.E. 4-10-2019

Registro de Elche nº 3.

CONTROL DE LOS MEDIOS DE PAGO: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD DE UNA CONDICIÓN RESOLUTORIA

Vistos los requisitos legales (arts. 24 Ley Notariado, 177 RN, 11, 21 y 254 LH) para la exigibilidad de la constancia de los medios de pagos, procede examinar si el supuesto del documento calificado se incluye en el ámbito de aplicación de la Ley de Prevención de fraude fiscal.

La cancelación de la condición resolutoria por caducidad no es un acto o contrato a título oneroso y con existencia de contraprestación en dinero o signo que lo represente. Como apunta el recurrente, aun cuando existan pagos no acreditados, dicha circunstancia no debe impedir la caducidad convenida, puesto que el transcurso del plazo es presupuesto esencial acordado para la cancelación.

25-7-2019

B.O.E. 4-10-2019

Registro de Valencia nº 8.

BIENES DE INTERÉS CULTURAL EN VALENCIA: DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO.

A la vista de las disposiciones invocadas en la nota de calificación resulta incuestionable la transcendencia jurídica que tiene la consideración o no de la finca transmitida como bien de interés cultural, pues en caso afirmativo estaría sujeta tanto a la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, que atribuye en su artículo 38 a la Administración del Estado un derecho de tanteo en los casos de que se trate de enajenar un bien declarado de interés cultural (incluido en el Inventario General al que se refiere el artículo 26 de la misma ley), imponiendo al propietario o titular la obligación de notificar su propósito de enajenación previamente a dicha Administración declarando el «precio y condiciones» en que se proponga realizar la enajenación, como a la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, que igualmente establece sendos derechos de tanteo y retracto.

Los tanteos y retractos legales son derechos taxativamente concedidos por la ley para supuestos concretos con fundamento en el interés social, existiendo desde antiguo una jurisprudencia que se inclina a favor de su interpretación restrictiva (vid. Sentencias del Tribunal Supremo de 24 de noviembre 1921, 9 de julio de 1958 y 3 de julio de 1959) -si bien más recientemente, la Sentencia número 450/2012, de 11 de junio, en relación con los tanteos y retractos arrendaticios ha defendido un criterio de interpretación estricto, y no restrictivo.

Un elemento determinante resulta la constatación de forma clara de la concurrencia del supuesto de hecho legitimador de los derechos de tanteo y retracto, en este caso, la calificación administrativa del bien vendido como un bien de interés cultural y, en su condición de tal, su previa inclusión en el Inventario General del Patrimonio Cultural valenciano, a que se refiere el artículo 22 de la citada Ley 4/1998, de 11 de junio, de Valencia. En el presente caso, vista la documentación obrante en el expediente, que se

presentó tempestivamente en el Registro junto con la escritura calificada, no puede negarse la consideración de la finca objeto de este recurso como bien de interés cultural como elemento integrante del monumento conocido como «Iglesia Parroquial denominada de los (...)».

De todo ello no cabe sino inferir que la finca objeto de la compraventa a que se refiere el presente recurso forma parte, como parte integrante, del monumento de la Iglesia Parroquial de (...), y que como tal tiene la condición de bien de interés cultural con arreglo a la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, y en consecuencia está sujeta al régimen jurídico propio de tales bienes y, por tanto, a las limitaciones derivadas de los derechos de tanteo y retracto de su artículo 22, lo que da fundamento legal a la calificación impugnada en cuanto exige como condición previa. La conclusión anterior no puede quedar desvirtuada por el hecho de que no se haya hecho constar en el Registro de la Propiedad la cualidad de bien de interés cultural, conforme a la previsión del artículo 29.4 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural de Valencia. Al margen de otros efectos o responsabilidades que eventualmente puedan derivarse del incumplimiento de tal previsión legal, por lo que se refiere a los concretos derechos de tanteo y retracto establecidos por el artículo 22 de la citada Ley, vienen configurados con el carácter de derechos de adquisición preferente de origen legal, que se imponen como limitaciones legales del dominio (cfr. artículo 26.1.a de la Ley Hipotecaria), y a los que resulta aplicable el artículo 37.3 de la Ley Hipotecaria.

25-7-2019

B.O.E. 4-10-2019

Registro de Valencia nº 8.

BIENES DE INTERÉS CULTURAL EN VALENCIA: DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO.

A la vista de las disposiciones invocadas en la nota de calificación resulta incuestionable la transcendencia jurídica que tiene la consideración o no de la finca transmitida como bien de interés cultural, pues en caso afirmativo estaría sujeta tanto a la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, que atribuye en su artículo 38 a la Administración del Estado un derecho de tanteo en los casos de que se trate de enajenar un bien declarado de interés cultural (incluido en el Inventario General al que se refiere el artículo 26 de la misma ley), imponiendo al propietario o titular la obligación de notificar su propósito de enajenación previamente a dicha Administración declarando el «precio y condiciones» en que se proponga realizar la enajenación, como a la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, que igualmente establece sendos derechos de tanteo y retracto.

Los tanteos y retractos legales son derechos taxativamente concedidos por la ley para supuestos concretos con fundamento en el interés social, existiendo desde antiguo una jurisprudencia que se inclina a favor de su interpretación restrictiva (vid. Sentencias del Tribunal Supremo de 24 de noviembre 1921, 9 de julio de 1958 y 3 de julio de 1959) -si bien más recientemente, la Sentencia número 450/2012, de 11 de junio, en relación con los tanteos y retractos arrendaticios ha defendido un criterio de interpretación estricto, y no restrictivo.

Un elemento determinante resulta la constatación de forma clara de la concurrencia del supuesto de hecho legitimador de los derechos de tanteo y retracto, en este caso, la calificación administrativa del bien vendido como un bien de interés cultural y, en su condición de tal, su previa inclusión en el Inventario General del Patrimonio Cultural valenciano, a que se refiere el artículo 22 de la citada Ley 4/1998, de 11 de junio, de Valencia. En el presente caso, vista la documentación obrante en el expediente, que se

presentó tempestivamente en el Registro junto con la escritura calificada, no puede negarse la consideración de la finca objeto de este recurso como bien de interés cultural como elemento integrante del monumento conocido como «Iglesia Parroquial denominada de los (...)».

De todo ello no cabe sino inferir que la finca objeto de la compraventa a que se refiere el presente recurso forma parte, como parte integrante, del monumento de la Iglesia Parroquial de (...), y que como tal tiene la condición de bien de interés cultural con arreglo a la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, y en consecuencia está sujeta al régimen jurídico propio de tales bienes y, por tanto, a las limitaciones derivadas de los derechos de tanteo y retracto de su artículo 22, lo que da fundamento legal a la calificación impugnada en cuanto exige como condición previa. La conclusión anterior no puede quedar desvirtuada por el hecho de que no se haya hecho constar en el Registro de la Propiedad la cualidad de bien de interés cultural, conforme a la previsión del artículo 29.4 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural de Valencia. Al margen de otros efectos o responsabilidades que eventualmente puedan derivarse del incumplimiento de tal previsión legal, por lo que se refiere a los concretos derechos de tanteo y retracto establecidos por el artículo 22 de la citada Ley, vienen configurados con el carácter de derechos de adquisición preferente de origen legal, que se imponen como limitaciones legales del dominio (cfr. artículo 26.1.a de la Ley Hipotecaria), y a los que resulta aplicable el artículo 37.3 de la Ley Hipotecaria.

25-7-2019

B.O.E. 4-10-2019

Registro de Palma de Mallorca nº 4.

CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y DIVORCIO: LEY DE PAREJAS ESTABLES EN BALEARES.

En el ámbito que nos atañe, puede concluirse que el contenido del documento judicial que le confiere plena viabilidad para acceder a los libros del registro de la propiedad, dentro de los cauces previstos en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, es aquél que configura el resultado de un litigio o un pleito, y no como un simple conducto formal de constatación de un acuerdo entre las partes interesadas. Como caso específico, debe destacarse el convenio regulador de las situaciones de crisis matrimonial. Como ha puesto de relieve este Centro Directivo, es inscribible el convenio regulador sobre liquidación del régimen económico-matrimonial que conste en testimonio judicial acreditativo de dicho convenio, siempre que haya sido aprobado por la sentencia que acuerda la nulidad, la separación o el divorcio.

El caso ahora planteado, comprende la solicitud de acceso al Registro de un convenio regulador adoptado en materia de guarda y custodia de hijos no matrimoniales, el cual es objeto de aprobación judicial. Dentro de dicho convenio, además de proceder a regular las relaciones paterno filiales «stricto sensu» los progenitores aprovechan para disolver el condominio existente entre ambos, llevando a cabo su liquidación.

En este sentido, ha de recordarse que la disposición adicional segunda de la Ley 18/2001, de 19 de diciembre, de Parejas Estables, aprobada por el Parlamento de las Illes Balears señala que «los derechos y las obligaciones establecidos para los cónyuges en el marco competencial normativo de las Illes Balears se entenderán de igual aplicación para los miembros de una pareja estable». Esta equiparación, por tanto, se hace únicamente dentro de los límites normativos de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears y a los meros efectos de reconocer a los integrantes de un pareja estable los mismos derechos y obligaciones reconocidos a los cónyuges, pero sin establecer una igualdad de régimen jurídico (y no sólo en el ámbito personal, sino también en

el patrimonial) en términos absolutos entre las relaciones matrimoniales y las no matrimoniales estables.

Como consecuencia, y sin entrar a valorar su eficacia y validez entre las partes como cualquier otro contrato o acuerdo privado, el título analizado debe ser observado desde las exigencias normales del principio de titulación formal plasmado en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, que como antes se ha contemplado exige el otorgamiento en escritura pública notarial de aquellos acuerdos que voluntariamente otorgados por las partes deseen ser incorporados a los libros del Registro de la Propiedad.

26-7-2019

B.O.E. 11-10-2019

Registro de Jijona.

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

Se debate en el presente expediente sobre si es inscribible un decreto de adjudicación en procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados y practicables las consiguientes cancelaciones ordenadas en el correspondiente mandamiento de cancelación de cargas si en el procedimiento no se ha demandado a quienes, no siendo deudor del préstamo hipotecario ni hipotecante no deudor, adquirieron una participación la finca ejecutada e inscribieron su adquisición antes de iniciarse el procedimiento y de expedirse la preceptiva certificación de dominio y cargas.

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

Diferente tratamiento habría de darse a un caso en el que la inscripción a favor del tercer adquirente se hubiera producido una vez interpuesta la demanda frente al que hasta entonces era titular registral y con anterioridad a la expedición de la preceptiva certificación de dominio y cargas, momento en que queda consignado registralmente el comienzo del procedimiento. En esa hipótesis resultaría de aplicación lo dispuesto en el artículo 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, siendo suficiente la notificación para que pudiera intervenir en la ejecución, conforme a lo dispuesto en el artículo 662 del mismo texto legal. Pero en el presente caso, la inscripción en favor del tercer poseedor se había practicado dos años antes de que se iniciara el procedimiento de ejecución hipotecaria.

Lo anterior, que llevaría a la desestimación de este recurso, no puede sostenerse, sin embargo, en el caso que motiva el presente expediente, en el que, consultado el fichero localizador de entidades inscritas (FLEI) y la propia documentación presentada, se comprueba que las alegaciones realizadas por el recurrente, relativas al hecho de que la titular registral «Gestimarton 1994, S.L.», se encuentra conformada por las mismas personas que la adjudicataria del bien, «Eternex Solutions, S.L.», así como que ambas sociedades están representadas por la misma persona, que no es otra que el

cónyuge de la entonces aportante titular registral, son efectivamente ciertas; motivo por el que el juez, en las distintas diligencias que se acompañan, no estima necesario trasladar demanda y requerimiento de pago a quien ya se halla suficientemente notificado del procedimiento y no en situación de indefensión (artículo 24 de la Constitución española). No de otro modo puede entenderse el hecho de que, del proceso y de la propia representación procesal, se infiere un consentimiento de las partes al objeto del proceso, y, por ende, a todo el iter procesal, quedando excluida cualquier posibilidad de indefensión.

26-7-2019

B.O.E. 11-10-2019

Registro de Cazalla de la Sierra.

HERENCIA: TÍTULO SUCESORIO Y DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS.

Como ha puesto de relieve este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 25 de octubre de 2005 y 16 de junio de 2010, entre otras muchas) uno de los principios básicos de nuestro sistema registral es el llamado principio de legalidad que, por la especial trascendencia de efectos derivados de los asientos del Registro (que gozan «erga omnes» de la presunción de exactitud y validez y se hallan bajo la salvaguardia jurisdiccional -artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria-), está fundado en una rigurosa selección de los títulos inscribibles sometidos a la calificación del registrador, y así el artículo 3 de la Ley Hipotecaria establece, entre otros requisitos, la exigencia de documento público o auténtico para que pueda practicarse la inscripción en los libros registrales, y esta norma se reitera a través de toda la Ley Hipotecaria, así como de su Reglamento, salvo contadas excepciones que son ajenas al caso ahora debatido.

El testamento responde tanto al concepto de título material como formal, pues es ante todo un negocio jurídico «mortis causa» que expresa la voluntad del testador que es la ley de la sucesión y la que decide con plenos efectos el destino de los bienes constituyendo el título o causa de adquisición de los mismos, una vez que el llamamiento se completa con la aceptación y adjudicación de herencia (cfr. artículos 609 y 670 del Código Civil). Por otra parte, desde el punto de vista formal, la doctrina de este Centro Directivo admite (véanse Resoluciones citadas en los «Vistos») como suficiente a los efectos del Registro, en las inscripciones basadas en escrituras públicas de partición de herencia, la presentación de las primeras copias, testimonios por exhibición y traslados directos del testamento, o bien que figuren insertos en la escritura.

Además de la copia autorizada del testamento del causante y de la instancia suscrita por el heredero único, con su firma legitimada notarialmente, será necesario también para poder practicar la inscripción a favor del heredero único que se aporten el certificado de defunción del causante y el certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad del mismo que no resulte contradictorio con el título sucesorio presentado, tal como exigen los artículos 76, 78 y 79 del Reglamento Hipotecario. El artículo 33 del Reglamento Hipotecario define el título a efectos de la inscripción en el Registro y distingue entre el título inscribible propiamente dicho y los documentos complementarios, que son aquellos que completan el carácter fehaciente del documento inscribible. Los documentos complementarios pueden ser documentos privados, salvo que por disposición legal requieran la forma pública, como es el caso de los certificados de defunción y del Registro General de Actos de Última Voluntad. El certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad que ha sido aportado a este expediente se encuentra firmado electrónicamente y cuenta con un código seguro de verificación que permite comprobar su autenticidad e integridad.

Por todo ello, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso solo en cuanto a la necesidad de aportar el original del certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad y revocar la calificación impugnada en ese único aspecto, y desestimar el recurso en lo que se refiere a los demás defectos, la insuficiencia de la copia simple del testamento y de fotocopia del certificado de defunción, y confirmar la calificación impugnada en cuanto a estos extremos.

26-7-2019

B.O.E. 11-10-2019

Registro de Madrid nº 22.

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

El objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente determinar si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho, como resulta de los artículos 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión del recurrente, señaladamente la improcedencia de un asiento ya practicado al entender aquél que se fundamenta en una calificación errónea, cuestión reservada al conocimiento de los tribunales (artículo 66 de la Ley Hipotecaria). Por otro lado, carece de todo fundamento la alegación de que no es posible prorrogar una anotación preventiva de embargo vigente por el hecho de que el titular registral del dominio sea una persona distinta del deudor contra el que se siguió el procedimiento y titular registral de dicho dominio en el momento de practicarse las anotaciones preventivas de embargo.

Cuestión distinta es que pudiera procederse a la cancelación de las anotaciones preventivas de embargo posteriores a la inscripción de un arrendamiento con opción de compra en el momento de ejercitarse dicha opción, como apunta el registrador en su informe y defiende el recurrente en su recurso. Pero no puede ser objeto de esta resolución este problema, pues la instancia presentada se limita a solicitar la cancelación por caducidad y el recurso y su resolución solo pueden versar sobre el título presentado y la nota de calificación por la que se deniega la práctica de los asientos solicitados.

26-7-2019

B.O.E. 11-10-2019

Registro de Vitoria nº 5.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: DEMANDA CONTRA HERENCIA YACENTE EN PROCESOS MONITORIOS DE RECLAMACIÓN DE DEUDAS DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

En primer lugar, debemos recordar que el recurso contra la calificación puede versar únicamente en relación al título objeto de presentación a calificación y la nota emitida por el registrador al verificar ésta, tal y como se recoge en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria. Por ello, cualquier pretensión, alegación o justificación basada en otra documentación (como la emitida por el recurrente en relación a los documentos anexos relacionados) no pueden ser tenida en consideración.

Atendiendo al primero de los defectos alegados, en cuanto a la necesidad de acreditar el fallecimiento del titular registral, debe recordarse que el

artículo 166 del Reglamento Hipotecario señala en su número 1 que «si se pidiese anotación preventiva de embargo en procedimientos seguidos contra herederos indeterminados del deudor, por responsabilidades del mismo, se expresará la fecha del fallecimiento de éste». Tanto la causa de la apertura de la sucesión, originada por el fallecimiento del titular registral como la fecha del óbito, habrán de incluirse en el mandamiento o en el decreto por el que se despacha ejecución, por lo que la exigencia del registrador es en este caso acertada.

El indicado principio de tracto sucesivo interrumpido, reflejo de la interdicción de la indefensión y de la protección de la tutela judicial efectiva consignada en el artículo 24 de la Constitución Española, impone que no podrá alterarse la posición registral vigente en los libros del registro en tanto no comparezca dicho titular registral autorizando la alteración que se solicita, o bien que en un procedimiento judicial o administrativo dirigido contra él o sus herederos se inste la misma, obteniendo resolución firme que así lo establezca. En los casos en que interviene la herencia yacente, la doctrina de este Centro Directivo, impone que toda actuación que pretenda tener reflejo registral deba articularse bien mediante el nombramiento de un administrador judicial, en los términos previstos en los artículos 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha herencia yacente. Esta doctrina se ha matizado en los últimos pronunciamientos en el sentido de considerar que la exigencia del nombramiento del defensor judicial debe limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico y no haya ningún interesado en la herencia que se haya personado en el procedimiento considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente.

Esta regla general, una vez más, queda matizada en el ámbito de las deudas generadas en los casos de gastos generales devengados en el marco de las comunidades de propietarios. Del art. 21 LPH se deduce que en este supuesto de demanda contra la herencia yacente y contra los herederos indeterminados o desconocidos del causante viene a ser la parte demandada que sustituye al propietario fallecido mientras no conste la aceptación de herederos determinados, por lo que constando dicho causante como titular registral, se cumple el requisito de demandar a la herencia yacente y herederos indeterminados o desconocidos del titular registral, pues no consta ningún otro titular que se haya preocupado de hacer constar en el Registro su titularidad a efectos de sus relaciones con la comunidad de propietarios, pero ello siempre que dicha herencia yacente haya intervenido cumpliendo los requisitos mínimos antes analizados que impidan su indefensión y garanticen la tutela judicial efectiva, es decir, que la demanda se haya notificado algún posible interesado en la comunidad hereditaria, o que haya sido nombrado un administrador judicial para el caso.

26-7-2019

B.O.E. 11-10-2019

Registro de Daimiel.

PROCEDIMIENTO DE APREMIO ADMINISTRATIVO POR DEUDAS A LA HACIENDA PÚBLICA:
NUEVO RÉGIMEN DE ADJUDICACIÓN TRAS EL RD 1071/2017.

Cuando el ejercicio de las potestades administrativas haya de traducirse en una modificación del contenido de los asientos del Registro de la Propiedad, se ha de sujetar, además de a la propia legislación administrativa aplicable, a la legislación hipotecaria, que impone el filtro de la calificación en los términos previstos por los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 de su Reglamento, habida cuenta de los efectos que la propia legislación hipotecaria atribuye a aquellos asientos, y entre los que se encuentran no sólo los derivados del principio de legitimación registral (con

los que sólo en parte se confunden los resultantes de la presunción de validez del artículo 39.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), sino también otros distintos y superiores, también con transcendencia «erga omnes», como el de inoponibilidad de lo no inscrito y el fe pública registral de los artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria (vid. Resoluciones de 15 de enero de 2013 y 11 de julio de 2014, o entre las más recientes la de 6 de febrero de 2019).

Como hemos visto, en el presente caso el registrador cuestiona la idoneidad del procedimiento de adjudicación directa seguido para la realización del bien, al considerar que en el supuesto de hecho de este expediente no concurre ninguna de las causas legales habilitantes de la adjudicación directa, como procedimiento excepcional frente a la regla general de la enajenación mediante subasta, al haber sido suprimida entre tales causas habilitantes la relativa a haber quedado desierta la subasta del bien, en virtud de la reforma del artículo 107 del Reglamento General de Recaudación en virtud del Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, reforma que estaba en vigor el día 25 de abril de 2018 en que se celebró la subasta y el día 5 de septiembre de 2018 en que se abrió el procedimiento de adjudicación directa. Discutiéndose, por tanto, la idoneidad o admisibilidad legal del procedimiento seguido, y siendo este extremo uno de los que conforme a las disposiciones y doctrina antes expuestos están sujetos a la calificación registral, no cabe sino desestimar este primer motivo de oposición a la calificación impugnada.

Señala el Preámbulo del Real Decreto 1071/2017 que «la adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta. Se trata de simplificar el procedimiento de enajenación para potenciar la concurrencia en el mismo, así como su transparencia y agilidad». Esta novedad se concreta en la nueva redacción del artículo 107, apartado 1, del Reglamento General de Recaudación. El debate se centra, en consecuencia, no tanto en el alcance y significado de la reforma en este punto, sino en la delimitación de su eficacia temporal al discrepar sobre la interpretación que haya de darse al régimen transitorio incorporado a dicho Real Decreto. Se hace necesario, por tanto, analizar dicho régimen.

En cuanto al ámbito de la eficacia temporal del reiterado Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, se establece en su disposición final única que el mismo «entrará en vigor el día 1 de enero de 2018». Por su parte, la disposición transitoria tercera del Reglamento General de Recaudación, aprobado por el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, establece en el párrafo segundo de su apartado 1 que «las actuaciones de enajenación de bienes continuarán rigiéndose por la normativa vigente antes de la entrada en vigor de este reglamento cuando el acuerdo de enajenación mediante subasta, la autorización para la enajenación por concurso o el inicio del trámite de adjudicación directa se hayan producido antes de la entrada en vigor de este reglamento». Finalmente, el citado Real Decreto 1071/2017 introduce en el mismo Reglamento General de Recaudación, a través del apartado 39 de su artículo único, una nueva disposición transitoria cuarta, conforme a la cual «las normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado se aplicarán a los procedimientos iniciados a partir del 1 de septiembre de 2018».

El hecho de que la adjudicación directa haya sido contemplada, hasta la reforma introducida por el Real Decreto 1071/2017, como un procedimiento alternativo a la subasta para el caso de que ésta haya quedado desierta, no autoriza a confundirlo en modo alguno con el propio procedimiento de la subasta, por el mero hecho de compartir su condición de procedimientos de enajenación forzosa en un expediente de apremio. Como claramente resulta del preámbulo del citado Real Decreto «la adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta». Se trata de un procedimiento «posterior y subsiguiente» al procedimiento de subasta, es decir, claramente distinto de éste. Así lo confirma también, destacando su autonomía en el plano del derecho transitorio como modos de enajenación distintos, el contenido de la disposición transitoria tercera, apartado 1, del Reglamento General de Recaudación, en su redacción originaria. Se distinguen, por tanto, con toda claridad, como fases distintas del procedimiento que

pueden estar sujetas a regímenes normativos diferentes y sucesivos en función de sus respectivas fechas de vigencia, la subasta y la enajenación directa (además del concurso). Esta disposición transitoria tercera del Reglamento General de Recaudación, al igual que sucede en el caso de las transitorias del Código Civil, debe guiar como criterio interpretativo las cuestiones de derecho transitorio no contempladas específicamente por el Real Decreto 1071/2017. Criterio jurisprudencial de interpretación estricta de los supuestos de excepción a la regla general de la enajenación mediante subasta que choca frontalmente con la interpretación extensiva postulada por el recurrente de la reiterada disposición transitoria cuarta, interpretación que, por ser claramente contraria a su tenor literal y a su explícita finalidad (reflejada en el Preámbulo del Real Decreto 1071/2017), desborda claramente el ámbito de aplicación propio de la misma.

Igual suerte desestimatoria debe correr el recurso en relación con las otras dos líneas argumentales esgrimidas en el escrito de interposición. Así en cuanto al argumento de que la supresión del procedimiento de enajenación directa responde en la reforma al hecho de que las nuevas subastas electrónicas maximizan la concurrencia y así evitan las subastas desiertas, que por tanto no estarían a partir de la reforma contempladas en el Reglamento General de Recaudación, se trata de un razonamiento que partiendo de una premisa correcta (el nuevo régimen de subastas electrónicas resultará más eficaz al aumentar la concurrencia y la transparencia), se apoya simultáneamente en otra que no lo es.

Finalmente entiende el recurrente, en contra de lo que resulta de la calificación impugnada (en la que se afirma que la adjudicación directa perjudica gravemente al deudor, sin generar un beneficio a la Hacienda Pública, favoreciendo únicamente al adjudicatario que adquiriría el bien por una cantidad muy inferior a su valor), que el deudor tiene garantizados sus derechos al poder intervenir en todo el procedimiento de apremio, «y en el caso de la adjudicación directa mediante la garantía de un precio mínimo de adjudicación (art. 107.4 RGR)». Pero tampoco esta afirmación se compadece ni con el contenido del título calificado, ni con el contenido real del precepto invocado en su apoyo, pues lo que establece la norma invocada es exactamente lo contrario de lo que se afirma en el recurso.

Por el contrario, conforme a la nueva redacción dada por el reiterado Real Decreto 1071/2017 al artículo 107 del Reglamento, una vez declarada desierta la subasta lo procedente, al no ser admisible acudir a la adjudicación directa, sería aplicar la previsión del artículo 109.1 del mismo, que de conformidad con el artículo 172.2 de la Ley General Tributaria, dispone que «cuando en el procedimiento de enajenación regulado en la anterior subsección no se hubieran adjudicado alguno o algunos de los bienes embargados, el órgano de recaudación competente podrá proponer de forma motivada al órgano competente su adjudicación a la Hacienda pública en pago de las deudas no cubiertas» -o en caso de no entender procedente esta adjudicación a la Hacienda Pública, iniciar un nuevo procedimiento de enajenación a través de una nueva subasta, conforme al artículo 112.2 del Reglamento General de Recaudación-.

Como ha señalado reiteradamente este Centro Directivo (vid., por todas, la reciente Resolución de 5 de abril de 2019) al pronunciarse sobre la interpretación de las normas de la Ley de Enjuiciamiento Civil relativas al precio de adjudicación de los bienes en los procedimientos de ejecución judicial (en particular en relación con los artículos 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, invocada en el preámbulo del Real Decreto de reforma del Reglamento General de Recaudación, como hemos visto) «admitir que el acreedor pueda solicitar la adjudicación de la finca por una cantidad que represente menos del 50% del valor de tasación de la finca, supone romper el equilibrio que el legislador ha querido que el procedimiento de apremio garantice entre los intereses del ejecutante (obtener la satisfacción de su crédito con cargo al bien hipotecado), y del ejecutado (no sufrir un perjuicio patrimonial mucho mayor que el valor de lo adeudado al acreedor). La interpretación de una norma no puede amparar el empobrecimiento desmesurado y sin fundamento de una parte, y el enriquecimiento injusto de la otra».

26-7-2019

B.O.E. 11-10-2019

Registro de Pego.

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

Entre esos aspectos sujetos a calificación se encuentra la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado. Es evidente que la privación de la titularidad de una finca como consecuencia de la ejecución de la hipoteca que la grava, sólo puede llevarse a cabo por los trámites de alguno de los procedimientos regulados en la Ley de Enjuiciamiento Civil y en la Ley Hipotecaria. Dicho procedimiento sólo será reconocible si se respetan una serie de garantías básicas que impiden la indefensión del demandado que va a terminar perdiendo la propiedad del bien objeto de ejecución. Entre esas garantías fundamentales está la de que la adjudicación, en caso de que la subasta quede desierta, se haga al ejecutante por una cantidad que respete unos porcentajes mínimos del valor de tasación de la finca hipotecada. Si dichos límites no se respetan, no puede sostenerse que se ha seguido un procedimiento adecuado para provocar el sacrificio patrimonial del ejecutado, y el registrador debe, incluso con más rigor que en el procedimiento ejecutivo ordinario, rechazar el acceso al Registro de la adjudicación.

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

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

En el presente caso, la nota de calificación recurrida, si bien fundamentada en diversas Resoluciones de este Centro Directivo que transcribe parcialmente, señala como defecto simple y llanamente el de que «no puede adjudicarse la finca por una cantidad inferior a dicho 50% del tipo de subasta», omitiendo toda referencia a la posible actuación del letrado de la Administración de Justicia en cuanto a la apreciación y valoración de las circunstancias concurrentes al caso, de forma que, oídas las partes y firme el decreto de aprobación del remate, nada obstaría para la inscripción de la adjudicación por cantidad inferior al 50% del valor de subasta, como consecuencia de la interpretación integradora de los preceptos citados conforme se ha expuesto anteriormente. Por tanto, ese defecto señalado en la nota de calificación, tal y como consta redactado, ha de ser revocado.

En el presente caso, la nota de calificación recurrida, si bien fundamentada en diversas Resoluciones de este Centro Directivo que transcribe parcialmente, señala como defecto el de que «la adjudicación en subastas sin postores de fincas que no tengan carácter de vivienda habitual tenga en todo caso como límite inferior el 50% de su valor de tasación», omitiendo toda referencia a la posible actuación del letrado de la Administración de Justicia en cuanto a la apreciación y valoración de las circunstancias concurrentes al caso, de forma que, oídas las partes y firme el decreto de aprobación del remate, nada obstaría para la inscripción de la adjudicación por cantidad inferior al 50% del valor de subasta, como consecuencia de la interpretación integradora de los preceptos citados conforme se ha expuesto anteriormente.

26-7-2019

B.O.E. 11-10-2019

Registro de Daimiel.

PROCEDIMIENTO DE APREMIO ADMINISTRATIVO POR DEUDAS A LA HACIENDA PÚBLICA:
NUEVO RÉGIMEN DE ADJUDICACIÓN TRAS EL RD 1071/2017.

Cuando el ejercicio de las potestades administrativas haya de traducirse en una modificación del contenido de los asientos del Registro de la Propiedad, se ha de sujetar, además de a la propia legislación administrativa aplicable, a la legislación hipotecaria, que impone el filtro de la calificación en los términos previstos por los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 de su Reglamento, habida cuenta de los efectos que la propia legislación hipotecaria atribuye a aquellos asientos, y entre los que se encuentran no sólo los derivados del principio de legitimación registral (con los que sólo en parte se confunden los resultantes de la presunción de validez del artículo 39.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), sino también otros distintos y superiores, también con transcendencia «erga omnes», como el de inoponibilidad de lo no inscrito y el fe pública registral de los artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria (vid. Resoluciones de 15 de enero de 2013 y 11 de julio de 2014, o entre las más recientes la de 6 de febrero de 2019).

Como hemos visto, en el presente caso el registrador cuestiona la idoneidad del procedimiento de adjudicación directa seguido para la realización del bien, al considerar que en el supuesto de hecho de este expediente no concurre ninguna de las causas legales habilitantes de la adjudicación directa, como procedimiento excepcional frente a la regla general de la enajenación mediante subasta, al haber sido suprimida entre tales causas habilitantes la relativa a haber quedado desierta la subasta del bien, en virtud de la reforma del artículo 107 del Reglamento General de Recaudación en virtud del Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, reforma que estaba en vigor el día 25 de abril de 2018 en que se celebró la subasta y el día 5 de septiembre de 2018 en que se abrió el procedimiento de adjudicación directa. Discutiéndose, por tanto, la idoneidad o admisibilidad legal del procedimiento seguido, y siendo este extremo uno de los que conforme a las disposiciones y

doctrina antes expuestos están sujetos a la calificación registral, no cabe sino desestimar este primer motivo de oposición a la calificación impugnada.

Señala el Preámbulo del Real Decreto 1071/2017 que «la adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta. Se trata de simplificar el procedimiento de enajenación para potenciar la concurrencia en el mismo, así como su transparencia y agilidad». Esta novedad se concreta en la nueva redacción del artículo 107, apartado 1, del Reglamento General de Recaudación. El debate se centra, en consecuencia, no tanto en el alcance y significado de la reforma en este punto, sino en la delimitación de su eficacia temporal al discrepar sobre la interpretación que haya de darse al régimen transitorio incorporado a dicho Real Decreto. Se hace necesario, por tanto, analizar dicho régimen.

En cuanto al ámbito de la eficacia temporal del reiterado Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, se establece en su disposición final única que el mismo «entrará en vigor el día 1 de enero de 2018». Por su parte, la disposición transitoria tercera del Reglamento General de Recaudación, aprobado por el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, establece en el párrafo segundo de su apartado 1 que «las actuaciones de enajenación de bienes continuarán rigiéndose por la normativa vigente antes de la entrada en vigor de este reglamento cuando el acuerdo de enajenación mediante subasta, la autorización para la enajenación por concurso o el inicio del trámite de adjudicación directa se hayan producido antes de la entrada en vigor de este reglamento». Finalmente, el citado Real Decreto 1071/2017 introduce en el mismo Reglamento General de Recaudación, a través del apartado 39 de su artículo único, una nueva disposición transitoria cuarta, conforme a la cual «las normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado se aplicarán a los procedimientos iniciados a partir del 1 de septiembre de 2018».

El hecho de que la adjudicación directa haya sido contemplada, hasta la reforma introducida por el Real Decreto 1071/2017, como un procedimiento alternativo a la subasta para el caso de que ésta haya quedado desierta, no autoriza a confundirlo en modo alguno con el propio procedimiento de la subasta, por el mero hecho de compartir su condición de procedimientos de enajenación forzosa en un expediente de apremio. Como claramente resulta del preámbulo del citado Real Decreto «la adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta». Se trata de un procedimiento «posterior y subsiguiente» al procedimiento de subasta, es decir, claramente distinto de éste. Así lo confirma también, destacando su autonomía en el plano del derecho transitorio como modos de enajenación distintos, el contenido de la disposición transitoria tercera, apartado 1, del Reglamento General de Recaudación, en su redacción originaria. Se distinguen, por tanto, con toda claridad, como fases distintas del procedimiento que pueden estar sujetas a regímenes normativos diferentes y sucesivos en función de sus respectivas fechas de vigencia, la subasta y la enajenación directa (además del concurso). Esta disposición transitoria tercera del Reglamento General de Recaudación, al igual que sucede en el caso de las transitorias del Código Civil, debe guiar como criterio interpretativo las cuestiones de derecho transitorio no contempladas específicamente por el Real Decreto 1071/2017. Criterio jurisprudencial de interpretación estricta de los supuestos de excepción a la regla general de la enajenación mediante subasta que choca frontalmente con la interpretación extensiva postulada por el recurrente de la reiterada disposición transitoria cuarta, interpretación que, por ser claramente contraria a su tenor literal y a su explícita finalidad (reflejada en el Preámbulo del Real Decreto 1071/2017), desborda claramente el ámbito de aplicación propio de la misma.

Igual suerte desestimatoria debe correr el recurso en relación con las otras dos líneas argumentales esgrimidas en el escrito de interposición. Así en cuanto al argumento de que la supresión del procedimiento de enajenación directa responde en la reforma al hecho de que las nuevas subastas electrónicas maximizan la concurrencia y así evitan las subastas desiertas, que por tanto no estarían a partir de la reforma contempladas en el Reglamento General de Recaudación, se trata de un razonamiento que partiendo de una

premisa correcta (el nuevo régimen de subastas electrónicas resultará más eficaz al aumentar la concurrencia y la transparencia), se apoya simultáneamente en otra que no lo es.

Finalmente entiende el recurrente, en contra de lo que resulta de la calificación impugnada (en la que se afirma que la adjudicación directa perjudica gravemente al deudor, sin generar un beneficio a la Hacienda Pública, favoreciendo únicamente al adjudicatario que adquiriría el bien por una cantidad muy inferior a su valor), que el deudor tiene garantizados sus derechos al poder intervenir en todo el procedimiento de apremio, «y en el caso de la adjudicación directa mediante la garantía de un precio mínimo de adjudicación (art. 107.4 RGR)». Pero tampoco esta afirmación se compadece ni con el contenido del título calificado, ni con el contenido real del precepto invocado en su apoyo, pues lo que establece la norma invocada es exactamente lo contrario de lo que se afirma en el recurso.

Por el contrario, conforme a la nueva redacción dada por el reiterado Real Decreto 1071/2017 al artículo 107 del Reglamento, una vez declarada desierta la subasta lo procedente, al no ser admisible acudir a la adjudicación directa, sería aplicar la previsión del artículo 109.1 del mismo, que de conformidad con el artículo 172.2 de la Ley General Tributaria, dispone que «cuando en el procedimiento de enajenación regulado en la anterior subsección no se hubieran adjudicado alguno o algunos de los bienes embargados, el órgano de recaudación competente podrá proponer de forma motivada al órgano competente su adjudicación a la Hacienda pública en pago de las deudas no cubiertas» -o en caso de no entender procedente esta adjudicación a la Hacienda Pública, iniciar un nuevo procedimiento de enajenación a través de una nueva subasta, conforme al artículo 112.2 del Reglamento General de Recaudación-.

Como ha señalado reiteradamente este Centro Directivo (vid., por todas, la reciente Resolución de 5 de abril de 2019) al pronunciarse sobre la interpretación de las normas de la Ley de Enjuiciamiento Civil relativas al precio de adjudicación de los bienes en los procedimientos de ejecución judicial (en particular en relación con los artículos 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, invocada en el preámbulo del Real Decreto de reforma del Reglamento General de Recaudación, como hemos visto) «admitir que el acreedor pueda solicitar la adjudicación de la finca por una cantidad que represente menos del 50% del valor de tasación de la finca, supone romper el equilibrio que el legislador ha querido que el procedimiento de apremio garantice entre los intereses del ejecutante (obtener la satisfacción de su crédito con cargo al bien hipotecado), y del ejecutado (no sufrir un perjuicio patrimonial mucho mayor que el valor de lo adeudado al acreedor). La interpretación de una norma no puede amparar el empobrecimiento desmesurado y sin fundamento de una parte, y el enriquecimiento injusto de la otra».

26-7-2019

B.O.E. 14-10-2019

Registro de Madrid nº 2.

CALIFICACIÓN REGISTRADOR SUSTITUTO: NATURALEZA Y EFECTOS. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: NECESARIA CLARIDAD DEL TÍTULO.

Del mismo modo que no puede el registrador sustituto añadir nuevos defectos a los inicialmente apreciados por el sustituido, sino que su calificación debe ceñirse a los defectos planteados y a la documentación aportada inicialmente, tampoco su eventual calificación negativa puede ser objeto de recurso, sino que en tal caso devolverá el título al interesado a los efectos de interposición del recurso frente a la calificación del registrador sustituido ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, el cual deberá ceñirse a los defectos señalados por el Registrador

sustituido con los que el Registrador sustituto hubiere manifestado su conformidad. Debe señalarse que al registrador sustituto cuando confirma el defecto apreciado por el registrador sustituido, no le corresponde matizarlo o interpretarlo ni señalar la forma de subsanación ya que será el sustituto, cuya calificación ha sido confirmada, quien deberá, en su caso, considerar los medios de subsanación. Pero fuera del supuesto de la revocación total o de la revocación parcial de la nota de calificación que afecte a determinadas cláusulas del título, siempre que sea susceptible de inscripción parcial, el registrador sustituto queda desvinculado del proceso y no debe realizar minuta alguna del asiento (cfr. regla cuarta del artículo 19 bis que sólo se remite a la regla tercera para el caso de inscripción parcial del título).

Esta Dirección General tiene declarado que el principio de especialidad o claridad del Registro es de general observancia en la inscripción de toda clase de derechos reales. En el supuesto que da lugar a la presente, del análisis conjunto de los documentos presentados a calificación y muy especialmente de la sentencia firme que puso fin al procedimiento y su auto aclaratorio, resulta evidente, a pesar del tenor literal del escrito de solicitud de protocolización, que la partición hereditaria ha sido aprobada judicialmente. Pero no queda constancia de cuál de los dos documentos que recogen el cuaderno particional, es el que finalmente refleja las operaciones acordes con lo aprobado que deben ser objeto de inscripción y cuya determinación corresponde exclusivamente al juez. Por lo que el defecto debe ser confirmado.

6-8-2019

B.O.E. 22-10-2019

Registro de Tarragona nº 1.

HERENCIA: INTERPELLATIO IN IURE. JURISDICCIÓN VOLUNTARIA: CALIFICACIÓN DE LA NOTIFICACIÓN AL INTERESADO.

Cuando las calificaciones impugnadas o los recursos se fundamenten, de forma exclusiva, en normas de Derecho catalán o en su infracción, los registradores deberán remitir el expediente formado a la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de Cataluña, aun cuando se hayan interpuesto ante esta Dirección General de los Registros y del Notariado. Por el contrario, cuando la calificación impugnada o los recursos se fundamenten, además, o exclusivamente, en otras normas o en motivos ajenos al Derecho catalán, como es el caso presente, el registrador deberá dar al recurso la tramitación prevista en la Ley Hipotecaria y remitir el expediente formado a esta Dirección General de los Registros y del Notariado en cumplimiento del artículo 324 de la Ley Hipotecaria.

La interpellatio in iure, es una figura que se recoge en el artículo 1005 del Código Civil y que el Derecho Foral catalán ha llevado a sus normas en una versión extendida de la común y del Derecho Foral navarro. El artículo 1005 del Código Civil, así como los correspondientes forales -artículos 461.12 del Código Civil de Cataluña, 348 del Código de Derecho Foral de Aragón y la Ley 315 de la Compilación o Fuero Nuevo de Navarra- son normas procedimentales, si bien con espíritu y al servicio de las normas sustantivas. En el Derecho común y en el catalán, el notario es el único funcionario competente para requerir o notificar, y para autorizar, el acta de interpelación.

La Constitución reconoce en su artículo 149.1.6 competencia exclusiva al Estado en materia de «(...) legislación procesal, sin perjuicio de las necesarias especialidades que en este orden se deriven de las particularidades del derecho sustantivo de las Comunidades Autónomas». Hay que recordar que corresponde al Estado la competencia en materia de ordenación de los registros e instrumentos públicos conforme al artículo 149.1.8.o de la CE, y siendo

exclusiva, además, la competencia del Estado en materia de legislación procesal.

Por ser un acto que desde el punto de vista civil equivale a la renuncia, es razón por la que conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, debe extremarse el rigor en el cumplimiento de los trámites del procedimiento por parte del Notario, y de la calificación por el registrador. De aquí, que sea admisible que se califique el trámite de notificación personal al coheredero, que se subroga en los derechos del difunto, titular inscrito, como premisa previa de la validez de la notificación por edictos, la cual es siempre excepcional.

Sentado esto, como señala el registrador y no ha sido contradicho por el recurrente, debe estarse al ámbito de calificación registral del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, 17 bis de la Ley del Notariado, y 27.2 de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de Jurisdicción Voluntaria. Así pues, el registrador debe calificar entre otros extremos, la validez de los actos dispositivos y la congruencia del mandato con el expediente. En el supuesto de este expediente, se ha calificado si ha tenido lugar la esencial notificación personal en el procedimiento, para la validez de la renuncia del coheredero llamado a la herencia, dado que, en caso contrario, la notificación por edictos es insuficiente para tener por repudiada la herencia. En definitiva, el defecto señalado hace referencia a si la notificación personal infructuosa del procedimiento de interrogatio in iure ha agotado los requisitos necesarios, a fin de dar por válida la notificación edictal, con el resultado de tener por repudiada la herencia por el interrogado. No se realiza ninguna otra averiguación del domicilio, a los efectos de los arts. 156 y 157 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (aplicable supletoriamente a la Ley de Jurisdicción Voluntaria).

Como recoge la calificación, este Centro Directivo -Resolución de 16 de noviembre de 2015-, ha puesto de relieve que la jurisdicción voluntaria es un procedimiento con asiento en el artículo 117.4 de la Constitución Española, sin dualidad de partes ni fase contradictoria, ni eficacia de cosa juzgada; que la calificación registral tiene como finalidad rechazar las titularidades claudicantes, que son aquellas que revelan causa de nulidad o resolución susceptibles de impugnación (arts. 18, 33, 34, 38 de la Ley Hipotecaria y 1259 del Código Civil). En consecuencia, entra en la función del registrador, calificar que se han cumplido los trámites del procedimiento y en especial que se realiza el emplazamiento a quien ha de ser o puede ser parte en el procedimiento ya que el acto de comunicación es el necesario instrumento que facilita la defensa en el proceso de los derechos e intereses cuestionados. Ciertamente que, en el caso de la interpellatio in iure de Derecho catalán, el efecto de la falta de contestación es la repudiación de la herencia, lo que obliga a un mayor esmero por parte del notario y a un mayor rigor en la calificación de todo lo que se refiere a la notificación personal.

La residencia que figure en el padrón, no es el medio exclusivo para determinar el domicilio civil de una persona, y no cabe hacer recaer en el interpelado los efectos claudicantes de una notificación infructuosa con el argumento de una obligación administrativa de empadronamiento. Es reiterada la jurisprudencia y doctrina en el sentido de que, para que la notificación por edictos produzca todos sus efectos, debe procurarse la averiguación del domicilio del notificado.

Por tanto, debería quedar evidencia de que el domicilio en el que se notifica al pretendido coheredero renunciante es su residencia habitual, lo que no ha ocurrido en este supuesto, porque el domicilio que figuraba en la declaración de herederos abintestato es diferente al del acta de requerimiento de interpellatio, lo que anuncia dudas; el requerimiento realizado resultó infructuoso, afirmando la vecina de puerta del requerido que no conocía al notificado. Por otra parte, existen los medios de localización de domicilio a los que se refieren los artículos 156 y 157 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y el artículo 56.2 de la Ley Orgánica del Notariado que regula el auxilio de otras autoridades al notario autorizante, que no se han tenido en cuenta en el procedimiento de este expediente antes de la publicación de edictos.

6-8-2019

B.O.E. 22-10-2019

Registro de Cartagena n° 1.

DOBLE INMATRICULACIÓN: DUDAS SOBRE SI CONCURRE O NO.

Como ya ha afirmado esta Dirección General, el régimen jurídico del tratamiento de la doble inmatriculación entre dos fincas o más fincas o partes de ellas cambia sustancialmente tras la entrada en vigor de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, pues ahora es objeto de una novedosa regulación, y además, con rango de ley, debiendo por tanto entenderse tácitamente derogado el artículo 313 del Reglamento Hipotecario en virtud de la disposición derogatoria de la propia Ley 13/2015. La legitimación para instar el procedimiento para la subsanación de la doble inmatriculación está específicamente regulada en la regla segunda del artículo 209 de la Ley Hipotecaria.

En el supuesto de iniciarse el expediente a solicitud del titular registral de cualquier derecho inscrito en cualquiera de las fincas afectadas por esta situación de doble o múltiple inmatriculación, cabe recordar que, conforme a lo dispuesto en los artículos 103 de la Ley Hipotecaria y 166.11.a y 193.4.a del Reglamento Hipotecario, en los casos en que un documento privado puede tener acceso al Registro es necesario que las firmas de los que lo suscriben estén legitimadas notarialmente o por su ratificación ante el registrador. Este criterio ha sido confirmado por las Resoluciones de esta Dirección General.

Como ya ha señalado esta Dirección General (Resolución de 26 de julio de 2016), tras la entrada en vigor de la nueva ley, el primer requisito para iniciar la tramitación del procedimiento de subsanación es que el registrador aprecie la existencia de doble inmatriculación. En el caso de que el registrador, una vez realizadas las investigaciones pertinentes en los términos fijados por el citado artículo antes transcrito, concluya que, a su juicio, no hay indicios de la doble inmatriculación, deberá rechazar la continuidad de la tramitación, quedando a salvo la facultad de los interesados para acudir al procedimiento correspondiente, en defensa de su derecho al inmueble. Esta decisión deberá ser motivada suficientemente, de forma análoga a lo que sucede en los casos de duda del registrador en cuanto a la identidad de la finca para casos de inmatriculación o excesos de cabida, siendo aplicable a este supuesto la reiterada doctrina de esta Dirección General en cuanto al rigor de su fundamentación.

A este respecto, ha reiterado este Centro Directivo que siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados. En el caso que nos ocupa, puede razonablemente concluirse que junto a la instancia presentada se aportan suficientes indicios (como planos de situación y ortofotografías históricas y actuales) para poder permitir al registrador efectuar la labor de investigación de cuáles son las fincas afectadas por tal situación. Ahora bien, no puede soslayarse que una de las fincas implicadas en esta situación patológica es titularidad de la Administración Pública. Por todo ello resulta plenamente justificado que el registrador recabe de la Administración la información oportuna sobre la existencia de un procedimiento administrativo en el que se decida sobre la doble inmatriculación, pues debe evitarse iniciar la tramitación del procedimiento previsto en el artículo 209 de forma paralela y estéril a otro procedimiento administrativo con igual objeto y trámites específicos, considerando, además, la prevalencia que la Ley Hipotecaria atribuye a las resultas de dicho eventual procedimiento administrativo.

6-8-2019

B.O.E. 22-10-2019

Registro de Valencia nº 11.

CONCURSO DE ACREEDORES: DACIÓN EN PAGO EN LA FASE DE CONVENIO.

Aprobado el convenio del concurso, respecto de los bienes que no se incluyan en el mismo (e incluso respecto de éstos, en la forma y medida que determine aquél), el deudor recupera la totalidad de las facultades dispositivas. De esta forma, con la aprobación del convenio quedan sin efecto la intervención o la suspensión de las facultades patrimoniales del deudor y, en general, las limitaciones a su actividad profesional o empresarial.

En el presente caso es necesario distinguir entre la dación en pago de la finca registral 4.947, la cual se halla gravada con una hipoteca a favor del acreedor adquirente, titular en consecuencia de un crédito con privilegio especial (cfr. artículo 90.1.1.o de la Ley Concursal), y la dación en pago de la finca 10.254 (en rigor, de la cuota de la misma que se transmite), la cual no está sujeta a gravamen alguno, sin que concurra ninguna de las circunstancias previstas por el referido artículo 90 de la Ley Concursal que permitan calificar el crédito del acreedor sobre esta finca de especialmente privilegiado. La dación en pago de la primera de las fincas, registral 4.947, queda sujeta a lo dispuesto en el artículo 155.4 de la Ley Concursal. En el presente caso no se han cumplido los requisitos establecidos en el artículo 155.4 de la Ley Concursal en los términos expuestos.

Por lo que atañe a la segunda de las fincas registrales, el problema central no es otro que determinar si el deudor concursado, una vez aprobado judicialmente el convenio de acreedores, puede formalizar daciones en pago de deudas de bienes no afectos a garantía o privilegio alguno. La cuestión aparece actualmente resuelta por el artículo 100.3 de la Ley Concursal. Ahora bien, tal precepto, en los términos en que ha sido transcrito, no resulta aplicable al procedimiento concursal objeto de este expediente al amparo del apartado 2 de la disposición transitoria primera de la Ley 9/2015, de 25 de mayo. De este modo, tanto de la Exposición de Motivos de la Ley 22/2003, de 9 de julio, como de la referida Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de marzo de 2012, resulta que la finalidad de la prohibición del artículo 100.3 de la Ley Concursal no es otra que la de evitar liquidaciones globales del patrimonio encubiertas, lo que únicamente puede ocurrir en caso de cesión total del patrimonio a los acreedores, ya que si la cesión es parcial o singular, como en el caso al que se refiere el presente recurso, el deudor concursado continuará ostentando activos, sin que quiebre el principio de la "par conditio creditorum". En el caso objeto de este expediente, al circunscribirse la dación en pago a una sola finca, no existe vulneración de la prohibición contenida en el artículo 100.3 de la Ley Concursal, según redacción vigente al tiempo de la formalización de la escritura de dación.

6-8-2019

B.O.E. 22-10-2019

Registro de Madrid nº 25.

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: CANTIDAD OBJETO DE RECLAMACIÓN.

En el caso objeto de recurso, cada una de las fincas hipotecadas responde de 21.120 euros en concepto de principal. Las fincas fueron finalmente adjudicadas por un precio de 13.200 euros por cada una de ellas. Con cargo al precio de remate no se entregan al acreedor cantidades que excedan a los límites de responsabilidad hipotecaria que resultan de las

respectivas inscripciones registrales, sin que exista, por tanto, sobrante. El hecho de que la reclamación inicial incluyera importes superiores a dicha cifra de responsabilidad hipotecaria no constituye defecto que impida la inscripción, dado que en este caso el valor de adjudicación no supera dicha cifra y no existe sobrante que haya que poner a disposición de acreedores posteriores.

6-8-2019

B.O.E. 22-10-2019

Registro de Eivissa nº 3.

BASES GRÁFICAS: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

El artículo 9 de la Ley Hipotecaria en su redacción otorgada por la Ley 13/2015 configura la incorporación de la representación gráfica georreferenciada de las fincas con carácter preceptivo en cualquier supuesto de modificación de entidad hipotecaria que conlleve el nacimiento de una nueva finca registral, como ocurre en este supuesto de segregación y agrupación de fincas.

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

En relación a la alegación del recurrente relativa a la falta de acreditación de la condición de titular colindante por quien se opone, corresponde al registrador valorar la legitimación del mismo para intervenir en el procedimiento, sin que el recurso gubernativo pueda extenderse a esta concreta cuestión, ya que se limita a la decisión de suspensión o denegación de la inscripción de la representación gráfica (cfr. artículos 199 y 326 de la Ley Hipotecaria). A mayor abundamiento, respecto a la legitimación como representante, en el presente caso el registrador aclara en su informe que quien formuló las alegaciones aportó escritura de poder acreditativa de su condición de apoderado de la sociedad titular colindante.

En el caso de este expediente se efectúan alegaciones por quien afirma ser colindante, las cuales están sustentadas documentalmente y evidencian que no es pacífica la delimitación gráfica de la finca que pretende inscribirse, motivo por el que la calificación debe confirmarse.

8-8-2019

B.O.E. 22-10-2019

Registro de Palma de Mallorca nº 3.

USUFRUCTO: NO ES ESENCIAL EL CARÁCTER VITALICIO. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN.

Debe recordarse la reiterada doctrina de esta Dirección General según la cual, con base en el criterio de «*numerus apertus*» que rige en nuestro ordenamiento, se permite no sólo la constitución de nuevas figuras de derechos reales no específicamente previstas por el legislador, incluyendo cualquier acto o contrato innominado de transcendencia real que modifique alguna de las facultades del dominio sobre bienes inmuebles o inherentes a derechos reales (cfr. artículos 2.2.o de la Ley Hipotecaria y 7 del Reglamento Hipotecario), sino también la alteración del contenido típico de los derechos reales legalmente previstos (cfr. artículos 392, 467, 470, 523, 594 y 1648.2.o del Código Civil) y, por ejemplo, sujetarlos a condición, término o modo (cfr. artículos 11, 23 y 37 de la Ley Hipotecaria). Pero el ejercicio de esta libertad tiene que ajustarse a determinados límites y respetar las normas estructurales (normas imperativas) del estatuto jurídico de los bienes.

Es cierto que, como afirma el registrador en su calificación, según el artículo 513.1.o del Código Civil, el usufructo se extingue por fallecimiento del usufructuario. Pero este carácter vitalicio del usufructo no es esencial al mismo. Así lo ha admitido el Tribunal Supremo que, en Sentencia de 2 de junio de 1952 afirmó que «como enseña la jurisprudencia de esta Sala, el usufructo es un derecho eminentemente personal, extinguable por la muerte del usufructuario a no ser que por excepción que permite el artículo 469 del citado Cuerpo Legal el título constitutivo autorice su transmisión a ulteriores personas».

La redacción de los títulos que pretendan acceder al Registro es presupuesto de su fiel reflejo registral, con los importantes efectos que de la inscripción se derivan, entre ellos la presunción de existencia y pertenencia de los derechos reales inscritos «en la forma determinada por el asiento respectivo» (artículo 38 de la Ley Hipotecaria). Como ha expresado el Tribunal Supremo en su Sentencia de 27 de mayo de 2009, la eficacia del principio de especialidad resulta determinante en todo el ámbito de los derechos reales para el conocimiento de los terceros. Esta exigencia aumenta en relación con los derechos atípicos que se puedan constituir al amparo del principio de la autonomía de la voluntad. Se hace «imprescindible la determinación del concreto contenido y extensión de las facultades que integran el derecho que pretende su acceso al Registro», pues esta determinación, esencial para lograr el amparo registral.

De lo pactado en la escritura calificada resulta que tal como ha sido configurado el derecho de usufructo reservado por el constituyente con esa facultad de disponer del mismo «*mortis causa*» se respetan los límites estructurales de todo derecho real. Y con su reflejo registral la inmediatividad, absolutividad, reipersecutoriedad, preferencia y exclusión propias de los derechos reales quedan aseguradas, conforme a lo establecido en el artículo 2.2.o de la Ley Hipotecaria y en el artículo 7 del Reglamento Hipotecario, en tanto en cuanto cualquiera que sea el propietario poseedor de las fincas referidas podrá el donante no solo ejercitar el usufructo sino también el «*ius disponendi*» sobre el mismo en su testamento.

8-8-2019

B.O.E. 22-10-2019

Registro de Palma de Mallorca n° 3.

USUFRUCTO: NO ES ESENCIAL EL CARÁCTER VITALICIO. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN.

Debe recordarse la reiterada doctrina de esta Dirección General según la cual, con base en el criterio de «*numerus apertus*» que rige en nuestro ordenamiento, se permite no sólo la constitución de nuevas figuras de derechos reales no específicamente previstas por el legislador, incluyendo cualquier acto o contrato innominado de transcendencia real que modifique alguna de las

facultades del dominio sobre bienes inmuebles o inherentes a derechos reales (cfr. artículos 2.2.o de la Ley Hipotecaria y 7 del Reglamento Hipotecario), sino también la alteración del contenido típico de los derechos reales legalmente previstos (cfr. artículos 392, 467, 470, 523, 594 y 1648.2.o del Código Civil) y, por ejemplo, sujetarlos a condición, término o modo (cfr. artículos 11, 23 y 37 de la Ley Hipotecaria). Pero el ejercicio de esta libertad tiene que ajustarse a determinados límites y respetar las normas estructurales (normas imperativas) del estatuto jurídico de los bienes.

Es cierto que, como afirma el registrador en su calificación, según el artículo 513.1.o del Código Civil, el usufructo se extingue por fallecimiento del usufructuario. Pero este carácter vitalicio del usufructo no es esencial al mismo. Así lo ha admitido el Tribunal Supremo que, en Sentencia de 2 de junio de 1952 afirmó que «como enseña la jurisprudencia de esta Sala, el usufructo es un derecho eminentemente personal, extinguable por la muerte del usufructuario a no ser que por excepción que permite el artículo 469 del citado Cuerpo Legal el título constitutivo autorice su transmisión a ulteriores personas».

La redacción de los títulos que pretendan acceder al Registro es presupuesto de su fiel reflejo registral, con los importantes efectos que de la inscripción se derivan, entre ellos la presunción de existencia y pertenencia de los derechos reales inscritos «en la forma determinada por el asiento respectivo» (artículo 38 de la Ley Hipotecaria). Como ha expresado el Tribunal Supremo en su Sentencia de 27 de mayo de 2009, la eficacia del principio de especialidad resulta determinante en todo el ámbito de los derechos reales para el conocimiento de los terceros. Esta exigencia aumenta en relación con los derechos atípicos que se puedan constituir al amparo del principio de la autonomía de la voluntad. Se hace «imprescindible la determinación del concreto contenido y extensión de las facultades que integran el derecho que pretende su acceso al Registro», pues esta determinación, esencial para lograr el amparo registral.

De lo pactado en la escritura calificada resulta que tal como ha sido configurado el derecho de usufructo reservado por el constituyente con esa facultad de disponer del mismo «mortis causa» se respetan los límites estructurales de todo derecho real. Y con su reflejo registral la inmediatividad, absolutividad, reipersecutoriedad, preferencia y exclusión propias de los derechos reales quedan aseguradas, conforme a lo establecido en el artículo 2.2.o de la Ley Hipotecaria y en el artículo 7 del Reglamento Hipotecario, en tanto en cuanto cualquiera que sea el propietario poseedor de las fincas referidas podrá el donante no solo ejercitar el usufructo sino también el «ius disponendi» sobre el mismo en su testamento.

8-8-2019

B.O.E. 22-10-2019

Registro de Cartagena n° 3.

OBRA NUEVA: DEPÓSITO DEL LIBRO DEL EDIFICIO EN MURCIA.

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». Conforme a lo establecido en los artículos 28 de la Ley del Suelo y 9 y 202 de la LH, resulta imprescindible para inscribir una obra nueva terminada el depósito del libro del edificio, salvo que por razón de la antigüedad de la obra no fuera exigible. Y se exige a todo tipo de edificación sean viviendas o industriales (artículo 2 de la Ley de Ordenación de la Edificación).

Así se comprende que la Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, regule los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad; que la disposición adicional segunda regule el formato informático del libro del edificio, estableciendo que, para facilitar la consulta, tratamiento, archivo y publicidad registral del libro del edificio, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, y su puesta a disposición del Catastro, el citado libro del edificio, con el contenido regulado en el artículo 7 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, deba presentarse en el Registro de la Propiedad en soporte informático, en formato «PDF» y autenticado por el promotor con su firma electrónica o por otro medio fehaciente. Ahora bien, el depósito del libro del edificio será exigible, salvo que la normativa autonómica exima de depósito.

Tal cuestión queda regulada en el Decreto 80/2001, de 2 de noviembre, por el que se regula el Libro del Edificio en la Región de Murcia, y concretamente en su artículo 2 al establecer que «este Decreto será de aplicación en el ámbito de la Región de Murcia, para los edificios de nueva construcción y para los obtenidos de un proceso de rehabilitación integral, cuyo uso principal sea vivienda». Asimismo, la Orden de 4 de octubre de 2010, que desarrolla el citado Decreto, también limita su ámbito señalando que «será de aplicación a todos los edificios de viviendas de nueva construcción, incluidas las unifamiliares, y a los obtenidos de un proceso de rehabilitación integral, cuyo uso principal sea vivienda». Por tanto, debe concluirse, en forma análoga al supuesto de la Resolución de 17 de enero de 2017 -invocada por el recurrente-, que la legislación autonómica aplicable limita la exigencia de tal depósito a las edificaciones cuyo uso principal sea residencial vivienda, sin poder extender tal requisito a las obras consistentes en naves industriales por aplicación del artículo 202 de la Ley Hipotecaria anteriormente visto.

8-8-2019

B.O.E. 22-10-2019

Registro de Escalona.

OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: REQUISITOS PARA PRACTICAR LA NOTA MARGINAL DE CONSTANCIA DE LA SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LA EDIFICACIÓN.

En cuanto a los otros dos defectos han de ser analizados conjuntamente dado que están íntimamente relacionados entre sí, pues se refieren, en esencia, a si la tramitación seguida en el Ayuntamiento y el contenido final de la resolución son suficientes para permitir su constancia por nota al margen de la inscripción de la edificación declarada sobre la finca.

Esta Dirección General ya ha tenido ocasión de tratar el acceso registral de las concretas determinaciones urbanísticas impuestas por acto administrativo -cfr. por todas Resolución de 7 de octubre de 2015 respecto a la constancia de volumen disconforme que un edificio industrial tiene en relación con el planeamiento vigente- estableciendo que desde el punto de vista registral, nuestra legislación hipotecaria en aras de lograr la progresiva coordinación con la ordenación urbanística, regula hoy un amplio elenco de actos administrativos que pueden y deben tener acceso registral, así como su forma documental y clase de asiento, pues como recuerda la Resolución de 22 de junio de 2013, la redacción actual del artículo 65 de la Ley de suelo, es fruto de la modificación operada por el artículo 25 del Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, que bajo el antetítulo de «Protección registral ante títulos habilitantes de obras y actividades» le da nueva redacción con la finalidad expresada en su Exposición de Motivos de «hacer especial hincapié en las medidas de protección registral cuyo objetivo

consiste en la protección preventiva y en la depuración a futuro de situaciones que se producen en la actualidad y que están afectando de manera muy negativa a la inversión en el sector inmobiliario, tanto a nivel interno, como internacional».

Es preciso que en la certificación administrativa, título formal, se contengan unas determinaciones sujetas a calificación registral: Expresión del acto administrativo que fundamenta la imposición de condiciones o limitaciones y acuerdo específico de su constancia registral, las condiciones o determinaciones concretas cuya constancia registral se pretende, con expresa referencia a la norma legal o planeamiento que la justifica, específica constancia de la firmeza en vía administrativa del acto -Resolución de 12 de febrero de 2014- descripción indubitada de la finca registral afectada y circunstancias personales del interesado. Es cierto que el artículo 74 dispone que la nota marginal se tomará en virtud de instancia del titular de la finca a la que se acompañe certificación administrativa, mas dicha previsión debe ser entendida conforme a la redacción actual de la Ley de Suelo, la propia naturaleza administrativa del acto a inscribir y la doctrina de este Centro Directivo sobre la calificación registral de documentos administrativos. Por este motivo para tomar razón en el Registro de la Propiedad de condiciones de licencias o de licencias en precario el ordenamiento exige que conste instancia del titular registral o que resulte que el procedimiento ha contado con su audiencia (artículos 74 y 76 del Real Decreto 1093/1997).

Requisito específico desde el punto de vista registral será la debida intervención en el procedimiento administrativo del interesado y la firmeza del acto, no sólo respecto a la resolución que contiene las determinaciones urbanísticas, sino específicamente el acuerdo administrativo de su constancia registral, pudiendo entenderse, respecto a este último, que puede considerarse cumplido mediante la instancia con firma legitimada notarialmente o ante el registrador o manifestación en acta notarial del actual titular registral. No debe rechazarse tampoco, a estos efectos, la vía administrativa directa, por algunos de los medios que nuestro ordenamiento permite a la Administración, como la ejecución del acto en ejercicio de sus facultades de autotutela declarativa y ejecutiva, siempre que concurran sus presupuestos, se funde en una previa resolución administrativa y se garantice los derechos del interesado en el procedimiento.

A la vista de la legislación urbanística de Castilla La Mancha, no resulta acertado afirmar, como afirmó el registrador en los defectos tercero y cuarto de su nota de calificación, que el ayuntamiento se haya limitado a indicar que se ha realizado una actuación clandestina pero falta que «ponga en claro la solución» o que deba «aclararse su régimen jurídico y hacerse constar si ha prescrito o no la acción realizada, pudiendo o no el Ayuntamiento adoptar medidas que impliquen la demolición de la obra», pues de la resolución municipal, como se ha visto, sí que resultan concretados tales extremos.

En consecuencia, debe considerarse que la resolución municipal calificada sí puede acceder al Registro de la Propiedad por la vía del artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo y provocar la nota marginal en él prevista porque cumple los requerimientos de concreción mínima que exige dicho artículo, ya que sí que expresa «la concreta situación urbanística de la misma, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario».

8-8-2019

B.O.E. 22-10-2019

Registro de Escalona.

OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: REQUISITOS PARA PRACTICAR LA NOTA MARGINAL DE CONSTANCIA DE LA SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LA EDIFICACIÓN.

En cuanto a los otros dos defectos han de ser analizados conjuntamente dado que están íntimamente relacionados entre sí, pues se refieren, en esencia, a si la tramitación seguida en el Ayuntamiento y el contenido final de la resolución son suficientes para permitir su constancia por nota al margen de la inscripción de la edificación declarada sobre la finca.

Esta Dirección General ya ha tenido ocasión de tratar el acceso registral de las concretas determinaciones urbanísticas impuestas por acto administrativo -cfr. por todas Resolución de 7 de octubre de 2015 respecto a la constancia de volumen disconforme que un edificio industrial tiene en relación con el planeamiento vigente- estableciendo que desde el punto de vista registral, nuestra legislación hipotecaria en aras de lograr la progresiva coordinación con la ordenación urbanística, regula hoy un amplio elenco de actos administrativos que pueden y deben tener acceso registral, así como su forma documental y clase de asiento, pues como recuerda la Resolución de 22 de junio de 2013, la redacción actual del artículo 65 de la Ley de suelo, es fruto de la modificación operada por el artículo 25 del Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, que bajo el antetítulo de «Protección registral ante títulos habilitantes de obras y actividades» le da nueva redacción con la finalidad expresada en su Exposición de Motivos de «hacer especial hincapié en las medidas de protección registral cuyo objetivo consiste en la protección preventiva y en la depuración a futuro de situaciones que se producen en la actualidad y que están afectando de manera muy negativa a la inversión en el sector inmobiliario, tanto a nivel interno, como internacional».

Es preciso que en la certificación administrativa, título formal, se contengan unas determinaciones sujetas a calificación registral: Expresión del acto administrativo que fundamenta la imposición de condiciones o limitaciones y acuerdo específico de su constancia registral, las condiciones o determinaciones concretas cuya constancia registral se pretende, con expresa referencia a la norma legal o planeamiento que la justifica, específica constancia de la firmeza en vía administrativa del acto -Resolución de 12 de febrero de 2014- descripción indubitada de la finca registral afectada y circunstancias personales del interesado. Es cierto que el artículo 74 dispone que la nota marginal se tomará en virtud de instancia del titular de la finca a la que se acompañe certificación administrativa, mas dicha previsión debe ser entendida conforme a la redacción actual de la Ley de Suelo, la propia naturaleza administrativa del acto a inscribir y la doctrina de este Centro Directivo sobre la calificación registral de documentos administrativos. Por este motivo para tomar razón en el Registro de la Propiedad de condiciones de licencias o de licencias en precario el ordenamiento exige que conste instancia del titular registral o que resulte que el procedimiento ha contado con su audiencia (artículos 74 y 76 del Real Decreto 1093/1997).

Requisito específico desde el punto de vista registral será la debida intervención en el procedimiento administrativo del interesado y la firmeza del acto, no sólo respecto a la resolución que contiene las determinaciones urbanísticas, sino específicamente el acuerdo administrativo de su constancia registral, pudiendo entenderse, respecto a este último, que puede considerarse cumplido mediante la instancia con firma legitimada notarialmente o ante el registrador o manifestación en acta notarial del actual titular registral. No debe rechazarse tampoco, a estos efectos, la vía administrativa directa, por algunos de los medios que nuestro ordenamiento permite a la Administración, como la ejecución del acto en ejercicio de sus facultades de autotutela declarativa y ejecutiva, siempre que concurran sus presupuestos, se funde en una previa resolución administrativa y se garantice los derechos del interesado en el procedimiento.

A la vista de la legislación urbanística de Castilla La Mancha, no resulta acertado afirmar, como afirmó el registrador en los defectos tercero y cuarto de su nota de calificación, que el ayuntamiento se haya limitado a indicar que se ha realizado una actuación clandestina pero falta que «ponga en claro la solución» o que deba «aclararse su régimen jurídico y hacerse constar si ha prescrito o no la acción realizada, pudiendo o no el Ayuntamiento adoptar medidas que impliquen la demolición de la obra», pues de la resolución municipal, como se ha visto, sí que resultan concretados tales extremos.

En consecuencia, debe considerarse que la resolución municipal calificada sí puede acceder al Registro de la Propiedad por la vía del artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo y provocar la nota marginal en él prevista porque cumple los requerimientos de concreción mínima que exige dicho artículo, ya que sí que expresa «la concreta situación urbanística de la misma, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario».

8-8-2019

B.O.E. 22-10-2019

Registro de Escalona.

OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: REQUISITOS PARA PRACTICAR LA NOTA MARGINAL DE CONSTANCIA DE LA SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LA EDIFICACIÓN.

En cuanto a los otros dos defectos han de ser analizados conjuntamente dado que están íntimamente relacionados entre sí, pues se refieren, en esencia, a si la tramitación seguida en el Ayuntamiento y el contenido final de la resolución son suficientes para permitir su constancia por nota al margen de la inscripción de la edificación declarada sobre la finca.

Esta Dirección General ya ha tenido ocasión de tratar el acceso registral de las concretas determinaciones urbanísticas impuestas por acto administrativo -cfr. por todas Resolución de 7 de octubre de 2015 respecto a la constancia de volumen disconforme que un edificio industrial tiene en relación con el planeamiento vigente- estableciendo que desde el punto de vista registral, nuestra legislación hipotecaria en aras de lograr la progresiva coordinación con la ordenación urbanística, regula hoy un amplio elenco de actos administrativos que pueden y deben tener acceso registral, así como su forma documental y clase de asiento, pues como recuerda la Resolución de 22 de junio de 2013, la redacción actual del artículo 65 de la Ley de suelo, es fruto de la modificación operada por el artículo 25 del Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, que bajo el antetítulo de «Protección registral ante títulos habilitantes de obras y actividades» le da nueva redacción con la finalidad expresada en su Exposición de Motivos de «hacer especial hincapié en las medidas de protección registral cuyo objetivo consiste en la protección preventiva y en la depuración a futuro de situaciones que se producen en la actualidad y que están afectando de manera muy negativa a la inversión en el sector inmobiliario, tanto a nivel interno, como internacional».

Es preciso que en la certificación administrativa, título formal, se contengan unas determinaciones sujetas a calificación registral: Expresión del acto administrativo que fundamenta la imposición de condiciones o limitaciones y acuerdo específico de su constancia registral, las condiciones o determinaciones concretas cuya constancia registral se pretende, con expresa referencia a la norma legal o planeamiento que la justifica, específica constancia de la firmeza en vía administrativa del acto -Resolución de 12 de febrero de 2014- descripción indubitada de la finca registral afectada y circunstancias personales del interesado. Es cierto que el artículo 74 dispone que la nota marginal se tomará en virtud de instancia del titular de la finca a la que se acompañe certificación administrativa, mas dicha previsión debe ser entendida conforme a la redacción actual de la Ley de Suelo, la propia naturaleza administrativa del acto a inscribir y la doctrina de este Centro Directivo sobre la calificación registral de documentos administrativos. Por este motivo para tomar razón en el Registro de la Propiedad de condiciones de licencias o de licencias en precario el ordenamiento exige que conste instancia del titular registral o que resulte que el procedimiento ha contado con su audiencia (artículos 74 y 76 del Real Decreto 1093/1997).

Requisito específico desde el punto de vista registral será la debida intervención en el procedimiento administrativo del interesado y la firmeza del acto, no sólo respecto a la resolución que contiene las determinaciones urbanísticas, sino específicamente el acuerdo administrativo de su constancia registral, pudiendo entenderse, respecto a este último, que puede considerarse cumplido mediante la instancia con firma legitimada notarialmente o ante el registrador o manifestación en acta notarial del actual titular registral. No debe rechazarse tampoco, a estos efectos, la vía administrativa directa, por algunos de los medios que nuestro ordenamiento permite a la Administración, como la ejecución del acto en ejercicio de sus facultades de autotutela declarativa y ejecutiva, siempre que concurran sus presupuestos, se funde en una previa resolución administrativa y se garantice los derechos del interesado en el procedimiento.

A la vista de la legislación urbanística de Castilla La Mancha, no resulta acertado afirmar, como afirmó el registrador en los defectos tercero y cuarto de su nota de calificación, que el ayuntamiento se haya limitado a indicar que se ha realizado una actuación clandestina pero falta que «ponga en claro la solución» o que deba «aclararse su régimen jurídico y hacerse constar si ha prescrito o no la acción realizada, pudiendo o no el Ayuntamiento adoptar medidas que impliquen la demolición de la obra», pues de la resolución municipal, como se ha visto, sí que resultan concretados tales extremos.

En consecuencia, debe considerarse que la resolución municipal calificada sí puede acceder al Registro de la Propiedad por la vía del artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo y provocar la nota marginal en él prevista porque cumple los requerimientos de concreción mínima que exige dicho artículo, ya que sí que expresa «la concreta situación urbanística de la misma, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario».

8-8-2019

B.O.E. 22-10-2019

Registro de Escalona.

OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: REQUISITOS PARA PRACTICAR LA NOTA MARGINAL DE CONSTANCIA DE LA SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LA EDIFICACIÓN.

En cuanto a los otros dos defectos han de ser analizados conjuntamente dado que están íntimamente relacionados entre sí, pues se refieren, en esencia, a si la tramitación seguida en el Ayuntamiento y el contenido final de la resolución son suficientes para permitir su constancia por nota al margen de la inscripción de la edificación declarada sobre la finca.

Esta Dirección General ya ha tenido ocasión de tratar el acceso registral de las concretas determinaciones urbanísticas impuestas por acto administrativo -cfr. por todas Resolución de 7 de octubre de 2015 respecto a la constancia de volumen disconforme que un edificio industrial tiene en relación con el planeamiento vigente- estableciendo que desde el punto de vista registral, nuestra legislación hipotecaria en aras de lograr la progresiva coordinación con la ordenación urbanística, regula hoy un amplio elenco de actos administrativos que pueden y deben tener acceso registral, así como su forma documental y clase de asiento, pues como recuerda la Resolución de 22 de junio de 2013, la redacción actual del artículo 65 de la Ley de suelo, es fruto de la modificación operada por el artículo 25 del Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, que bajo el antetítulo de «Protección registral ante títulos habilitantes de obras y actividades» le da nueva redacción con la finalidad expresada en su Exposición de Motivos de «hacer especial hincapié en las medidas de protección registral cuyo objetivo consiste en la protección preventiva y en la depuración a futuro de situaciones que se producen en la actualidad y que están afectando de manera

muy negativa a la inversión en el sector inmobiliario, tanto a nivel interno, como internacional».

Es preciso que en la certificación administrativa, título formal, se contengan unas determinaciones sujetas a calificación registral: Expresión del acto administrativo que fundamenta la imposición de condiciones o limitaciones y acuerdo específico de su constancia registral, las condiciones o determinaciones concretas cuya constancia registral se pretende, con expresa referencia a la norma legal o planeamiento que la justifica, específica constancia de la firmeza en vía administrativa del acto -Resolución de 12 de febrero de 2014- descripción indubitada de la finca registral afectada y circunstancias personales del interesado. Es cierto que el artículo 74 dispone que la nota marginal se tomará en virtud de instancia del titular de la finca a la que se acompañe certificación administrativa, mas dicha previsión debe ser entendida conforme a la redacción actual de la Ley de Suelo, la propia naturaleza administrativa del acto a inscribir y la doctrina de este Centro Directivo sobre la calificación registral de documentos administrativos. Por este motivo para tomar razón en el Registro de la Propiedad de condiciones de licencias o de licencias en precario el ordenamiento exige que conste instancia del titular registral o que resulte que el procedimiento ha contado con su audiencia (artículos 74 y 76 del Real Decreto 1093/1997).

Requisito específico desde el punto de vista registral será la debida intervención en el procedimiento administrativo del interesado y la firmeza del acto, no sólo respecto a la resolución que contiene las determinaciones urbanísticas, sino específicamente el acuerdo administrativo de su constancia registral, pudiendo entenderse, respecto a este último, que puede considerarse cumplido mediante la instancia con firma legitimada notarialmente o ante el registrador o manifestación en acta notarial del actual titular registral. No debe rechazarse tampoco, a estos efectos, la vía administrativa directa, por algunos de los medios que nuestro ordenamiento permite a la Administración, como la ejecución del acto en ejercicio de sus facultades de autotutela declarativa y ejecutiva, siempre que concurren sus presupuestos, se funde en una previa resolución administrativa y se garantice los derechos del interesado en el procedimiento.

A la vista de la legislación urbanística de Castilla La Mancha, no resulta acertado afirmar, como afirmó el registrador en los defectos tercero y cuarto de su nota de calificación, que el ayuntamiento se haya limitado a indicar que se ha realizado una actuación clandestina pero falta que «ponga en claro la solución» o que deba «aclararse su régimen jurídico y hacerse constar si ha prescrito o no la acción realizada, pudiendo o no el Ayuntamiento adoptar medidas que impliquen la demolición de la obra», pues de la resolución municipal, como se ha visto, sí que resultan concretados tales extremos.

En consecuencia, debe considerarse que la resolución municipal calificada sí puede acceder al Registro de la Propiedad por la vía del artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo y provocar la nota marginal en él prevista porque cumple los requerimientos de concreción mínima que exige dicho artículo, ya que sí que expresa «la concreta situación urbanística de la misma, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario».

26-7-2019

B.O.E. 24-10-2019

Registro de Daimiel.

PROCEDIMIENTO DE APREMIO ADMINISTRATIVO POR DEUDAS A LA HACIENDA PÚBLICA:
NUEVO RÉGIMEN DE ADJUDICACIÓN TRAS EL RD 1071/2017.

Cuando el ejercicio de las potestades administrativas haya de traducirse en una modificación del contenido de los asientos del Registro de la Propiedad, se ha de sujetar, además de a la propia legislación administrativa aplicable, a la legislación hipotecaria, que impone el filtro de la calificación en los términos previstos por los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 de su Reglamento, habida cuenta de los efectos que la propia legislación hipotecaria atribuye a aquellos asientos, y entre los que se encuentran no sólo los derivados del principio de legitimación registral (con los que sólo en parte se confunden los resultantes de la presunción de validez del artículo 39.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), sino también otros distintos y superiores, también con transcendencia «erga omnes», como el de inoponibilidad de lo no inscrito y el fe pública registral de los artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria (vid. Resoluciones de 15 de enero de 2013 y 11 de julio de 2014, o entre las más recientes la de 6 de febrero de 2019).

Como hemos visto, en el presente caso el registrador cuestiona la idoneidad del procedimiento de adjudicación directa seguido para la realización del bien, al considerar que en el supuesto de hecho de este expediente no concurre ninguna de las causas legales habilitantes de la adjudicación directa, como procedimiento excepcional frente a la regla general de la enajenación mediante subasta, al haber sido suprimida entre tales causas habilitantes la relativa a haber quedado desierta la subasta del bien, en virtud de la reforma del artículo 107 del Reglamento General de Recaudación en virtud del Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, reforma que estaba en vigor el día 25 de abril de 2018 en que se celebró la subasta y el día 5 de septiembre de 2018 en que se abrió el procedimiento de adjudicación directa. Discutiéndose, por tanto, la idoneidad o admisibilidad legal del procedimiento seguido, y siendo este extremo uno de los que conforme a las disposiciones y doctrina antes expuestos están sujetos a la calificación registral, no cabe sino desestimar este primer motivo de oposición a la calificación impugnada.

Señala el Preámbulo del Real Decreto 1071/2017 que «la adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta. Se trata de simplificar el procedimiento de enajenación para potenciar la concurrencia en el mismo, así como su transparencia y agilidad». Esta novedad se concreta en la nueva redacción del artículo 107, apartado 1, del Reglamento General de Recaudación. El debate se centra, en consecuencia, no tanto en el alcance y significado de la reforma en este punto, sino en la delimitación de su eficacia temporal al discrepar sobre la interpretación que haya de darse al régimen transitorio incorporado a dicho Real Decreto. Se hace necesario, por tanto, analizar dicho régimen.

En cuanto al ámbito de la eficacia temporal del reiterado Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, se establece en su disposición final única que el mismo «entrará en vigor el día 1 de enero de 2018». Por su parte, la disposición transitoria tercera del Reglamento General de Recaudación, aprobado por el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, establece en el párrafo segundo de su apartado 1 que «las actuaciones de enajenación de bienes continuarán rigiéndose por la normativa vigente antes de la entrada en vigor de este reglamento cuando el acuerdo de enajenación mediante subasta, la autorización para la enajenación por concurso o el inicio del trámite de adjudicación directa se hayan producido antes de la entrada en vigor de este reglamento». Finalmente, el citado Real Decreto 1071/2017 introduce en el mismo Reglamento General de Recaudación, a través del apartado 39 de su artículo único, una nueva disposición transitoria cuarta, conforme a la cual «las normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado se aplicarán a los procedimientos iniciados a partir del 1 de septiembre de 2018».

El hecho de que la adjudicación directa haya sido contemplada, hasta la reforma introducida por el Real Decreto 1071/2017, como un procedimiento alternativo a la subasta para el caso de que ésta haya quedado desierta, no autoriza a confundirlo en modo alguno con el propio procedimiento de la subasta, por el mero hecho de compartir su condición de procedimientos de enajenación forzosa en un expediente de apremio. Como claramente resulta del

preámbulo del citado Real Decreto «la adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta». Se trata de un procedimiento «posterior y subsiguiente» al procedimiento de subasta, es decir, claramente distinto de éste. Así lo confirma también, destacando su autonomía en el plano del derecho transitorio como modos de enajenación distintos, el contenido de la disposición transitoria tercera, apartado 1, del Reglamento General de Recaudación, en su redacción originaria. Se distinguen, por tanto, con toda claridad, como fases distintas del procedimiento que pueden estar sujetas a regímenes normativos diferentes y sucesivos en función de sus respectivas fechas de vigencia, la subasta y la enajenación directa (además del concurso). Esta disposición transitoria tercera del Reglamento General de Recaudación, al igual que sucede en el caso de las transitorias del Código Civil, debe guiar como criterio interpretativo las cuestiones de derecho transitorio no contempladas específicamente por el Real Decreto 1071/2017. Criterio jurisprudencial de interpretación estricta de los supuestos de excepción a la regla general de la enajenación mediante subasta que choca frontalmente con la interpretación extensiva postulada por el recurrente de la reiterada disposición transitoria cuarta, interpretación que, por ser claramente contraria a su tenor literal y a su explícita finalidad (reflejada en el Preámbulo del Real Decreto 1071/2017), desborda claramente el ámbito de aplicación propio de la misma.

Igual suerte desestimatoria debe correr el recurso en relación con las otras dos líneas argumentales esgrimidas en el escrito de interposición. Así en cuanto al argumento de que la supresión del procedimiento de enajenación directa responde en la reforma al hecho de que las nuevas subastas electrónicas maximizan la concurrencia y así evitan las subastas desiertas, que por tanto no estarían a partir de la reforma contempladas en el Reglamento General de Recaudación, se trata de un razonamiento que partiendo de una premisa correcta (el nuevo régimen de subastas electrónicas resultará más eficaz al aumentar la concurrencia y la transparencia), se apoya simultáneamente en otra que no lo es.

Finalmente entiende el recurrente, en contra de lo que resulta de la calificación impugnada (en la que se afirma que la adjudicación directa perjudica gravemente al deudor, sin generar un beneficio a la Hacienda Pública, favoreciendo únicamente al adjudicatario que adquiriría el bien por una cantidad muy inferior a su valor), que el deudor tiene garantizados sus derechos al poder intervenir en todo el procedimiento de apremio, «y en el caso de la adjudicación directa mediante la garantía de un precio mínimo de adjudicación (art. 107.4 RGR)». Pero tampoco esta afirmación se compadece ni con el contenido del título calificado, ni con el contenido real del precepto invocado en su apoyo, pues lo que establece la norma invocada es exactamente lo contrario de lo que se afirma en el recurso.

Por el contrario, conforme a la nueva redacción dada por el reiterado Real Decreto 1071/2017 al artículo 107 del Reglamento, una vez declarada desierta la subasta lo procedente, al no ser admisible acudir a la adjudicación directa, sería aplicar la previsión del artículo 109.1 del mismo, que de conformidad con el artículo 172.2 de la Ley General Tributaria, dispone que «cuando en el procedimiento de enajenación regulado en la anterior subsección no se hubieran adjudicado alguno o algunos de los bienes embargados, el órgano de recaudación competente podrá proponer de forma motivada al órgano competente su adjudicación a la Hacienda pública en pago de las deudas no cubiertas» -o en caso de no entender procedente esta adjudicación a la Hacienda Pública, iniciar un nuevo procedimiento de enajenación a través de una nueva subasta, conforme al artículo 112.2 del Reglamento General de Recaudación-.

Como ha señalado reiteradamente este Centro Directivo (vid., por todas, la reciente Resolución de 5 de abril de 2019) al pronunciarse sobre la interpretación de las normas de la Ley de Enjuiciamiento Civil relativas al precio de adjudicación de los bienes en los procedimientos de ejecución judicial (en particular en relación con los artículos 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, invocada en el preámbulo del Real Decreto de reforma del Reglamento General de Recaudación, como hemos visto) «admitir que el acreedor pueda solicitar la adjudicación de la finca por una cantidad que represente

menos del 50% del valor de tasación de la finca, supone romper el equilibrio que el legislador ha querido que el procedimiento de apremio garantice entre los intereses del ejecutante (obtener la satisfacción de su crédito con cargo al bien hipotecado), y del ejecutado (no sufrir un perjuicio patrimonial mucho mayor que el valor de lo adeudado al acreedor). La interpretación de una norma no puede amparar el empobrecimiento desmesurado y sin fundamento de una parte, y el enriquecimiento injusto de la otra».

En cuanto al defecto apreciado con el número dos de la nota de calificación, por el que suspende la cancelación de la hipoteca que se ejecuta y la de las cargas posteriores a la misma, por la incongruencia entre el texto de la adjudicación y el del mandamiento, hemos de entender que se ha de acudir a una interpretación integradora de ambos documentos, en relación con los preceptos de la Ley General Tributaria y del Reglamento General de Recaudación (artículo 107 de este último), para llegar a la conclusión de que es una consecuencia natural del procedimiento de apremio la extinción o agotamiento de la carga que se ejecuta, así como la purga o liberación de las posteriores, en virtud del principio de prioridad (artículo 17 de la Ley Hipotecaria).

26-7-2019

B.O.E. 24-10-2019

Registro de Daimiel.

PROCEDIMIENTO DE APREMIO ADMINISTRATIVO POR DEUDAS A LA HACIENDA PÚBLICA:
NUEVO RÉGIMEN DE ADJUDICACIÓN TRAS EL RD 1071/2017.

Cuando el ejercicio de las potestades administrativas haya de traducirse en una modificación del contenido de los asientos del Registro de la Propiedad, se ha de sujetar, además de a la propia legislación administrativa aplicable, a la legislación hipotecaria, que impone el filtro de la calificación en los términos previstos por los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 de su Reglamento, habida cuenta de los efectos que la propia legislación hipotecaria atribuye a aquellos asientos, y entre los que se encuentran no sólo los derivados del principio de legitimación registral (con los que sólo en parte se confunden los resultantes de la presunción de validez del artículo 39.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), sino también otros distintos y superiores, también con transcendencia «erga omnes», como el de inoponibilidad de lo no inscrito y el fe pública registral de los artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria (vid. Resoluciones de 15 de enero de 2013 y 11 de julio de 2014, o entre las más recientes la de 6 de febrero de 2019).

Como hemos visto, en el presente caso el registrador cuestiona la idoneidad del procedimiento de adjudicación directa seguido para la realización del bien, al considerar que en el supuesto de hecho de este expediente no concurre ninguna de las causas legales habilitantes de la adjudicación directa, como procedimiento excepcional frente a la regla general de la enajenación mediante subasta, al haber sido suprimida entre tales causas habilitantes la relativa a haber quedado desierta la subasta del bien, en virtud de la reforma del artículo 107 del Reglamento General de Recaudación en virtud del Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, reforma que estaba en vigor el día 25 de abril de 2018 en que se celebró la subasta y el día 5 de septiembre de 2018 en que se abrió el procedimiento de adjudicación directa. Discutiéndose, por tanto, la idoneidad o admisibilidad legal del procedimiento seguido, y siendo este extremo uno de los que conforme a las disposiciones y doctrina antes expuestos están sujetos a la calificación registral, no cabe sino desestimar este primer motivo de oposición a la calificación impugnada.

Señala el Preámbulo del Real Decreto 1071/2017 que «la adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta. Se trata de simplificar el procedimiento de

enajenación para potenciar la concurrencia en el mismo, así como su transparencia y agilidad». Esta novedad se concreta en la nueva redacción del artículo 107, apartado 1, del Reglamento General de Recaudación. El debate se centra, en consecuencia, no tanto en el alcance y significado de la reforma en este punto, sino en la delimitación de su eficacia temporal al discrepar sobre la interpretación que haya de darse al régimen transitorio incorporado a dicho Real Decreto. Se hace necesario, por tanto, analizar dicho régimen.

En cuanto al ámbito de la eficacia temporal del reiterado Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, se establece en su disposición final única que el mismo «entrará en vigor el día 1 de enero de 2018». Por su parte, la disposición transitoria tercera del Reglamento General de Recaudación, aprobado por el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, establece en el párrafo segundo de su apartado 1 que «las actuaciones de enajenación de bienes continuarán rigiéndose por la normativa vigente antes de la entrada en vigor de este reglamento cuando el acuerdo de enajenación mediante subasta, la autorización para la enajenación por concurso o el inicio del trámite de adjudicación directa se hayan producido antes de la entrada en vigor de este reglamento». Finalmente, el citado Real Decreto 1071/2017 introduce en el mismo Reglamento General de Recaudación, a través del apartado 39 de su artículo único, una nueva disposición transitoria cuarta, conforme a la cual «las normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado se aplicarán a los procedimientos iniciados a partir del 1 de septiembre de 2018».

El hecho de que la adjudicación directa haya sido contemplada, hasta la reforma introducida por el Real Decreto 1071/2017, como un procedimiento alternativo a la subasta para el caso de que ésta haya quedado desierta, no autoriza a confundirlo en modo alguno con el propio procedimiento de la subasta, por el mero hecho de compartir su condición de procedimientos de enajenación forzosa en un expediente de apremio. Como claramente resulta del preámbulo del citado Real Decreto «la adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta». Se trata de un procedimiento «posterior y subsiguiente» al procedimiento de subasta, es decir, claramente distinto de éste. Así lo confirma también, destacando su autonomía en el plano del derecho transitorio como modos de enajenación distintos, el contenido de la disposición transitoria tercera, apartado 1, del Reglamento General de Recaudación, en su redacción originaria. Se distinguen, por tanto, con toda claridad, como fases distintas del procedimiento que pueden estar sujetas a regímenes normativos diferentes y sucesivos en función de sus respectivas fechas de vigencia, la subasta y la enajenación directa (además del concurso). Esta disposición transitoria tercera del Reglamento General de Recaudación, al igual que sucede en el caso de las transitorias del Código Civil, debe guiar como criterio interpretativo las cuestiones de derecho transitorio no contempladas específicamente por el Real Decreto 1071/2017. Criterio jurisprudencial de interpretación estricta de los supuestos de excepción a la regla general de la enajenación mediante subasta que choca frontalmente con la interpretación extensiva postulada por el recurrente de la reiterada disposición transitoria cuarta, interpretación que, por ser claramente contraria a su tenor literal y a su explícita finalidad (reflejada en el Preámbulo del Real Decreto 1071/2017), desborda claramente el ámbito de aplicación propio de la misma.

Igual suerte desestimatoria debe correr el recurso en relación con las otras dos líneas argumentales esgrimidas en el escrito de interposición. Así en cuanto al argumento de que la supresión del procedimiento de enajenación directa responde en la reforma al hecho de que las nuevas subastas electrónicas maximizan la concurrencia y así evitan las subastas desiertas, que por tanto no estarían a partir de la reforma contempladas en el Reglamento General de Recaudación, se trata de un razonamiento que partiendo de una premisa correcta (el nuevo régimen de subastas electrónicas resultará más eficaz al aumentar la concurrencia y la transparencia), se apoya simultáneamente en otra que no lo es.

Finalmente entiende el recurrente, en contra de lo que resulta de la calificación impugnada (en la que se afirma que la adjudicación directa

perjudica gravemente al deudor, sin generar un beneficio a la Hacienda Pública, favoreciendo únicamente al adjudicatario que adquiriría el bien por una cantidad muy inferior a su valor), que el deudor tiene garantizados sus derechos al poder intervenir en todo el procedimiento de apremio, «y en el caso de la adjudicación directa mediante la garantía de un precio mínimo de adjudicación (art. 107.4 RGR)». Pero tampoco esta afirmación se compadece ni con el contenido del título calificado, ni con el contenido real del precepto invocado en su apoyo, pues lo que establece la norma invocada es exactamente lo contrario de lo que se afirma en el recurso.

Por el contrario, conforme a la nueva redacción dada por el reiterado Real Decreto 1071/2017 al artículo 107 del Reglamento, una vez declarada desierta la subasta lo procedente, al no ser admisible acudir a la adjudicación directa, sería aplicar la previsión del artículo 109.1 del mismo, que de conformidad con el artículo 172.2 de la Ley General Tributaria, dispone que «cuando en el procedimiento de enajenación regulado en la anterior subsección no se hubieran adjudicado alguno o algunos de los bienes embargados, el órgano de recaudación competente podrá proponer de forma motivada al órgano competente su adjudicación a la Hacienda pública en pago de las deudas no cubiertas» -o en caso de no entender procedente esta adjudicación a la Hacienda Pública, iniciar un nuevo procedimiento de enajenación a través de una nueva subasta, conforme al artículo 112.2 del Reglamento General de Recaudación-.

Como ha señalado reiteradamente este Centro Directivo (vid., por todas, la reciente Resolución de 5 de abril de 2019) al pronunciarse sobre la interpretación de las normas de la Ley de Enjuiciamiento Civil relativas al precio de adjudicación de los bienes en los procedimientos de ejecución judicial (en particular en relación con los artículos 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, invocada en el preámbulo del Real Decreto de reforma del Reglamento General de Recaudación, como hemos visto) «admitir que el acreedor pueda solicitar la adjudicación de la finca por una cantidad que represente menos del 50% del valor de tasación de la finca, supone romper el equilibrio que el legislador ha querido que el procedimiento de apremio garantice entre los intereses del ejecutante (obtener la satisfacción de su crédito con cargo al bien hipotecado), y del ejecutado (no sufrir un perjuicio patrimonial mucho mayor que el valor de lo adeudado al acreedor). La interpretación de una norma no puede amparar el empobrecimiento desmesurado y sin fundamento de una parte, y el enriquecimiento injusto de la otra».

En cuanto al defecto apreciado con el número dos de la nota de calificación, por el que suspende la cancelación de la hipoteca que se ejecuta y la de las cargas posteriores a la misma, por la incongruencia entre el texto de la adjudicación y el del mandamiento, hemos de entender que se ha de acudir a una interpretación integradora de ambos documentos, en relación con los preceptos de la Ley General Tributaria y del Reglamento General de Recaudación (artículo 107 de este último), para llegar a la conclusión de que es una consecuencia natural del procedimiento de apremio la extinción o agotamiento de la carga que se ejecuta, así como la purga o liberación de las posteriores, en virtud del principio de prioridad (artículo 17 de la Ley Hipotecaria).

9-8-2019

B.O.E. 30-10-2019

Registro de Bilbao nº 2.

HERENCIA: EFECTOS DE LA SEPARACIÓN O DIVORCIO SOBRE LA DISPOSICIÓN TESTAMENTARIA EN FAVOR DEL CÓNYUGE.

La revocación de los testamentos abiertos, en Derecho común, no puede tener lugar, sino a través del otorgamiento de un nuevo testamento válido. No se produce la revocación de los testamentos mediante actos o negocios

jurídicos que no adopten las formas testamentarias, ni en virtud de causas no previstas legalmente (cfr. artículos 738, 739 y 743 del Código Civil). Debe resaltarse, a este respecto, que no está previsto como efecto de la separación o divorcio de los cónyuges -o de la nulidad del matrimonio- la revocación o ineficacia, «ministerio legis», de las disposiciones testamentarias efectuadas por uno de ellos en favor del otro (a diferencia de lo establecido respecto de los poderes y consentimientos en los artículos 102 y 106 del Código Civil).

Por otra parte, al igual que ocurrió en el supuesto resuelto por la Resolución de 27 de febrero de 2019, en el presente caso no puede apreciarse que en la institución hereditaria debatida concurre una causa falsa -en el sentido de erróneo motivo de la disposición que determine su ineficacia-, conforme al artículo 767 del Código Civil. Así, debe tenerse en cuenta: a) que del hecho de que la disposición testamentaria ahora cuestionada se refiera a la «marido» y en las manifestaciones previas determine su nombre y apellidos, no puede concluirse que haya una clara expresión del motivo de la institución, pues bien pudiera interpretarse como un elemento más de identificación de la persona favorecida, por lo que no sería aplicable la norma del artículo 767 del Código Civil. b) que, en congruencia con la naturaleza del testamento como acto formal y completo una vez otorgado, ha de ser determinante la voluntad pretérita del testador, su voluntad en el momento de otorgar la disposición, por lo que la simple alteración sobrevenida de circunstancias tiene su adecuado tratamiento en la revocabilidad esencial del testamento (cfr. artículo 739 del Código Civil) y en la posibilidad de otorgamiento de una nueva disposición testamentaria, y c) que, no obstante, a la hora de interpretar la verdadera voluntad del testador no debe descartarse que ésta presupusiera, para la validez de la institución, la persistencia de una situación.

Este Centro Directivo no puede desconocer el criterio del Tribunal Supremo en la Sentencia número 539/2018, de 28 de septiembre, citada por el registrador y por el recurrente, y en la Sentencia número 531/2018, de 26 de septiembre. Pero respecto del ámbito notarial y registral cabe recordar que la privación de eficacia del contenido patrimonial de un determinado testamento exige, a falta de conformidad de todos los afectados, una previa declaración judicial que, tras un procedimiento contencioso instado por quien esté legitimado para ello, provoque su pérdida de eficacia (total o parcial). Por ello, debe concluirse que en el caso que es objeto de este recurso no podrá prescindirse, sin la pertinente declaración judicial de ineficacia, del testamento del que deriva la condición de heredero del ex cónyuge de la causante. Por último, la circunstancia de la causante, que figura en el Registro, sobre su situación de capacidad judicialmente modificada desde el año 2015, no puede ser tenida en cuenta en el ámbito notarial y registral ni a los efectos del expediente, correspondiendo a los tribunales de Justicia la apreciación de la trascendencia de esta circunstancia.

9-8-2019

B.O.E. 30-10-2019

Registro de Palma de Mallorca nº 3.

USUFRUCTO: NO ES ESENCIAL EL CARÁCTER VITALICIO. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN.

Debe recordarse la reiterada doctrina de esta Dirección General según la cual, con base en el criterio de «numerus apertus» que rige en nuestro ordenamiento, se permite no sólo la constitución de nuevas figuras de derechos reales no específicamente previstas por el legislador, incluyendo cualquier acto o contrato innominado de trascendencia real que modifique alguna de las facultades del dominio sobre bienes inmuebles o inherentes a derechos reales (cfr. artículos 2.2.o de la Ley Hipotecaria y 7 del Reglamento Hipotecario), sino también la alteración del contenido típico de los derechos reales

legalmente previstos (cfr. artículos 392, 467, 470, 523, 594 y 1648.2.o del Código Civil) y, por ejemplo, sujetarlos a condición, término o modo (cfr. artículos 11, 23 y 37 de la Ley Hipotecaria). Pero el ejercicio de esta libertad tiene que ajustarse a determinados límites y respetar las normas estructurales (normas imperativas) del estatuto jurídico de los bienes.

Es cierto que, como afirma el registrador en su calificación, según el artículo 513.1.o del Código Civil, el usufructo se extingue por fallecimiento del usufructuario. Pero este carácter vitalicio del usufructo no es esencial al mismo. Así lo ha admitido el Tribunal Supremo que, en Sentencia de 2 de junio de 1952 afirmó que «como enseña la jurisprudencia de esta Sala, el usufructo es un derecho eminentemente personal, extinguable por la muerte del usufructuario a no ser que por excepción que permite el artículo 469 del citado Cuerpo Legal el título constitutivo autorice su transmisión a ulteriores personas».

La redacción de los títulos que pretendan acceder al Registro es presupuesto de su fiel reflejo registral, con los importantes efectos que de la inscripción se derivan, entre ellos la presunción de existencia y pertenencia de los derechos reales inscritos «en la forma determinada por el asiento respectivo» (artículo 38 de la Ley Hipotecaria). Como ha expresado el Tribunal Supremo en su Sentencia de 27 de mayo de 2009, la eficacia del principio de especialidad resulta determinante en todo el ámbito de los derechos reales para el conocimiento de los terceros. Esta exigencia aumenta en relación con los derechos atípicos que se puedan constituir al amparo del principio de la autonomía de la voluntad. Se hace «imprescindible la determinación del concreto contenido y extensión de las facultades que integran el derecho que pretende su acceso al Registro», pues esta determinación, esencial para lograr el amparo registral.

De lo pactado en la escritura calificada resulta que tal como ha sido configurado el derecho de usufructo reservado por el constituyente con esa facultad de disponer del mismo «mortis causa» se respetan los límites estructurales de todo derecho real. Y con su reflejo registral la inmediatividad, absolutividad, reipersecutoriedad, preferencia y exclusión propias de los derechos reales quedan aseguradas, conforme a lo establecido en el artículo 2.2.o de la Ley Hipotecaria y en el artículo 7 del Reglamento Hipotecario, en tanto en cuanto cualquiera que sea el propietario poseedor de las fincas referidas podrá el donante no solo ejercitar el usufructo sino también el «ius disponendi» sobre el mismo en su testamento.

9-8-2019

B.O.E. 30-10-2019

Registro de Guadalajara nº 3.

NOTA MARGINAL DE POSIBLE AFERCTACIÓN POR UN FUTURO DESLINDE: HA DE CUMPLIRSE EL PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.

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

En el presente recurso debe decidirse si puede accederse a la práctica de una nota marginal por la que la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha pretende que

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

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

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 (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) y que este haya prestado su consentimiento o que, si se trata de procedimientos administrativos o judiciales, haya sido llamado adecuadamente a dichos procesos a efectos de que no se produzca su indefensión.

9-8-2019

B.O.E. 30-10-2019

Registro de Guadalajara nº 3.

NOTA MARGINAL DE POSIBLE AFERCTACIÓN POR UN FUTURO DESLINDE: HA DE CUMPLIRSE EL PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.

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

En el presente recurso debe decidirse si puede accederse a la práctica de una nota marginal por la que la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha pretende que se haga constar en relación con una concreta finca registral, que colinda con una vía pecuaria clasificada que no está deslindada, y que en un futuro deslinda la posesión de la totalidad o parte de la finca podría ser atribuida a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

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

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 (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) y que este haya prestado su consentimiento o que, si se trata de procedimientos administrativos o judiciales, haya sido llamado adecuadamente a dichos procesos a efectos de que no se produzca su indefensión.

9-8-2019

B.O.E. 30-10-2019

Registro de Guadalajara nº 3.

NOTA MARGINAL DE POSIBLE AFERCTACIÓN POR UN FUTURO DESLINDE: HA DE CUMPLIRSE EL PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.

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

En el presente recurso debe decidirse si puede accederse a la práctica de una nota marginal por la que la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha pretende que se haga constar en relación con una concreta finca registral, que colinda con una vía pecuaria clasificada que no está deslindada, y que en un futuro deslinde la posesión de la totalidad o parte de la finca podría ser atribuida a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Por lo que se refiere a la cuestión de fondo planteada, tal y como señaló esta Dirección General en las Resoluciones de 15 de marzo y 12 de abril de 2016, la protección registral que la Ley otorga al dominio público no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito, pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción. Por ello las Administraciones Públicas

disponen en la actualidad de dos herramientas para conseguir la tutela y protección del dominio público a través del Registro de la Propiedad. En primer lugar, según se establece en la legislación sobre el patrimonio público, cumpliendo con la obligación impuesta a todas las Administraciones para que inscriban sus bienes, tanto los patrimoniales como los de dominio público, en el Registro de la Propiedad. Y, en segundo lugar, facilitando al Registro de la Propiedad la información gráfica de los bienes demaniales, para que el registrador pueda incorporarla a su aplicación informática de tratamiento de bases gráficas y así poder tenerla en cuenta en su función calificadora incluso en los casos en que dichos bienes no estén inscritos a nombre de la respectiva Administración Pública.

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 (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) y que este haya prestado su consentimiento o que, si se trata de procedimientos administrativos o judiciales, haya sido llamado adecuadamente a dichos procesos a efectos de que no se produzca su indefensión.

9-8-2019

B.O.E. 30-10-2019

Registro de Madrid nº 25.

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: CONTROL DE LOS REQUISITOS DE LA CESIÓN DE REMATE.

Se trata de dilucidar en este expediente, como único punto de la nota de calificación a la que hace referencia el escrito de recurso, si, cuando en el seno de un procedimiento de ejecución hipotecaria, la cesión del remate se efectúa habiendo transcurrido más de cuarenta días, plazo señalado por la Ley y concedido al ejecutante, es necesario otorgar escritura pública y en consecuencia liquidar las dos transmisiones que se producen, la de la adjudicación en subasta y la posterior derivada de la cesión, al considerar el registrador extemporánea dicha cesión.

La cesión del remate, al materializarse dentro de un proceso y producir efectos procesales, es, pues, un contrato típico procesal. Su fundamento, como señala la doctrina, se halla en que, siendo el remate un derecho subjetivo, nuestro ordenamiento permite la transmisibilidad de esa clase de derechos. El ejercicio de la cesión de remate, en los términos previstos en el art. 647.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, determina la existencia de una única transmisión que retrotrae sus efectos a la fecha del decreto de adjudicación.

La vigilancia del cumplimiento de los requisitos para efectuarlo corresponde al Letrado de la Administración de Justicia. Entre estos extremos que establece el artículo 132 LH y 100RH no figura el control del cumplimiento de estos plazos, que se desarrollan íntegramente en sede judicial. En consecuencia, el defecto observado debe decaer.

21-8-2019

B.O.E. 30-10-2019

DERECHO FORAL ARAGONÉS: CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE PARIENTES.

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

En primer lugar hay que reseñar el llamamiento supletorio que se hace en el artículo 171 del texto foral, para la regulación de la Junta de parientes, a las normas sobre la tutela, que también tienen su regulación especial en el Código Foral de Aragón. En segundo lugar, y entrando en el fondo del asunto, el artículo 172.1 del Código Foral de Aragón, determina la composición de esta junta de parientes. En el supuesto de este expediente, se ha constituido la junta de parientes bajo fe notarial, y con los parámetros legales, se ha designado en la escritura para componer la Junta de Parientes, al abuelo paterno y a la tía abuela materna. Así pues, se trasluce la intención del legislador de una constitución automática y ágil de la junta de parientes notarial, si bien permitiendo al juez en el caso de la junta de parientes judicial apartarse de los criterios de forma motivada.

Pues bien, lo que se debate precisamente, es la válida constitución de esa junta de parientes en la escritura objeto del expediente. En definitiva, se debate si basta una declaración de notoriedad en los términos que la que se hace para acreditar la patria potestad, o es preciso un acta de notoriedad a modo de procedimiento de jurisdicción voluntaria para esta determinación de los miembros de la junta.

La reseña de la intervención en la escritura, en la representación legal de los padres respecto de los hijos, en ejercicio de la patria potestad o de la autoridad familiar, se regula de forma sucinta en el artículo 164 del Reglamento Notarial, en el que determina que, por excepción, cuando la representación emane de la ley, en cuyo caso se expresará esta circunstancia, no será preciso que la representación se justifique si consta por notoriedad del autorizante. Por lo tanto, si al notario le consta por notoriedad la relación paterno filial, basta a todos los efectos que así lo haga constar, sin que el registrador pueda exigir que se acredite la citada relación paterno-filial. Distinta es la situación de la tutela, patria potestad prorrogada, curatela y otras que por su determinación judicial exigen la acreditación de la representación mediante la presentación del documento del que emana la misma.

La Ley del Notariado y su Reglamento Notarial, tras sus modificaciones a raíz de la Ley 15/2015, no contienen ninguna norma sobre la constitución de la junta de parientes notarial, por lo que se habrá de acudir a las normas de aplicación general sobre la notoriedad. Así pues, el medio para la declaración de esa notoriedad puede ser el regulado en el artículo 209 del Reglamento Notarial. La escueta notoriedad practicada por el notario recurrente, «... como abuelo paterno y tía abuela materna, respectivamente, del menor antes referido, lo que me consta por notoriedad, y constituidos, para este solo acto en Junta de Parientes, conforme a lo dispuesto en el artículo 13.1b) del...», obliga a recordar por este Centro Directivo, los requisitos que el artículo 209 del Reglamento Notarial exige para la declaración de la notoriedad, tales como la constancia necesaria de todas las pruebas practicadas, en este caso los documentos recabados para determinar la proximidad en grado, y, la manifestación de idoneidad, así como la emisión detallada de juicio sobre la situación personal -que son los más próximos en grado, uno de cada línea, y

que son idóneos-, circunstancias que no se han dado en la lacónica notoriedad emitida. Esto obliga a cubrir y cumplimentar estos requisitos de la notoriedad realizada.

23-8-2019

B.O.E. 30-10-2019

Registro de Oviedo nº 2.

ACTA NOTARIAL SUBSANATORIA: ALCANCE DEL ART. 153 RN.

Según doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid., por todas, las Resoluciones de 12 de marzo de 1999, 6 de abril de 2006 y 13 de junio de 2012), lo que permite el artículo 153 del Reglamento Notarial es la subsanación de errores materiales, omisiones y defectos de forma padecidos en los instrumentos públicos, pudiendo afectar, incluso, a elementos relevantes del negocio de que se trate, pero sólo cuando pueda comprobarse, con claridad, que se trata de mero error material, por resultar así atendiendo al contexto del documento y a los inmediatamente anteriores y siguientes, a las escrituras y otros documentos públicos que se tuvieron en cuenta para la autorización y a los que prueben fehacientemente hechos o actos consignados en el documento subsanado. En tales supuestos la legislación notarial no exige un nuevo consentimiento de los otorgantes. Pero es también doctrina reiterada de esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 13 de junio y 5 de septiembre de 2012 y 21 de marzo de 2015), que la posibilidad de rectificación por el notario por sí solo, dado que no concurren las partes interesadas a la rectificación, debe ser interpretada con carácter restrictivo.

En este caso concreto, a la vista de la documentación incorporada a la escritura de herencia, en concreto, del certificado catastral telemático y de los datos catastrales que constan en la misma, en los que figura el perímetro de la finca, se infiere que nos encontramos ante una modificación catastral sobrevenida que se limita a la rectificación del dato alfanumérico referido a la superficie de la parcela que consta en la certificación catastral pero con mantenimiento pleno de la geometría georreferenciada del inmueble, lo que se debe a un error en Catastro, subsanado por este organismo, según afirma el notario recurrente.

Ahora bien, tratándose de un negocio consentido por varias partes con intereses contrapuestos, puesto que se reparte una herencia mediante la formación de lotes de valores proporcionales a la participación de cada cotitular en el conjunto, podría ocurrir que la subsanación, aunque se refiera a un simple error material como es el cálculo de la superficie comprendida dentro de un perímetro que no ha sufrido alteración, afectara a su valoración y por tanto potencialmente al contenido negocial del documento, y en tal caso no podría ser formalizada mediante un acta o diligencia de subsanación autorizada conforme al artículo. 153 del Reglamento Notarial, requiriendo el consentimiento de los otorgantes del documento.

23-8-2019

B.O.E. 30-10-2019

Registro de Granollers nº 3.

RECURSO GUBERNATIVO: COMPETENCIAS DGRN Y DGDEJ DE CATALUÑA. DERECHO INTERREGIONAL: PACTO DE SUMISIÓN EXPRESA EN MATERIA DE OBLIGACIONES

CONTRACTUALES. CONDICIÓN RESOLUTORIA EXPRESA: NATURALEZA. CLÁUSULA PENAL: ALCANCE DE LA MODERACIÓN JUDICIAL EX ART. 1154 CC.

Esa doctrina de este Centro Directivo ha sido y es meridianamente clara al establecer, en aplicación de lo dispuesto en la Ley 5/2009, de 28 de abril, del Parlamento de Cataluña, parcialmente derogada por la Sentencia del Tribunal Constitucional número 4/2014, de 16 de enero, que la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de la Generalidad de Cataluña es competente para la resolución de los recursos contra la calificación registral únicamente cuando «las calificaciones impugnadas o los recursos se fundamenten de forma exclusiva en normas del derecho catalán o en su infracción», mientras que «la competencia para resolver recursos mixtos, es decir, basados en cuestiones específicas de derecho catalán como, además, en cuestiones de derecho común u otros derechos corresponde a la Dirección General de los Registros y del Notariado». Y más clara no puede ser la postura de esta Dirección General, expresada en Resolución de 21 de septiembre de 2017 (en línea con anteriores pronunciamientos de 29 de mayo y 9 de junio de 2017, también seguida en Resolución de 5 de marzo de 2018), y que no cabe sino ratificar y reitera.

Y en lo que atañe a la tramitación realizada en este expediente, no cabe sino recordar que según doctrina consolidada de este Centro Directivo antes referida, cuando el recurso se hubiera presentado directamente en el Registro a cargo del registrador que emitió la calificación, éste debe examinar si se recurre fundándose exclusivamente en derecho catalán, en cuyo caso es competente la Dirección General de Derecho y de Entidades Jurídicas de Cataluña, o si se fundamenta además en otras normas o motivos ajenos al derecho propio, en cuyo caso debe remitir el expediente a esta Dirección General de los Registros y del Notariado. Si eso es así, deberá remitirlo a este Centro Directivo «a fortiori» cuando el recurso se presenta -como ocurre en el presente caso- no ante el propio Registrador, sino ante su superior jerárquico (esta Dirección General, competente por razón de la materia) que le insta a completar la tramitación y remitir el preceptivo informe, en el que por supuesto puede exponer y argumentar su parecer en orden a la competencia para resolverlo; pero lo que no puede hacer «motu proprio» es decidir sobre una cuestión ajena a su competencia y alterar el procedimiento reglado, los cauces legales del mismo y lo solicitado por su superior jerárquico, dando entrada inopinadamente, en medio del curso del procedimiento, a otro organismo, obviando al competente para su tramitación y resolución.

De los apartados 5 y 10 del artículo 10 CC cabe extraer fundamentales consecuencias. La primera, puesta de relieve con acierto en el recurso, que las disposiciones que disciplinan la compraventa en el derecho civil catalán, en la que está incluida la regulación de la condición resolutoria explícita (en concreto en el artículo 621-54 del Código Civil de Cataluña, incardinado en el libro VI, relativo a obligaciones y contratos), no son de aplicación a un contrato de compraventa en el cual las partes, al amparo del art. 10.5 del Código Civil, y por aplicación del artículo 16.1 de este último Código («Los conflictos de leyes que puedan surgir por la coexistencia de distintas legislaciones civiles en el territorio nacional se resolverán según las normas contenidas en el capítulo IV (...)»), han elegido el derecho común español como ley aplicable, contando con punto de conexión válido respecto de este derecho. La libertad de elección es también paradigma del moderno derecho contractual europeo, como resulta claramente del artículo 3.1 del Reglamento (CE) n.º 593/2008 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de junio de 2008, sobre la ley aplicable a las obligaciones contractuales (Roma I).

Ley única, por tanto, que abarcaría todos los extremos que menciona el artículo 10.10 del Código, y de lo que no puede constituir una excepción el mecanismo contractual de garantía pactado (que se regirá por el artículo 1504 del mismo Código y demás preceptos aplicables de la legislación hipotecaria), que en absoluto puede ser conceptuado como un derecho real forzando así la interpretación del artículo 10.1 del Código Civil.

No está de más reseñar que la doctrina ha venido calificando la condición resolutoria expresa del artículo 1504 Código Civil como un "derecho

potestativo" para la parte que decide resolver ante el incumplimiento de pago de la contraparte; calificación que comparte el Tribunal Supremo en su jurisprudencia, aunque tampoco han faltado autores que han caracterizado la condición resolutoria como una facultad jurídica, aunque lo que sí que resulta de todo punto evidente es que se está ante un poder resolutorio con autonomía jurídica, fruto de la autonomía de la voluntad de las partes y no asimilable a un mecanismo de ejecución en sentido técnico. Y, por supuesto, lo que conlleva su acceso registral no es su conversión en derecho real, pues la inscripción, como ha sido siempre criterio unánime en doctrina científica y jurisprudencia, no posee un efecto taumatúrgico de convertir en real lo personal, sino que lo único que le atribuye es la eficacia frente a terceros, conforme al artículo 11 de la Ley Hipotecaria. Por tanto, está fuera de lugar la invocación, que se realiza en la nota, al artículo 10.1 del Código Civil y al artículo 11.5 del Reglamento Europeo citado (Roma I), y en las que se pretende fundamentar la aplicación al caso -ciertamente incorrecta- del artículo 621.54 del Código Civil de Cataluña.

Como ha quedado ya expuesto, la suspensión de la inscripción del título la basa el registrador en la sujeción del pacto de condición resolutoria a la norma citada del Código Civil de Cataluña que él considera imperativa, afirmación que no puede mantenerse y que en orden al resultado final de esta resolución tendrá las consecuencias que más adelante se indican, aunque conviene abordar antes diversas cuestiones. La primera pasa por recordar que, «a priori», ni una condición resolutoria, ni una cláusula penal, infringen -«per se»- la prohibición legal del pacto comisorio. Respecto de la más reciente doctrina de esta Dirección General sobre la condición resolutoria explícita, las Resoluciones de 10 de julio de 2013, 5 de julio de 2017 y 16 de enero de 2019 han venido señalando que la reinscripción del inmueble en favor del vendedor, como consecuencia del ejercicio de la facultad de resolución pactada al amparo del artículo 1504 del Código Civil, está sujeta a determinados requisitos para salvaguardar la posición jurídica de las partes.

Ahora bien, sin duda alguna cabe plantear (de hecho se defiende por el recurrente con argumentos nada desdeñables) la validez del pacto de no restitución de cantidades ya entregadas y la renuncia a la moderación judicial «ex» artículo 1154 del Código Civil. La resolución produce, respecto de una y otra parte, el deber de «restituirse lo que hubiera percibido», en los términos que resultan del artículo 1123 del Código Civil. Se trata de un deber que impone recíprocas prestaciones y, como ocurre en la ineficacia por rescisión, uno de los contratantes sólo estará legitimado para exigir del otro la devolución cuando cumpla por su parte lo que le incumba (cfr. artículo 175.6.a del Reglamento Hipotecario). Y este requisito no puede dejar de cumplirse bajo el pretexto de una cláusula mediante la que se haya estipulado que para el caso de resolución de la transmisión por incumplimiento, el que la insta podrá quedarse con lo que hubiese prestado o aportado la contraparte, por cuanto puede tener lugar la corrección judicial prescrita en el artículo 1154 del Código Civil (Resoluciones 29 de diciembre de 1982, 16 y 17 septiembre de 1987, 19 de enero y 4 de febrero 1988 y 28 de marzo de 2000), sin que quepa pactar otra cosa en la escritura (Resolución 19 de julio de 1994). Todo ello implica que en el importe que en tal caso se consignara por el transmitente podrán existir cantidades que fueron indebidamente consignadas porque la deducción posible no pudo de momento ser determinada.

Cierto es también que este Centro Directivo ha contemplado, básicamente por causa del ejercicio de un derecho de opción de compra, posibles supuestos en los que no operaría esa obligación de restitución o consignación. Como ha reiterado este Centro Directivo, para que no sea necesaria la consignación a favor de acreedores posteriores, la subrogación o descuento en la hipoteca anterior no puede superar a las correspondientes coberturas hipotecarias. En caso contrario, descuento o subrogación en cantidades superiores, debe consignarse la diferencia.

Hechas las anteriores consideraciones, la serie de pronunciamientos de este Centro Directivo en orden a la necesaria consignación de lo previamente percibido por quien ejercita la facultad de resolución pactada al amparo del artículo 1504 del Código Civil, no se pueden desconectar de las circunstancias de los supuestos de hecho que las motivaron; como tampoco es menos cierto que

la presente resolución no puede desconocer la más reciente jurisprudencia del Tribunal Supremo ni las peculiaridades que sin duda plantean casos como el del presente recurso, en el que las partes son dos sociedades mercantiles, concurriendo además una circunstancia relevante, que no cabe obviar y de la que se derivan importantes consecuencias: las partes han renunciado de forma expresa, inequívoca y terminante, al derecho de solicitar u obtener la moderación equitativa judicial de la cláusula penal, tal y como se pacta en la Estipulación 4.2.2 de la escritura. Y, ciertamente, «a priori» no se aprecia que esa renuncia contravenga el artículo 6.2 del Código Civil.

Así las cosas, indudablemente, de ser aplicable la legislación sobre consumidores y usuarios, procedería un enfoque radicalmente distinto de la cuestión (cfr. artículo 85.6 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias). Pero no es este el caso a que se refiere el presente recurso, al que son perfectamente trasladables algunas consideraciones que han formulado tanto la doctrina como la jurisprudencia: que no procede esa moderación judicial cuando el incumplimiento es total, pues la facultad moderadora de los tribunales solo puede realizarse cuando el incumplimiento es parcial o irregular de la obligación principal, y ello con independencia de que la pena sea excesiva o no por no corresponderse con los daños efectivamente producidos; que cuando la cláusula penal está prevista para un determinado incumplimiento, aunque fuera parcial o irregular, no puede aplicarse la facultad moderadora del artículo 1154 del Código Civil si se produce precisamente ese incumplimiento, y así lo ha mantenido el Tribunal Supremo de manera reiterada. Es decir, no se trataría de un cumplimiento parcial o irregular, sino de un incumplimiento absoluto de la prestación a la que se añade la cláusula penal.

Para finalizar, hay una conclusión inequívoca que no ofrece duda alguna, cual es que el negocio jurídico celebrado contiene una sumisión expresa, innegable y totalmente conforme a ley, al derecho civil común; lo que rige respecto de la relación obligatoria establecida en toda su extensión, en todos sus términos y en todas sus vicisitudes e incidencias. Y es que la calificación impugnada tampoco cuestiona la validez del pacto de elección de ley o sumisión, pero extrae del mismo una consecuencia equivocada, so capa del carácter real y de la imperatividad de un artículo del Código civil de Cataluña que ni es aplicable al caso ni tendría bajo ningún concepto carácter imperativo en un supuesto como el presente; como tampoco, por las razones más arriba expuestas, de un indefendible criterio de territorialidad que, en el fondo y se quiera o no, implica un retroceso con relación al moderno derecho contractual europeo.

29-8-2019

B.O.E. 30-10-2019

Registro de Madrid nº 6.

ARRENDAMIENTOS URBANOS: FORMA DE LA NOTIFICACIÓN AL ARRENDATARIO PARA EL EJERCICIO DE LOS DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO.

El artículo 25 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, establece para el caso de "venta de la vivienda arrendada" (también en caso de venta de fincas para uso distinto del de vivienda) que el arrendatario tendrá derecho de adquisición preferente sobre la misma, en las condiciones previstas en el mismo precepto legal. Y el aspecto registral se contempla en el apartado 5 del mismo artículo 25: "Para inscribir en el Registro de la Propiedad los títulos de venta de viviendas arrendadas deberá justificarse que han tenido lugar, en sus respectivos casos, las notificaciones prevenidas en los apartados anteriores, con los requisitos en ellos exigidos".

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 puede ahora valorarse si la aportación, con el escrito de recurso, de determinados documentos que no se presentaron en el momento de la calificación impugnada (prescindiendo por otra parte de su falta de fehaciencia) es suficiente para la subsanación de los defectos referidos, pues, con base en dicho precepto legal, es continua doctrina de esta Dirección General (por todas, Resolución de 13 de octubre de 2014, basada en el contenido del artículo y en la doctrina del Tribunal Supremo, en Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra las calificaciones de los registradores de la Propiedad es exclusivamente determinar si la calificación es o no ajustada a Derecho. Y es igualmente doctrina reiterada (por todas, vid. Resoluciones de 19 de enero y 13 de octubre de 2015), que el recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el registrador.

Como ha señalado reiteradamente este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en los "Vistos"), la regulación de los requerimientos y notificaciones en los ámbitos hipotecario y notarial ha de interpretarse de acuerdo con las exigencias de los preceptos constitucionales que garantizan el derecho a la tutela judicial efectiva, en los términos que la misma es entendida por la jurisprudencia del Tribunal Constitucional, y cuya jurisprudencia ha aplicado en diversas ocasiones este Centro Directivo. Este mismo criterio es el que resulta de la jurisprudencia del Tribunal Supremo, en particular en el caso concreto de la notificación fehaciente de la decisión de vender la finca arrendada que a los efectos del correspondiente derecho de tanteo prevé el artículo 25.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Así, en su Sentencia número 2379/2007, de 24 de abril, con cita de otras anteriores, afirma que "el artículo 25.3 de la Ley 29/94, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos -aplicable al supuesto de hecho contemplado en el caso de autos-, regula, bajo la denominación «derecho de adquisición preferente», el derecho de retracto que confiere al arrendatario, en el caso de venta de la vivienda arrendada, con sujeción a lo dispuesto en el artículo 1518 del Código Civil, cuando no se le hubiere hecho la notificación fehaciente de la decisión de vender la finca arrendada, el precio y las demás condiciones de la transmisión, o cuando se hubiere omitido en ella cualquiera de los requisitos exigidos, así como cuando resultase inferior el precio efectivo de la compraventa o menos onerosas sus restantes condiciones esenciales.

También en relación con la notificación fehaciente de la intención de vender a los efectos del posible ejercicio del derecho de tanteo legal previsto en el citado artículo 25 de la Ley 29/94, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, nuestros tribunales han equiparado la recepción de la notificación y el conocimiento efectivo del propósito de venta con los supuestos en que la falta de recepción o conocimiento de la notificación sea consecuencia de la pasividad o falta de diligencia del destinatario.

Conforme a los criterios reflejados en la reseñada jurisprudencia constitucional y civil, este Centro Directivo ha sostenido que a los efectos de tener por probada la notificación, se debe considerar suficiente el acta notarial acreditativa del envío por correo certificado con aviso de recibo del documento, siempre que la remisión se haya efectuado al domicilio designado por las partes, según el Registro, y resulte del acuse de recibo que el envío ha sido debidamente entregado en dicho domicilio (cfr. Resoluciones de 21 de noviembre de 1992 y 14 de mayo de 2019). Y termina esta Dirección General en esas tres Resoluciones afirmando que en el ámbito del Reglamento Notarial existe otra forma más ajustada al principio constitucional de tutela efectiva y la doctrina jurisprudencial que asegura, en el mayor grado posible, la recepción de la notificación por el destinatario de la misma, a cuyo fin deben de extremarse las gestiones en averiguación del paradero de sus destinatarios por los medios normales (véase, por todas, la Sentencia del Tribunal Constitucional número 158/2007, de 2 de julio); y que esa vía es el procedimiento previsto en el artículo 202 del Reglamento Notarial, de manera que habiendo resultado infructuoso el envío postal, el Notario debe procurar

realizar la notificación presencialmente, en los términos previstos en dicho artículo.

Debe entenderse que resultando infructuosa la notificación por correo certificado, como ha sucedido en el presente caso, debe verificarse una notificación personal del notario a fin de satisfacer la exigencia legal de la notificación fehaciente de la transmisión al arrendatario a los efectos del eventual ejercicio del derecho de retracto, como requisito necesario para el levantamiento del correspondiente cierre registral. Todo lo cual conduce necesariamente a la confirmación de la calificación impugnada.

2-9-2019

B.O.E. 30-10-2019

Registro de Las Palmas de Gran Canaria nº 6.

TITULACIÓN DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS: NATURALEZA Y EFECTOS. HIPOTECA: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD.

La única cuestión susceptible de ser objeto de este recurso radica en determinar si, en los supuestos de titulización de préstamos y créditos hipotecarios tiene lugar una extinción de la hipoteca por ministerio de la Ley, en virtud del pago efectuado por el fondo de inversión inmobiliario a la entidad acreedora, y, en consecuencia, es posible cancelar la hipoteca sin consentimiento de acreedor al amparo del artículo 82.2 de la Ley Hipotecaria o, alternativamente, por caducidad al amparo del artículo 210.1.8.a de la misma ley.

La titulización constituye un proceso financiero por medio del cual se transforman unos activos generalmente ilíquidos (créditos/préstamos) en títulos o valores negociables, mediante la puesta en el mercado secundario, o mediante su cesión a un fondo de titulización, quien a su vez emite unos bonos para su colocación entre inversores institucionales. De esta manera, las entidades cedentes venden todo o parte de sus riesgos financieros para obtener nueva financiación con la que seguir desarrollando su negocio sin necesidad de acudir a otras vías, como ampliaciones de capital.

Las operaciones pasivas en que se materializa la titulización de los créditos hipotecarios pueden ser de cuatro clases: cédulas, bonos y participaciones hipotecarias y certificados de transmisión de hipoteca (artículos 12, 13 y 15 de la Ley 2/1981 y disposición adicional cuarta de la Ley 5/2015), y pueden ser realizadas, si las hipotecas en que se basan, cumplen los requisitos legalmente establecidos, por los bancos, cajas de ahorro, cooperativas de crédito y establecimientos financieros de crédito (artículo 2 de la Ley 2/1981).

Las cédulas y bonos hipotecarios son títulos valores de garantía. Así, las cédulas hipotecarias son títulos valores cuyo capital e intereses están especialmente garantizados, sin necesidad de inscripción registral, por hipoteca sobre todas las que, en cualquier tiempo, consten inscritas a favor de la entidad emisora. Y los bonos hipotecarios son títulos valores cuyo capital e intereses están especialmente garantizados por los créditos hipotecarios incluidos en la escritura de emisión, sin que tampoco necesiten de inscripción registral, pues la anterior exigencia de constancia en el Registro de la Propiedad por nota al margen de las respectivas inscripciones de hipoteca fue derogada por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre.

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, aunque la cesión sea en favor de fondos de titulización sin personalidad jurídica. Sólo el artículo 29.1 del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981 (al igual que el artículo 64 del anterior Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo), exige la práctica de una nota al margen de la respectiva inscripción de hipoteca acreditativa de la emisión o transmisión de las participaciones hipotecarias, cuando su suscripción y tenencia no esté limitada a los inversores profesionales, sino que también sea susceptible de suscripción por el público no especializado, lo que no ocurre en el supuesto objeto de este expediente.

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 este sentido será aplicable el artículo 15 de la Ley 2/1981, según el cual el titular de la participación hipotecaria, en caso de falta de pago del deudor en cuyo préstamo participa, concurrirá, en igualdad de derechos con el acreedor hipotecario, en la ejecución que se siga contra el mencionado deudor.

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. No se trata, por tanto, de un supuesto de una cesión de contrato que exija el consentimiento del deudor, sino de una cesión de créditos; ni tampoco se trata de un pago por tercero que libere al deudor, pues el que paga adquiere acción ejecutiva contra éste, por lo que no puede hablarse de extinción de la obligación por disposición de la ley, ni tampoco de sus derechos accesorios como el derecho real de hipoteca.

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, sino un instrumento técnico que solo tiene por objeto poner en conocimiento del deudor, de forma fehaciente, la existencia de un nuevo acreedor con el cual deberá en el futuro entenderse a los efectos del pago. Sólo en el supuesto de que el crédito sea litigioso, en el que el artículo 1535 del Código Civil concede al deudor el derecho de retracto y siempre que reúna los requisitos que para tener tal consideración ha señalado el Tribunal Supremo, es factible hablar de necesidad de notificación. En consecuencia, al no constituir la notificación al deudor un requisito constitutivo para la validez de la cesión del crédito, la inscripción de la misma tampoco precisa de esa notificación previa al deudor para poder practicarse, como se infiere de los artículos 149 y 151 de la Ley Hipotecaria.

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.

A estos efectos, si estuviéramos ante un supuesto de caducidad convencional del derecho de hipoteca, resultaría aplicable la norma del párrafo segundo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, que posibilita la cancelación de la hipoteca cuando la extinción del derecho inscrito resulte del título en cuya virtud se practicó la inscripción. En otro caso debería esperarse a la caducidad legal por transcurso del plazo de prescripción de la acción hipotecaria, por aplicación de la norma del párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, introducido mediante la disposición adicional vigésima séptima de la Ley 24/2001, que posibilita la cancelación de la

hipoteca, mediante solicitud del titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada; o a los supuestos de caducidad o de extinción legal del derecho real de garantía inscrito recogidos en el artículo 210.8 de la Ley Hipotecaria, según redacción dada por la Ley 13/2015.

La cancelación convencional automática, como viene reiterando este Centro Directivo, sólo procede cuando la extinción del derecho real tiene lugar de un modo nítido y manifiesto, no cuando sea dudosa o controvertida. Y para que opere la cancelación por caducidad o extinción legal del derecho es necesario que haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de las acciones derivadas de dicha garantía o el más breve que a estos efectos se hubiera estipulado al tiempo de su constitución. En el presente supuesto, resulta evidente de la lectura de la estipulación segunda de la escritura de préstamo hipotecario, referida a la amortización del préstamo, que éste tiene un plazo de duración pactado de 480 meses, por lo que vencerá el día 5 de junio de 2046; siendo la fecha de cancelación por caducidad de la hipoteca, conforme a lo anteriormente expuesto, el 5 de junio de 2067.

2-9-2019

B.O.E. 30-10-2019

Registro de Alcázar de San Juan nº 2.

PROCEDIMIENTO DE APREMIO ADMINISTRATIVO POR DEUDAS A LA HACIENDA PÚBLICA: NUEVO RÉGIMEN DE ADJUDICACIÓN TRAS EL RD 1071/2017. CONCURSO DE ACREEDORES: CASOS DE CONCURSO EXPRES O CON SIMULTÁNEA CONCLUSIÓN POR FALTA DE MASA.

Cuando el ejercicio de las potestades administrativas haya de traducirse en una modificación del contenido de los asientos del Registro de la Propiedad, se ha de sujetar, además de a la propia legislación administrativa aplicable, a la legislación hipotecaria, que impone el filtro de la calificación en los términos previstos por los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 de su Reglamento, habida cuenta de los efectos que la propia legislación hipotecaria atribuye a aquellos asientos, y entre los que se encuentran no sólo los derivados del principio de legitimación registral (con los que sólo en parte se confunden los resultantes de la presunción de validez del artículo 39.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), sino también otros distintos y superiores, también con transcendencia «erga omnes», como el de inoponibilidad de lo no inscrito y el fe pública registral de los artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria (vid. Resoluciones de 15 de enero de 2013 y 11 de julio de 2014, o entre las más recientes la de 6 de febrero de 2019).

Como hemos visto, en el presente caso el registrador cuestiona la idoneidad del procedimiento de adjudicación directa seguido para la realización del bien, al considerar que en el supuesto de hecho de este expediente no concurre ninguna de las causas legales habilitantes de la adjudicación directa, como procedimiento excepcional frente a la regla general de la enajenación mediante subasta, al haber sido suprimida entre tales causas habilitantes la relativa a haber quedado desierta la subasta del bien, en virtud de la reforma del artículo 107 del Reglamento General de Recaudación en virtud del Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, reforma que estaba en vigor el día 25 de abril de 2018 en que se celebró la subasta y el día 5 de septiembre de 2018 en que se abrió el procedimiento de adjudicación directa. Discutiéndose, por tanto, la idoneidad o admisibilidad legal del procedimiento seguido, y siendo este extremo uno de los que conforme a las disposiciones y doctrina antes expuestos están sujetos a la calificación registral, no cabe sino desestimar este primer motivo de oposición a la calificación impugnada.

Señala el Preámbulo del Real Decreto 1071/2017 que «la adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta. Se trata de simplificar el procedimiento de enajenación para potenciar la concurrencia en el mismo, así como su transparencia y agilidad». Esta novedad se concreta en la nueva redacción del artículo 107, apartado 1, del Reglamento General de Recaudación. El debate se centra, en consecuencia, no tanto en el alcance y significado de la reforma en este punto, sino en la delimitación de su eficacia temporal al discrepar sobre la interpretación que haya de darse al régimen transitorio incorporado a dicho Real Decreto. Se hace necesario, por tanto, analizar dicho régimen.

En cuanto al ámbito de la eficacia temporal del reiterado Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, se establece en su disposición final única que el mismo «entrará en vigor el día 1 de enero de 2018». Por su parte, la disposición transitoria tercera del Reglamento General de Recaudación, aprobado por el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, establece en el párrafo segundo de su apartado 1 que «las actuaciones de enajenación de bienes continuarán rigiéndose por la normativa vigente antes de la entrada en vigor de este reglamento cuando el acuerdo de enajenación mediante subasta, la autorización para la enajenación por concurso o el inicio del trámite de adjudicación directa se hayan producido antes de la entrada en vigor de este reglamento». Finalmente, el citado Real Decreto 1071/2017 introduce en el mismo Reglamento General de Recaudación, a través del apartado 39 de su artículo único, una nueva disposición transitoria cuarta, conforme a la cual «las normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado se aplicarán a los procedimientos iniciados a partir del 1 de septiembre de 2018».

El hecho de que la adjudicación directa haya sido contemplada, hasta la reforma introducida por el Real Decreto 1071/2017, como un procedimiento alternativo a la subasta para el caso de que ésta haya quedado desierta, no autoriza a confundirlo en modo alguno con el propio procedimiento de la subasta, por el mero hecho de compartir su condición de procedimientos de enajenación forzosa en un expediente de apremio. Como claramente resulta del preámbulo del citado Real Decreto «la adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta». Se trata de un procedimiento «posterior y subsiguiente» al procedimiento de subasta, es decir, claramente distinto de éste. Así lo confirma también, destacando su autonomía en el plano del derecho transitorio como modos de enajenación distintos, el contenido de la disposición transitoria tercera, apartado 1, del Reglamento General de Recaudación, en su redacción originaria. Se distinguen, por tanto, con toda claridad, como fases distintas del procedimiento que pueden estar sujetas a regímenes normativos diferentes y sucesivos en función de sus respectivas fechas de vigencia, la subasta y la enajenación directa (además del concurso). Esta disposición transitoria tercera del Reglamento General de Recaudación, al igual que sucede en el caso de las transitorias del Código Civil, debe guiar como criterio interpretativo las cuestiones de derecho transitorio no contempladas específicamente por el Real Decreto 1071/2017. Criterio jurisprudencial de interpretación estricta de los supuestos de excepción a la regla general de la enajenación mediante subasta que choca frontalmente con la interpretación extensiva postulada por el recurrente de la reiterada disposición transitoria cuarta, interpretación que, por ser claramente contraria a su tenor literal y a su explícita finalidad (reflejada en el Preámbulo del Real Decreto 1071/2017), desborda claramente el ámbito de aplicación propio de la misma.

Igual suerte desestimatoria debe correr el recurso en relación con las otras dos líneas argumentales esgrimidas en el escrito de interposición. Así en cuanto al argumento de que la supresión del procedimiento de enajenación directa responde en la reforma al hecho de que las nuevas subastas electrónicas maximizan la concurrencia y así evitan las subastas desiertas, que por tanto no estarían a partir de la reforma contempladas en el Reglamento General de Recaudación, se trata de un razonamiento que partiendo de una premisa correcta (el nuevo régimen de subastas electrónicas resultará más eficaz al aumentar la concurrencia y la transparencia), se apoya simultáneamente en otra que no lo es.

Finalmente entiende el recurrente, en contra de lo que resulta de la calificación impugnada (en la que se afirma que la adjudicación directa perjudica gravemente al deudor, sin generar un beneficio a la Hacienda Pública, favoreciendo únicamente al adjudicatario que adquiriría el bien por una cantidad muy inferior a su valor), que el deudor tiene garantizados sus derechos al poder intervenir en todo el procedimiento de apremio, «y en el caso de la adjudicación directa mediante la garantía de un precio mínimo de adjudicación (art. 107.4 RGR)». Pero tampoco esta afirmación se compadece ni con el contenido del título calificado, ni con el contenido real del precepto invocado en su apoyo, pues lo que establece la norma invocada es exactamente lo contrario de lo que se afirma en el recurso.

Por el contrario, conforme a la nueva redacción dada por el reiterado Real Decreto 1071/2017 al artículo 107 del Reglamento, una vez declarada desierta la subasta lo procedente, al no ser admisible acudir a la adjudicación directa, sería aplicar la previsión del artículo 109.1 del mismo, que de conformidad con el artículo 172.2 de la Ley General Tributaria, dispone que «cuando en el procedimiento de enajenación regulado en la anterior subsección no se hubieran adjudicado alguno o algunos de los bienes embargados, el órgano de recaudación competente podrá proponer de forma motivada al órgano competente su adjudicación a la Hacienda pública en pago de las deudas no cubiertas» -o en caso de no entender procedente esta adjudicación a la Hacienda Pública, iniciar un nuevo procedimiento de enajenación a través de una nueva subasta, conforme al artículo 112.2 del Reglamento General de Recaudación-.

Como ha señalado reiteradamente este Centro Directivo (vid., por todas, la reciente Resolución de 5 de abril de 2019) al pronunciarse sobre la interpretación de las normas de la Ley de Enjuiciamiento Civil relativas al precio de adjudicación de los bienes en los procedimientos de ejecución judicial (en particular en relación con los artículos 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, invocada en el preámbulo del Real Decreto de reforma del Reglamento General de Recaudación, como hemos visto) «admitir que el acreedor pueda solicitar la adjudicación de la finca por una cantidad que represente menos del 50% del valor de tasación de la finca, supone romper el equilibrio que el legislador ha querido que el procedimiento de apremio garantice entre los intereses del ejecutante (obtener la satisfacción de su crédito con cargo al bien hipotecado), y del ejecutado (no sufrir un perjuicio patrimonial mucho mayor que el valor de lo adeudado al acreedor). La interpretación de una norma no puede amparar el empobrecimiento desmesurado y sin fundamento de una parte, y el enriquecimiento injusto de la otra».

El segundo defecto de la nota hace referencia a la necesidad de acreditar mediante la oportuna resolución del juez concursal que no se ha procedido a la reapertura del concurso. La regulación de lo que la doctrina ha venido en denominar «concursos sin masa», ha sido objeto de especial atención en Ley 38/2011, de 10 de octubre, de reforma de Ley 22/2003 de 9 de julio, Concursal. Ha señalado la doctrina y la jurisprudencia, esto no significa que se produzca una extinción, vía condonación, de las deudas de la sociedad, ni que los bienes que permanezcan a nombre de la sociedad pasen a ser «res nullius». Esta postura ha sido así mismo seguida por este Centro Directivo (vid. Resolución de 14 de diciembre de 2016), manteniendo que incluso después de la cancelación persiste todavía la personalidad jurídica de la sociedad extinguida como centro residual de imputación en tanto no se agoten totalmente las relaciones jurídicas de que la sociedad es titular, de forma que la cancelación de sus asientos no perjudica al acreedor. En cuanto al Tribunal Supremo, ha venido manifestando que en estos supuestos hay una situación de personalidad controlada. La práctica judicial ha determinado el ámbito de aplicación del artículo 178.3 de la Ley Concursal, en la dirección de asimilar la situación de la persona jurídica a la de la persona física haciendo extensible a la primera la posibilidad de que los acreedores puedan reclamar el pago de sus deudas.

En el supuesto de este expediente, la registradora entiende que ha de acreditarse que no ha tenido lugar la reapertura del concurso, pero si eso hubiese ocurrido aparecería la sociedad como concursada en el Portal de Resoluciones Concursales y en el Registro Mercantil, además, tratándose de

declaración de concurso y simultáneo cierre del procedimiento por falta de bienes, está claro que el juez de lo Mercantil ha entendido que lo procedente son las ejecuciones aisladas y que no concurren los presupuestos para la reapertura. Por todo ello deberá procederse conforme a la regulación establecida en la Ley de Sociedades de Capital, ya que concluido el concurso cesa la aplicación de los preceptos de la Ley Concursal, y cesa la prohibición de las ejecuciones aisladas, todo ello con sujeción al régimen de responsabilidad del 397 de la Ley de Sociedades de Capital.

Por lo que se refiere al tercer defecto de la nota de calificación, relativo a la existencia de discrepancias entre la certificación y la diligencia de constancia de hechos, en cuanto a las circunstancias personales del adjudicatario, está claro que en la certificación se le identifica como persona física, y en la diligencia como persona jurídica, sin que quede indubitado quien es el adjudicatario.

2-9-2019

B.O.E. 30-10-2019

Registro de Soria nº 1.

PROCEDIMIENTO DE APREMIO ADMINISTRATIVO POR DEUDAS A LA HACIENDA PÚBLICA:
NUEVO RÉGIMEN DE ADJUDICACIÓN TRAS EL RD 1071/2017.

Cuando el ejercicio de las potestades administrativas haya de traducirse en una modificación del contenido de los asientos del Registro de la Propiedad, se ha de sujetar, además de a la propia legislación administrativa aplicable, a la legislación hipotecaria, que impone el filtro de la calificación en los términos previstos por los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 de su Reglamento, habida cuenta de los efectos que la propia legislación hipotecaria atribuye a aquellos asientos, y entre los que se encuentran no sólo los derivados del principio de legitimación registral (con los que sólo en parte se confunden los resultantes de la presunción de validez del artículo 39.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), sino también otros distintos y superiores, también con transcendencia «erga omnes», como el de inoponibilidad de lo no inscrito y el fe pública registral de los artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria (vid. Resoluciones de 15 de enero de 2013 y 11 de julio de 2014, o entre las más recientes la de 6 de febrero de 2019).

Como hemos visto, en el presente caso el registrador cuestiona la idoneidad del procedimiento de adjudicación directa seguido para la realización del bien, al considerar que en el supuesto de hecho de este expediente no concurre ninguna de las causas legales habilitantes de la adjudicación directa, como procedimiento excepcional frente a la regla general de la enajenación mediante subasta, al haber sido suprimida entre tales causas habilitantes la relativa a haber quedado desierta la subasta del bien, en virtud de la reforma del artículo 107 del Reglamento General de Recaudación en virtud del Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, reforma que estaba en vigor el día 25 de abril de 2018 en que se celebró la subasta y el día 5 de septiembre de 2018 en que se abrió el procedimiento de adjudicación directa. Discutiéndose, por tanto, la idoneidad o admisibilidad legal del procedimiento seguido, y siendo este extremo uno de los que conforme a las disposiciones y doctrina antes expuestos están sujetos a la calificación registral, no cabe sino desestimar este primer motivo de oposición a la calificación impugnada.

Señala el Preámbulo del Real Decreto 1071/2017 que «la adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta. Se trata de simplificar el procedimiento de enajenación para potenciar la concurrencia en el mismo, así como su transparencia y agilidad». Esta novedad se concreta en la nueva redacción del artículo 107, apartado 1, del Reglamento General de Recaudación. El debate se

centra, en consecuencia, no tanto en el alcance y significado de la reforma en este punto, sino en la delimitación de su eficacia temporal al discrepar sobre la interpretación que haya de darse al régimen transitorio incorporado a dicho Real Decreto. Se hace necesario, por tanto, analizar dicho régimen.

En cuanto al ámbito de la eficacia temporal del reiterado Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, se establece en su disposición final única que el mismo «entrará en vigor el día 1 de enero de 2018». Por su parte, la disposición transitoria tercera del Reglamento General de Recaudación, aprobado por el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, establece en el párrafo segundo de su apartado 1 que «las actuaciones de enajenación de bienes continuarán rigiéndose por la normativa vigente antes de la entrada en vigor de este reglamento cuando el acuerdo de enajenación mediante subasta, la autorización para la enajenación por concurso o el inicio del trámite de adjudicación directa se hayan producido antes de la entrada en vigor de este reglamento». Finalmente, el citado Real Decreto 1071/2017 introduce en el mismo Reglamento General de Recaudación, a través del apartado 39 de su artículo único, una nueva disposición transitoria cuarta, conforme a la cual «las normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado se aplicarán a los procedimientos iniciados a partir del 1 de septiembre de 2018».

El hecho de que la adjudicación directa haya sido contemplada, hasta la reforma introducida por el Real Decreto 1071/2017, como un procedimiento alternativo a la subasta para el caso de que ésta haya quedado desierta, no autoriza a confundirlo en modo alguno con el propio procedimiento de la subasta, por el mero hecho de compartir su condición de procedimientos de enajenación forzosa en un expediente de apremio. Como claramente resulta del preámbulo del citado Real Decreto «la adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta». Se trata de un procedimiento «posterior y subsiguiente» al procedimiento de subasta, es decir, claramente distinto de éste. Así lo confirma también, destacando su autonomía en el plano del derecho transitorio como modos de enajenación distintos, el contenido de la disposición transitoria tercera, apartado 1, del Reglamento General de Recaudación, en su redacción originaria. Se distinguen, por tanto, con toda claridad, como fases distintas del procedimiento que pueden estar sujetas a regímenes normativos diferentes y sucesivos en función de sus respectivas fechas de vigencia, la subasta y la enajenación directa (además del concurso). Esta disposición transitoria tercera del Reglamento General de Recaudación, al igual que sucede en el caso de las transitorias del Código Civil, debe guiar como criterio interpretativo las cuestiones de derecho transitorio no contempladas específicamente por el Real Decreto 1071/2017. Criterio jurisprudencial de interpretación estricta de los supuestos de excepción a la regla general de la enajenación mediante subasta que choca frontalmente con la interpretación extensiva postulada por el recurrente de la reiterada disposición transitoria cuarta, interpretación que, por ser claramente contraria a su tenor literal y a su explícita finalidad (reflejada en el Preámbulo del Real Decreto 1071/2017), desborda claramente el ámbito de aplicación propio de la misma.

Igual suerte desestimatoria debe correr el recurso en relación con las otras dos líneas argumentales esgrimidas en el escrito de interposición. Así en cuanto al argumento de que la supresión del procedimiento de enajenación directa responde en la reforma al hecho de que las nuevas subastas electrónicas maximizan la concurrencia y así evitan las subastas desiertas, que por tanto no estarían a partir de la reforma contempladas en el Reglamento General de Recaudación, se trata de un razonamiento que partiendo de una premisa correcta (el nuevo régimen de subastas electrónicas resultará más eficaz al aumentar la concurrencia y la transparencia), se apoya simultáneamente en otra que no lo es.

Finalmente entiende el recurrente, en contra de lo que resulta de la calificación impugnada (en la que se afirma que la adjudicación directa perjudica gravemente al deudor, sin generar un beneficio a la Hacienda Pública, favoreciendo únicamente al adjudicatario que adquiriría el bien por una cantidad muy inferior a su valor), que el deudor tiene garantizados sus

derechos al poder intervenir en todo el procedimiento de apremio, «y en el caso de la adjudicación directa mediante la garantía de un precio mínimo de adjudicación (art. 107.4 RGR)». Pero tampoco esta afirmación se compadece ni con el contenido del título calificado, ni con el contenido real del precepto invocado en su apoyo, pues lo que establece la norma invocada es exactamente lo contrario de lo que se afirma en el recurso.

Por el contrario, conforme a la nueva redacción dada por el reiterado Real Decreto 1071/2017 al artículo 107 del Reglamento, una vez declarada desierta la subasta lo procedente, al no ser admisible acudir a la adjudicación directa, sería aplicar la previsión del artículo 109.1 del mismo, que de conformidad con el artículo 172.2 de la Ley General Tributaria, dispone que «cuando en el procedimiento de enajenación regulado en la anterior subsección no se hubieran adjudicado alguno o algunos de los bienes embargados, el órgano de recaudación competente podrá proponer de forma motivada al órgano competente su adjudicación a la Hacienda pública en pago de las deudas no cubiertas» -o en caso de no entender procedente esta adjudicación a la Hacienda Pública, iniciar un nuevo procedimiento de enajenación a través de una nueva subasta, conforme al artículo 112.2 del Reglamento General de Recaudación-.

Como ha señalado reiteradamente este Centro Directivo (vid., por todas, la reciente Resolución de 5 de abril de 2019) al pronunciarse sobre la interpretación de las normas de la Ley de Enjuiciamiento Civil relativas al precio de adjudicación de los bienes en los procedimientos de ejecución judicial (en particular en relación con los artículos 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, invocada en el preámbulo del Real Decreto de reforma del Reglamento General de Recaudación, como hemos visto) «admitir que el acreedor pueda solicitar la adjudicación de la finca por una cantidad que represente menos del 50% del valor de tasación de la finca, supone romper el equilibrio que el legislador ha querido que el procedimiento de apremio garantice entre los intereses del ejecutante (obtener la satisfacción de su crédito con cargo al bien hipotecado), y del ejecutado (no sufrir un perjuicio patrimonial mucho mayor que el valor de lo adeudado al acreedor). La interpretación de una norma no puede amparar el empobrecimiento desmesurado y sin fundamento de una parte, y el enriquecimiento injusto de la otra».

3-9-2019

B.O.E. 30-10-2019

Registro de Cádiz nº 1.

RECURSO GUBERNATIVO: TRÁMITE DE RECTIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN IMPUGNADA.
PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PROCEDIMIENTO NO DIRIGIDO CONTRA EL TITULAR REGISTRAL. PROCEDIMIENTO REGISTRAL: NATURALEZA.

Antes de entrar en el fondo del asunto debe resolverse la cuestión previa de la rectificación de la nota de calificación registral, pues la registradora en su informe reconoce que se ha cometido un error en la nota de calificación en cuanto a la numeración de la finca respecto de la cual se ha denegado la anotación de embargo. Cabe recordar aquí que existe un trámite de reforma de la calificación registral durante la tramitación del recurso (art. 327 párrafos 6º y 7º). Por razones de economía procesal, entendiéndose que no es un vicio que determine la nulidad radical del procedimiento seguido y sin perjuicio de lo que pueda acordarse, procede entrar en el fondo del asunto.

Es doctrina reiterada de este centro directivo que el principio constitucional de tutela judicial efectiva, que proscribe la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han tenido parte en él ni han intervenido en manera alguna, exigencia ésta que en el ámbito registral determina la imposibilidad

de practicar asientos que comprometen una titularidad inscrita (que está bajo la salvaguardia de los tribunales, conforme al artículo 1 de la Ley Hipotecaria) si no consta el consentimiento de su titular, o que éste haya sido parte en el procedimiento de que se trata (artículos 20, 40 y 82 Ley Hipotecaria).

Finalmente debe recordarse al recurrente que el recurso contra las notas de calificación no se rige por la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, como él invoca en el escrito de interposición, sino por la legislación hipotecaria (artículos 322 y siguientes). En efecto, respecto de la naturaleza jurídica especial del procedimiento registral y el régimen legal a que queda sujeto, resulta particularmente relevante la doctrina legal fijada por la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 3 de enero de 2011.

3-9-2019

B.O.E. 30-10-2019

Registro de Cádiz nº 11.

USUFRUCTO: NO ES ESENCIAL EL CARÁCTER VITALICIO. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN.

Debe recordarse la reiterada doctrina de esta Dirección General según la cual, con base en el criterio de «numerus apertus» que rige en nuestro ordenamiento, se permite no sólo la constitución de nuevas figuras de derechos reales no específicamente previstas por el legislador, incluyendo cualquier acto o contrato innominado de transcendencia real que modifique alguna de las facultades del dominio sobre bienes inmuebles o inherentes a derechos reales (cfr. artículos 2.2.o de la Ley Hipotecaria y 7 del Reglamento Hipotecario), sino también la alteración del contenido típico de los derechos reales legalmente previstos (cfr. artículos 392, 467, 470, 523, 594 y 1648.2.o del Código Civil) y, por ejemplo, sujetarlos a condición, término o modo (cfr. artículos 11, 23 y 37 de la Ley Hipotecaria). Pero el ejercicio de esta libertad tiene que ajustarse a determinados límites y respetar las normas estructurales (normas imperativas) del estatuto jurídico de los bienes.

Es cierto que, como afirma el registrador en su calificación, según el artículo 513.1.o del Código Civil, el usufructo se extingue por fallecimiento del usufructuario. Pero este carácter vitalicio del usufructo no es esencial al mismo. Así lo ha admitido el Tribunal Supremo que, en Sentencia de 2 de junio de 1952 afirmó que «como enseña la jurisprudencia de esta Sala, el usufructo es un derecho eminentemente personal, extinguable por la muerte del usufructuario a no ser que por excepción que permite el artículo 469 del citado Cuerpo Legal el título constitutivo autorice su transmisión a ulteriores personas».

La redacción de los títulos que pretendan acceder al Registro es presupuesto de su fiel reflejo registral, con los importantes efectos que de la inscripción se derivan, entre ellos la presunción de existencia y pertenencia de los derechos reales inscritos «en la forma determinada por el asiento respectivo» (artículo 38 de la Ley Hipotecaria). Como ha expresado el Tribunal Supremo en su Sentencia de 27 de mayo de 2009, la eficacia del principio de especialidad resulta determinante en todo el ámbito de los derechos reales para el conocimiento de los terceros. Esta exigencia aumenta en relación con los derechos atípicos que se puedan constituir al amparo del principio de la autonomía de la voluntad. Se hace «imprescindible la determinación del concreto contenido y extensión de las facultades que integran el derecho que pretende su acceso al Registro», pues esta determinación, esencial para lograr el amparo registral.

De lo pactado en la escritura calificada resulta que tal como ha sido configurado el derecho de usufructo reservado por el constituyente con esa facultad de disponer del mismo «mortis causa» se respetan los límites estructurales de todo derecho real. Y con su reflejo registral la inmediatividad, absolutividad, reipersecutoriedad, preferencia y exclusión propias de los derechos reales quedan aseguradas, conforme a lo establecido en el artículo 2.2.o de la Ley Hipotecaria y en el artículo 7 del Reglamento Hipotecario, en tanto en cuanto cualquiera que sea el propietario poseedor de las fincas referidas podrá el donante no solo ejercitar el usufructo sino también el «ius disponendi» sobre el mismo en su testamento.

3-9-2019

B.O.E. 30-10-2019

Registro de Madrid nº 11.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PROCEDIMIENTO NO DIRIGIDO CONTRA EL TITULAR REGISTRAL. PRINCIPIO DE PRIORIDAD: EFECTOS.

En relación con el primer defecto de la nota de calificación, el recurso no puede prosperar. Del historial registral se deduce, que tanto la inscripción de la hipoteca, como la posterior adjudicación consecuencia del procedimiento de ejecución hipotecaria, son de fecha anterior a la presentación de la escritura de elevación a público de documento privado a favor de «Perman Inversores, S.L.».

En el presente caso la inscripción de hipoteca, que es causa de su adjudicación a favor de «Harri Hegoalde 2, S.A.» es anterior a la anotación preventiva de demanda a favor de «Perman Inversores, S.L.», lo que motivó que el mandamiento cancelatorio derivado de la ejecución ordenara su cancelación, que se realizó al amparo de lo dispuesto en los artículos 674 y 692.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. El principio constitucional de tutela judicial efectiva, que proscribe la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española) impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han tenido parte en él ni han intervenido en manera alguna, exigencia ésta que en el ámbito registral determina la imposibilidad de practicar asientos que comprometen una titularidad inscrita (que está bajo la salvaguardia de los tribunales, conforme al artículo 1 de la Ley Hipotecaria) si no consta el consentimiento de su titular, o que éste haya sido parte en el procedimiento de que se trata.

3-9-2019

B.O.E. 30-10-2019

Registro de Amposta nº 1.

PROCEDIMIENTO DE APREMIO ADMINISTRATIVO POR DEUDAS A LA HACIENDA PÚBLICA: NUEVO RÉGIMEN DE ADJUDICACIÓN TRAS EL RD 1071/2017.

Cuando el ejercicio de las potestades administrativas haya de traducirse en una modificación del contenido de los asientos del Registro de la Propiedad, se ha de sujetar, además de a la propia legislación administrativa aplicable, a la legislación hipotecaria, que impone el filtro de la calificación en los términos previstos por los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 de su Reglamento, habida cuenta de los efectos que la propia legislación hipotecaria atribuye a aquellos asientos, y entre los que se encuentran no sólo los derivados del principio de legitimación registral (con los que sólo en parte se confunden los resultantes de la presunción de validez del artículo 39.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento

Administrativo Común de las Administraciones Públicas), sino también otros distintos y superiores, también con transcendencia «erga omnes», como el de inoponibilidad de lo no inscrito y el fe pública registral de los artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria (vid. Resoluciones de 15 de enero de 2013 y 11 de julio de 2014, o entre las más recientes la de 6 de febrero de 2019).

Como hemos visto, en el presente caso el registrador cuestiona la idoneidad del procedimiento de adjudicación directa seguido para la realización del bien, al considerar que en el supuesto de hecho de este expediente no concurre ninguna de las causas legales habilitantes de la adjudicación directa, como procedimiento excepcional frente a la regla general de la enajenación mediante subasta, al haber sido suprimida entre tales causas habilitantes la relativa a haber quedado desierta la subasta del bien, en virtud de la reforma del artículo 107 del Reglamento General de Recaudación en virtud del Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, reforma que estaba en vigor el día 25 de abril de 2018 en que se celebró la subasta y el día 5 de septiembre de 2018 en que se abrió el procedimiento de adjudicación directa. Discutiéndose, por tanto, la idoneidad o admisibilidad legal del procedimiento seguido, y siendo este extremo uno de los que conforme a las disposiciones y doctrina antes expuestos están sujetos a la calificación registral, no cabe sino desestimar este primer motivo de oposición a la calificación impugnada.

Señala el Preámbulo del Real Decreto 1071/2017 que «la adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta. Se trata de simplificar el procedimiento de enajenación para potenciar la concurrencia en el mismo, así como su transparencia y agilidad». Esta novedad se concreta en la nueva redacción del artículo 107, apartado 1, del Reglamento General de Recaudación. El debate se centra, en consecuencia, no tanto en el alcance y significado de la reforma en este punto, sino en la delimitación de su eficacia temporal al discrepar sobre la interpretación que haya de darse al régimen transitorio incorporado a dicho Real Decreto. Se hace necesario, por tanto, analizar dicho régimen.

En cuanto al ámbito de la eficacia temporal del reiterado Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, se establece en su disposición final única que el mismo «entrará en vigor el día 1 de enero de 2018». Por su parte, la disposición transitoria tercera del Reglamento General de Recaudación, aprobado por el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, establece en el párrafo segundo de su apartado 1 que «las actuaciones de enajenación de bienes continuarán rigiéndose por la normativa vigente antes de la entrada en vigor de este reglamento cuando el acuerdo de enajenación mediante subasta, la autorización para la enajenación por concurso o el inicio del trámite de adjudicación directa se hayan producido antes de la entrada en vigor de este reglamento». Finalmente, el citado Real Decreto 1071/2017 introduce en el mismo Reglamento General de Recaudación, a través del apartado 39 de su artículo único, una nueva disposición transitoria cuarta, conforme a la cual «las normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado se aplicarán a los procedimientos iniciados a partir del 1 de septiembre de 2018».

El hecho de que la adjudicación directa haya sido contemplada, hasta la reforma introducida por el Real Decreto 1071/2017, como un procedimiento alternativo a la subasta para el caso de que ésta haya quedado desierta, no autoriza a confundirlo en modo alguno con el propio procedimiento de la subasta, por el mero hecho de compartir su condición de procedimientos de enajenación forzosa en un expediente de apremio. Como claramente resulta del preámbulo del citado Real Decreto «la adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta». Se trata de un procedimiento «posterior y subsiguiente» al procedimiento de subasta, es decir, claramente distinto de éste. Así lo confirma también, destacando su autonomía en el plano del derecho transitorio como modos de enajenación distintos, el contenido de la disposición transitoria tercera, apartado 1, del Reglamento General de Recaudación, en su redacción originaria. Se distinguen, por tanto, con toda claridad, como fases distintas del procedimiento que pueden estar sujetas a regímenes normativos diferentes y sucesivos en función de sus respectivas fechas de vigencia, la subasta y la enajenación directa

(además del concurso). Esta disposición transitoria tercera del Reglamento General de Recaudación, al igual que sucede en el caso de las transitorias del Código Civil, debe guiar como criterio interpretativo las cuestiones de derecho transitorio no contempladas específicamente por el Real Decreto 1071/2017. Criterio jurisprudencial de interpretación estricta de los supuestos de excepción a la regla general de la enajenación mediante subasta que choca frontalmente con la interpretación extensiva postulada por el recurrente de la reiterada disposición transitoria cuarta, interpretación que, por ser claramente contraria a su tenor literal y a su explícita finalidad (reflejada en el Preámbulo del Real Decreto 1071/2017), desborda claramente el ámbito de aplicación propio de la misma.

Igual suerte desestimatoria debe correr el recurso en relación con las otras dos líneas argumentales esgrimidas en el escrito de interposición. Así en cuanto al argumento de que la supresión del procedimiento de enajenación directa responde en la reforma al hecho de que las nuevas subastas electrónicas maximizan la concurrencia y así evitan las subastas desiertas, que por tanto no estarían a partir de la reforma contempladas en el Reglamento General de Recaudación, se trata de un razonamiento que partiendo de una premisa correcta (el nuevo régimen de subastas electrónicas resultará más eficaz al aumentar la concurrencia y la transparencia), se apoya simultáneamente en otra que no lo es.

Finalmente entiende el recurrente, en contra de lo que resulta de la calificación impugnada (en la que se afirma que la adjudicación directa perjudica gravemente al deudor, sin generar un beneficio a la Hacienda Pública, favoreciendo únicamente al adjudicatario que adquiriría el bien por una cantidad muy inferior a su valor), que el deudor tiene garantizados sus derechos al poder intervenir en todo el procedimiento de apremio, «y en el caso de la adjudicación directa mediante la garantía de un precio mínimo de adjudicación (art. 107.4 RGR)». Pero tampoco esta afirmación se compadece ni con el contenido del título calificado, ni con el contenido real del precepto invocado en su apoyo, pues lo que establece la norma invocada es exactamente lo contrario de lo que se afirma en el recurso.

Por el contrario, conforme a la nueva redacción dada por el reiterado Real Decreto 1071/2017 al artículo 107 del Reglamento, una vez declarada desierta la subasta lo procedente, al no ser admisible acudir a la adjudicación directa, sería aplicar la previsión del artículo 109.1 del mismo, que de conformidad con el artículo 172.2 de la Ley General Tributaria, dispone que «cuando en el procedimiento de enajenación regulado en la anterior subsección no se hubieran adjudicado alguno o algunos de los bienes embargados, el órgano de recaudación competente podrá proponer de forma motivada al órgano competente su adjudicación a la Hacienda pública en pago de las deudas no cubiertas» -o en caso de no entender procedente esta adjudicación a la Hacienda Pública, iniciar un nuevo procedimiento de enajenación a través de una nueva subasta, conforme al artículo 112.2 del Reglamento General de Recaudación-.

Como ha señalado reiteradamente este Centro Directivo (vid., por todas, la reciente Resolución de 5 de abril de 2019) al pronunciarse sobre la interpretación de las normas de la Ley de Enjuiciamiento Civil relativas al precio de adjudicación de los bienes en los procedimientos de ejecución judicial (en particular en relación con los artículos 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, invocada en el preámbulo del Real Decreto de reforma del Reglamento General de Recaudación, como hemos visto) «admitir que el acreedor pueda solicitar la adjudicación de la finca por una cantidad que represente menos del 50% del valor de tasación de la finca, supone romper el equilibrio que el legislador ha querido que el procedimiento de apremio garantice entre los intereses del ejecutante (obtener la satisfacción de su crédito con cargo al bien hipotecado), y del ejecutado (no sufrir un perjuicio patrimonial mucho mayor que el valor de lo adeudado al acreedor). La interpretación de una norma no puede amparar el empobrecimiento desmesurado y sin fundamento de una parte, y el enriquecimiento injusto de la otra».

3-9-2019

B.O.E. 30-10-2019

Registro de Amposta nº 1.

PROCEDIMIENTO DE APREMIO ADMINISTRATIVO POR DEUDAS A LA HACIENDA PÚBLICA:
NUEVO RÉGIMEN DE ADJUDICACIÓN TRAS EL RD 1071/2017.

Cuando el ejercicio de las potestades administrativas haya de traducirse en una modificación del contenido de los asientos del Registro de la Propiedad, se ha de sujetar, además de a la propia legislación administrativa aplicable, a la legislación hipotecaria, que impone el filtro de la calificación en los términos previstos por los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 de su Reglamento, habida cuenta de los efectos que la propia legislación hipotecaria atribuye a aquellos asientos, y entre los que se encuentran no sólo los derivados del principio de legitimación registral (con los que sólo en parte se confunden los resultantes de la presunción de validez del artículo 39.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), sino también otros distintos y superiores, también con transcendencia «erga omnes», como el de inoponibilidad de lo no inscrito y el fe pública registral de los artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria (vid. Resoluciones de 15 de enero de 2013 y 11 de julio de 2014, o entre las más recientes la de 6 de febrero de 2019).

Como hemos visto, en el presente caso el registrador cuestiona la idoneidad del procedimiento de adjudicación directa seguido para la realización del bien, al considerar que en el supuesto de hecho de este expediente no concurre ninguna de las causas legales habilitantes de la adjudicación directa, como procedimiento excepcional frente a la regla general de la enajenación mediante subasta, al haber sido suprimida entre tales causas habilitantes la relativa a haber quedado desierta la subasta del bien, en virtud de la reforma del artículo 107 del Reglamento General de Recaudación en virtud del Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, reforma que estaba en vigor el día 25 de abril de 2018 en que se celebró la subasta y el día 5 de septiembre de 2018 en que se abrió el procedimiento de adjudicación directa. Discutiéndose, por tanto, la idoneidad o admisibilidad legal del procedimiento seguido, y siendo este extremo uno de los que conforme a las disposiciones y doctrina antes expuestos están sujetos a la calificación registral, no cabe sino desestimar este primer motivo de oposición a la calificación impugnada.

Señala el Preámbulo del Real Decreto 1071/2017 que «la adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta. Se trata de simplificar el procedimiento de enajenación para potenciar la concurrencia en el mismo, así como su transparencia y agilidad». Esta novedad se concreta en la nueva redacción del artículo 107, apartado 1, del Reglamento General de Recaudación. El debate se centra, en consecuencia, no tanto en el alcance y significado de la reforma en este punto, sino en la delimitación de su eficacia temporal al discrepar sobre la interpretación que haya de darse al régimen transitorio incorporado a dicho Real Decreto. Se hace necesario, por tanto, analizar dicho régimen.

En cuanto al ámbito de la eficacia temporal del reiterado Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, se establece en su disposición final única que el mismo «entrará en vigor el día 1 de enero de 2018». Por su parte, la disposición transitoria tercera del Reglamento General de Recaudación, aprobado por el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, establece en el párrafo segundo de su apartado 1 que «las actuaciones de enajenación de bienes continuarán rigiéndose por la normativa vigente antes de la entrada en vigor de este reglamento cuando el acuerdo de enajenación mediante subasta, la autorización para la enajenación por concurso o el inicio del trámite de adjudicación directa se hayan producido antes de la entrada en vigor de este reglamento». Finalmente, el citado Real Decreto 1071/2017 introduce en el mismo Reglamento General de Recaudación, a través del apartado 39 de su artículo único, una nueva disposición transitoria cuarta, conforme a la cual

«las normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado se aplicarán a los procedimientos iniciados a partir del 1 de septiembre de 2018».

El hecho de que la adjudicación directa haya sido contemplada, hasta la reforma introducida por el Real Decreto 1071/2017, como un procedimiento alternativo a la subasta para el caso de que ésta haya quedado desierta, no autoriza a confundirlo en modo alguno con el propio procedimiento de la subasta, por el mero hecho de compartir su condición de procedimientos de enajenación forzosa en un expediente de apremio. Como claramente resulta del preámbulo del citado Real Decreto «la adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta». Se trata de un procedimiento «posterior y subsiguiente» al procedimiento de subasta, es decir, claramente distinto de éste. Así lo confirma también, destacando su autonomía en el plano del derecho transitorio como modos de enajenación distintos, el contenido de la disposición transitoria tercera, apartado 1, del Reglamento General de Recaudación, en su redacción originaria. Se distinguen, por tanto, con toda claridad, como fases distintas del procedimiento que pueden estar sujetas a regímenes normativos diferentes y sucesivos en función de sus respectivas fechas de vigencia, la subasta y la enajenación directa (además del concurso). Esta disposición transitoria tercera del Reglamento General de Recaudación, al igual que sucede en el caso de las transitorias del Código Civil, debe guiar como criterio interpretativo las cuestiones de derecho transitorio no contempladas específicamente por el Real Decreto 1071/2017. Criterio jurisprudencial de interpretación estricta de los supuestos de excepción a la regla general de la enajenación mediante subasta que choca frontalmente con la interpretación extensiva postulada por el recurrente de la reiterada disposición transitoria cuarta, interpretación que, por ser claramente contraria a su tenor literal y a su explícita finalidad (reflejada en el Preámbulo del Real Decreto 1071/2017), desborda claramente el ámbito de aplicación propio de la misma.

Igual suerte desestimatoria debe correr el recurso en relación con las otras dos líneas argumentales esgrimidas en el escrito de interposición. Así en cuanto al argumento de que la supresión del procedimiento de enajenación directa responde en la reforma al hecho de que las nuevas subastas electrónicas maximizan la concurrencia y así evitan las subastas desiertas, que por tanto no estarían a partir de la reforma contempladas en el Reglamento General de Recaudación, se trata de un razonamiento que partiendo de una premisa correcta (el nuevo régimen de subastas electrónicas resultará más eficaz al aumentar la concurrencia y la transparencia), se apoya simultáneamente en otra que no lo es.

Finalmente entiende el recurrente, en contra de lo que resulta de la calificación impugnada (en la que se afirma que la adjudicación directa perjudica gravemente al deudor, sin generar un beneficio a la Hacienda Pública, favoreciendo únicamente al adjudicatario que adquiriría el bien por una cantidad muy inferior a su valor), que el deudor tiene garantizados sus derechos al poder intervenir en todo el procedimiento de apremio, «y en el caso de la adjudicación directa mediante la garantía de un precio mínimo de adjudicación (art. 107.4 RGR)». Pero tampoco esta afirmación se compadece ni con el contenido del título calificado, ni con el contenido real del precepto invocado en su apoyo, pues lo que establece la norma invocada es exactamente lo contrario de lo que se afirma en el recurso.

Por el contrario, conforme a la nueva redacción dada por el reiterado Real Decreto 1071/2017 al artículo 107 del Reglamento, una vez declarada desierta la subasta lo procedente, al no ser admisible acudir a la adjudicación directa, sería aplicar la previsión del artículo 109.1 del mismo, que de conformidad con el artículo 172.2 de la Ley General Tributaria, dispone que «cuando en el procedimiento de enajenación regulado en la anterior subsección no se hubieran adjudicado alguno o algunos de los bienes embargados, el órgano de recaudación competente podrá proponer de forma motivada al órgano competente su adjudicación a la Hacienda pública en pago de las deudas no cubiertas» -o en caso de no entender procedente esta adjudicación a la Hacienda Pública, iniciar un nuevo procedimiento de

enajenación a través de una nueva subasta, conforme al artículo 112.2 del Reglamento General de Recaudación-.

Como ha señalado reiteradamente este Centro Directivo (vid., por todas, la reciente Resolución de 5 de abril de 2019) al pronunciarse sobre la interpretación de las normas de la Ley de Enjuiciamiento Civil relativas al precio de adjudicación de los bienes en los procedimientos de ejecución judicial (en particular en relación con los artículos 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, invocada en el preámbulo del Real Decreto de reforma del Reglamento General de Recaudación, como hemos visto) «admitir que el acreedor pueda solicitar la adjudicación de la finca por una cantidad que represente menos del 50% del valor de tasación de la finca, supone romper el equilibrio que el legislador ha querido que el procedimiento de apremio garantice entre los intereses del ejecutante (obtener la satisfacción de su crédito con cargo al bien hipotecado), y del ejecutado (no sufrir un perjuicio patrimonial mucho mayor que el valor de lo adeudado al acreedor). La interpretación de una norma no puede amparar el empobrecimiento desmesurado y sin fundamento de una parte, y el enriquecimiento injusto de la otra».

4-9-2019

B.O.E. 30-10-2019

Registro de Lucena del Cid.

OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: SUELO DE ESPECIAL PROTECCIÓN.

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

En el caso de la inscripción de escrituras de declaración de obra nueva, como recuerda la Resolución de 30 de mayo de 2016, resulta con claridad la existencia en nuestra legislación de dos vías para su lograr su registración, la ordinaria del apartado primero del artículo 28 de la actual Ley de Suelo y la prevista con carácter excepcional en el apartado cuarto, que trata de adecuarse a la realidad de edificaciones consolidadas de hecho por el transcurso de los plazos legales para reaccionar, por parte de la Administración, en restauración de la legalidad urbanística infringida.

El actual artículo 28, apartado 4, del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (que se corresponde con el anterior artículo 20.4), tan sólo exige, junto a la aportación de los documentos que acrediten «la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título», de los que resulte además, como aclara el artículo 52, apartado b), del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, que dicha fecha sea «anterior al plazo previsto por la legislación aplicable para la prescripción de la infracción en que hubiera podido incurrir el edificante». La prueba de tal extremo, unida a la constatación sobre «la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la construcción, edificación e instalación de que se trate» (así como «que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general») constituyen los únicos requisitos necesarios para el acceso de la obra al Registro.

A tenor del imperativo consagrado en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, el registrador en su labor de calificación debe tomar en consideración tanto los asientos del Registro como

los documentos presentados -todo ello de acuerdo con la normativa aplicable-, para poder determinar la validez del acto contenido en el título objeto de presentación o verificar el cumplimiento de requisitos que le impone la Ley. Dentro de esta normativa aplicable a considerar se incluye, sin ninguna duda, los concretos planes de ordenación territorial o urbanística en vigor que afecten a la zona en cuestión, cuya naturaleza normativa no cabe discutir (artículo 18 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de octubre de 2014 y Resolución de 28 de febrero de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado).

No es posible el acceso registral de declaración de edificaciones o instalaciones sin que en el título correspondiente conste la delimitación geográfica de su ubicación precisa. Además, para que, una vez precisada la concreta ubicación geográfica de la porción de suelo ocupada por la edificación, el registrador pueda tener la certeza de que esa porción de suelo se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir, es posible que necesite, cuando albergue duda fundada a este respecto, que conste inscrita, previa o simultáneamente la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique.

Constando al registrador, por los medios de calificación de que dispone, la concreta ubicación geográfica de una edificación o de la finca en la que se ubica, determinante, como se ha dicho, de un particular régimen jurídico aplicable, en este caso, la ordenación territorial y urbanística, no cabe sino afirmar la procedencia de suspender la inscripción de declaraciones de obra efectuadas por la vía del artículo 28.4 de la Ley de Suelo, cuando así resulte de dicha normativa, siempre que el registrador, de forma motivada, lo justifique en alguno de los presupuestos que previene el citado artículo, como la afectación a suelo demanial, servidumbre de uso público o suelo de especial protección determinante de la imprescriptibilidad de la acción de restablecimiento de legalidad.

Ahora bien, justificada por los medios previstos en el artículo 28.4 de la ley de Suelo que la antigüedad de la edificación es anterior a la vigencia de la norma que impuso un régimen de imprescriptibilidad al suelo no urbanizable de protección -en el caso de la legislación valenciana el Real Decreto Legislativo 1/1992-, o incluso, a la propia calificación urbanística de suelo de protección, cabe admitir la aplicación del citado precepto estatal aun tratándose de suelos de especial protección, quedando la edificación declarada, en principio, en un régimen jurídico de fuera de ordenación o asimilado -de modo similar al caso resuelto por la Resolución de 28 de febrero de 2015-, a falta de la resolución de la Administración urbanística competente, que deberá dictar tras la comunicación posterior a la inscripción, que en este caso habrá de hacer el registrador, al Ayuntamiento respectivo y a la Comunidad Autónoma, haciendo constar en la inscripción, en la nota de despacho, y en la publicidad formal que expida, la práctica de dicha notificación -artículos 28.4 y 65.3 de la actual norma estatal-.

4-9-2019

B.O.E. 30-10-2019

Registro de Albacete nº 4.

TÍTULO FORMAL: TRASLADO A PAPEL DE COPIA ELECTRÓNICA DE ESCRITURA.

La regulación de las copias autorizadas electrónicas y su traslado a papel, tiene un régimen legal contenido en el artículo 17 bis de la Ley del Notariado y en los artículos 224.4 y 221 del Reglamento Notarial. Aparte de esta regulación, el Reglamento Notarial no contiene ninguna disposición expresa en la que no se permita o en la que se prohíba la posibilidad de que

el traslado a papel de la copia autorizada electrónica se realice para entregarla al interesado y que este traslado pueda utilizarse para el tráfico jurídico general.

En cuanto a la interpretación de la normativa vigente, debe tenerse en cuenta el artículo 3 del Código Civil. En este punto, hay que recordar la indudable utilidad de disponer de un sistema de remisión electrónico seguro de los documentos notariales y que, como ocurre en tantos otros aspectos, el Reglamento Notarial, atendiendo a la realidad social, necesita una revisión en el modo en que circulan y se cotejan las copias autorizadas electrónicas, especialmente cuando afectan a personas o funcionarios no reconocidos como destinatarios en la normativa. En ese sentido de adaptar las normas a la realidad social, la Administración Pública exige a numerosos sectores de la población tener direcciones de correo electrónico para recibir notificaciones en esta forma, de manera que la seguridad jurídica en el ámbito privado exige también, en aras de la atención al consumidor y a la sociedad, agilidad y ahorro de costes que supone el uso de procedimientos telemáticos.

Resulta que únicamente el traslado a papel de la copia autorizada llevado a cabo por el notario de destino tiene el valor previsto para los documentos notariales en contraposición a los traslados a papel hechos por otros funcionarios que agotan su valor y efectos en el expediente para el que han sido remitidos. Así pues, el traslado a papel que hace el notario de destino no agota su valor y efectos en el expediente para el que han sido remitidos; por lo tanto, el valor del traslado a papel no depende del expediente notarial de que se trata, sino que su valor se mantiene con independencia y más allá del mismo, y de ahí la diferencia con el traslado a papel que hacen otros funcionarios. Conforme a la realidad social, es contrario al espíritu que informa la normativa sobre copia electrónica entender que el traslado a papel, por el hecho de ser tal, no puede circular en el tráfico.

Para resolver la cuestión planteada en el presente recurso no puede obviarse lo que se ha denominado principio de neutralidad tecnológica, al que hace referencia el artículo 17 bis, apartado 1, de la Ley del Notariado. Por ello, si con el traslado a papel de la copia electrónica ésta mantiene el valor y efectos que le son propios, no puede entenderse que se trate de un mero testimonio.

En definitiva, lo esencial es que el traslado de la copia electrónica a papel sea utilizado de manera congruente con la finalidad para la que se ha expedido aquélla. Y, por lo que se refiere al caso del presente recurso, en el documento de traslado a papel de la copia resultan claramente la remitente y la destinataria, así como la finalidad («la constancia de la ratificación y entrega a parte interesada»), y debe entenderse que esa entrega se contempla a los efectos acreditar la ratificación también en orden a su presentación en el Registro para la inscripción.

4-9-2019

B.O.E. 30-10-2019

Registro de Zafra.

OBRA NUEVA: NO ES NECESARIA LICENCIA PARA LA PREVIA DEMOLICIÓN. OBRA NUEVA: CERTIFICADO FINCAL DE OBRA. OBRA NUEVA: GEORREFERENCIACIÓN DE LA PARCELA.

El primero de los defectos ha de ser revocado. Bien es cierto que artículo 180.1.e) de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura incluye la demolición de construcciones entre los actos sujetos a licencia, pero una interpretación finalista de dicho precepto ampara, en los casos de

construcciones de nueva planta en solares en los que existen construcciones previas ruinosas, los trabajos previos de demolición de las mismas.

Con respecto al segundo de los defectos, y como ya señaló este Centro Directivo con ocasión de la Resolución de 29 de noviembre de 2017, «el certificado final de obra expedido por técnico competente es una exigencia que viene impuesta por el artículo 28.1, párrafo segundo, del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre. Por su parte, el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, en sus artículos 49 y 50, regula los requisitos que han de cumplir tales certificaciones para poder inscribir la obra nueva». En este caso, se cumplen íntegramente las exigencias impuestas por tales normas, toda vez que, a la escritura de declaración de obra nueva se acompaña un certificado de final de obra expedido por quien resulta ser, según certificado con firma legitimada por el notario autorizante, director de la obra y firmante del proyecto, don M. L. S., de tal forma que, estando este supuesto comprendido en los dos primeros apartados del artículo 50 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, no es preciso visado alguno.

La cuestión de la previa georreferenciación de la finca en la que se ubica una construcción ha sido tratada en reiteradas ocasiones por esta Dirección General (cfr. «Vistos»), cuya doctrina procede reiterar ahora. Para inscribir cualquier edificación, nueva o antigua, cuya declaración documental y solicitud de inscripción se presente en el Registro de la Propiedad a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la Ley 13/2015, será requisito, en todo caso que la porción de suelo ocupada habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica. Cuando la finca no tiene previamente inscrita su georreferenciación, tal análisis geométrico espacial resultará difícil en ocasiones o imposible en otras, y puede no llegar a disipar las dudas acerca de si la concreta edificación declarada está o no efectivamente ubicada en su totalidad dentro de la finca sobre la que se declara. Por tanto, con carácter general, la obligada georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, no requiere, desde el punto de vista procedimental, que se tramite un procedimiento jurídico especial con notificación y citaciones a colindantes y posibles terceros afectados, salvo que registrador en su calificación sí lo estimare preciso para disipar tales dudas fundadas acerca de que la edificación se encuentre efectivamente incluida en la finca sobre la que se declara. Así, la circunstancia de ubicarse la edificación en los límites de la parcela o, aún más, ocupando la totalidad de la misma, es relevante a la hora de determinar si la misma puede extralimitarse de la finca registral desde el punto de vista espacial o geométrico, como ya se puso de manifiesto por esta Dirección General en las Resoluciones de 6 y 28 de septiembre de 2016 o 4 de enero de 2019.

En este punto, de modo análogo al supuesto resuelto por esta Dirección General en la Resolución de 16 de mayo de 2019, debe confirmarse la calificación ya que del plano aportado en el que se representa una finca no se deduce la efectiva correspondencia de ésta con la finca registral, apreciándose, en particular, una diferencia de superficie superior al 10%, además de no encontrarse inscrita la representación gráfica de la finca. Ahora bien, a diferencia del caso de la Resolución de 12 de junio de 2019, en el presente expediente la escritura se rectificó posteriormente incluyendo un nuevo certificado de técnico y aportando una representación gráfica alternativa a la catastral en formato GML, de la que resulta una descripción de la parcela diferente a la que consta en el título y sin que se haya rectificado esta última. En consecuencia, no puede determinarse cuál es la representación gráfica de la finca que se pretende inscribir y que determinaría, en definitiva, la ubicación y delimitación exacta de la finca registral. Todo ello sin perjuicio de la calificación que proceda para inscribir dicha representación gráfica.

4-9-2019

B.O.E. 30-10-2019

Registro de Estepona n° 1.

HERENCIA: SUCESIÓN SOMETIDA AL REGLAMENTO SUCESORIO EUROPEO Y ART. 28 LH.

El artículo 1.2.1) del reglamento (UE) n.º 650/2012, de 4 de julio, excluye del ámbito de aplicación del Reglamento cualquier inscripción de derechos sobre bienes muebles o inmuebles en un Registro, incluidos los requisitos legales para la práctica de los asientos, y los efectos de la inscripción o de la omisión de inscripción de tales derechos en el mismo. La Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 12 de octubre de 2017 en el asunto C-218/16 (Kubicka) puntualiza la exclusión al indicar -con ocasión del análisis de un título sucesorio en el que se establecía un legado reivindicativo sujeto a Derecho alemán- que de ello se deduce, como el Abogado General ha señalado sustancialmente en el punto 60 de sus conclusiones, que puesto que el artículo 1, apartado 2, letra 1), del Reglamento n.º 650/2012 sólo se refiere a la inscripción de derechos sobre bienes muebles o inmuebles en un registro, incluidos los requisitos legales para la práctica de los asientos, y a los efectos de la inscripción o de la omisión de inscripción de tales derechos en el mismo, los requisitos para la adquisición de tales derechos no figuran entre las materias excluidas del ámbito de aplicación de dicho Reglamento en virtud de la citada disposición.

Queda por decidir si la ley aplicable y su ámbito tal como se regulan en los artículos 21, 22, 23 y 83 del Reglamento puede ser relevante a los efectos de la constancia registral de la limitación temporal del artículo 28 de la Ley Hipotecaria. El precepto ordena que las inscripciones de fincas o derechos reales adquiridos por herencia o legado no surtirán efecto en cuanto a tercero hasta transcurridos dos años desde la fecha de la muerte del causante. Se considera que el fundamento de esta disposición es la inseguridad en el título sucesorio en cuanto pudieran aparecer parientes del causante que no habían sido tenidos en cuenta, o un testamento de fecha más reciente en el que se designe un heredero distinto. Es decir, protege a un eventual heredero real frente al aparente, en toda o parte de la sucesión.

La facilitación de las sucesiones internacionales tras la entrada en aplicación del Reglamento (UE) n.º 650/2012, no solo no excluye la limitación temporal que establece el precepto, sino que le dota de un especial significado acercándose, nuevamente, a su contexto histórico. Su interés y utilidad se fundamenta de una parte, en las especiales normas previstas en el instrumento europeo para las disposiciones «mortis causa» (artículos 3.1, 24 y 25 basadas en la ley putativa referida a la residencia habitual en defecto de «professio iuris») y de otra, en la dificultad probatoria de los elementos de hecho relevantes en la aplicación de la ley extranjera.

Por último -y adicionalmente-, una vez practicado un asiento, aun no tratándose de una carga o gravamen (Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 13 de mayo de 2013), sino en la expresión de la limitación temporal de efectos de la fe pública, al que se refiere el artículo 28 de la Ley Hipotecaria, el asiento practicado está bajo la salvaguardia de los tribunales sin que sea posible su cancelación en cuanto no existe un determinado interesado, si no es, en su caso, por resolución judicial.

4-9-2019

B.O.E. 30-10-2019

Registro de Madrid n° 38.

INEXACTITUD DEL REGISTRO: RECTIFICACIÓN. RECTIFICACIÓN DE CABIDA: FINCA INTEGRADA EN UN PROYECTO DE REPARCELACIÓN. TÍTULO FORMAL: REQUISITOS DE LA INSTANCIA PRIVADA.

Entrando en el fondo del primero de los defectos señalados, como reiteradamente ha señalado esta Dirección General, entre otras en Resolución de 10 de junio de 2009, hay que distinguir entre inexactitud registral y error del Registro. Inexactitud es toda discordancia entre Registro y realidad (cfr. artículo 39 de la Ley Hipotecaria); el error existe cuando el registrador, al trasladar al Registro los datos que constan en los documentos que se emplean para la inscripción, incurre en alguna equivocación, bien material, bien conceptual. En el presente supuesto está claro que no se trata de un error al practicar la inscripción, ya que del auto que resolvió el expediente de dominio y que dio lugar a la inscripción primera de la finca -si bien, como pone de manifiesto la registradora en su nota y en su informe, con la prudencia que debe tenerse en la calificación del auto del que solo se ha aportado una fotocopia- resulta que se declaró «justificado el dominio en el expediente instado (...), sobre la inmatriculación de la finca descrita en el primer antecedente de hecho de ésta resolución» (...), la cual tiene «una superficie registral de dos mil trescientas veintiocho metros y ochenta y cinco», que es la superficie que se hizo constar en la inscripción primera en virtud de dicho auto firme.

Será necesario para su rectificación bien el consentimiento de los titulares registrales y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho -lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad-, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho (cfr. artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria). Solamente es necesario subrayar, en cuanto a las cuestiones que se han planteado en el expediente, que en ningún caso podría servir para una rectificación del Registro una fotocopia de una resolución judicial, ya que las fotocopias de resoluciones judiciales no cumplen los requisitos que en cuanto a la documentación que accede al Registro señala el artículo 3 de la Ley Hipotecaria.

Si a juicio de los titulares registrales de la finca registral número 872 se ha dado un supuesto de doble inmatriculación parcial, estos podrán instar la iniciación de un expediente para la subsanación de la misma conforme a lo previsto en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria, sin entrar a valorar qué registrador sería el competente, pues se trataría de fincas pertenecientes a la demarcación de dos Registros distintos.

El permitir la rectificación de la superficie de una finca incluida en un procedimiento de reparcelación, disminuyéndola, una vez conste producida la iniciación del mismo, sin conocimiento del órgano actuante, puede producir efectos adversos. Para subsanar el defecto sería necesario que la Administración actuante certifique que efectivamente se trataba de un error y que la finca de origen incluida en la unidad de actuación tenía esa menor superficie, o bien que tome razón de la rectificación efectuada y tome las medidas que sean procedentes en cuanto a esa superficie de menos que ya no formaría parte de la finca registral de origen.

Por lo que se refiere a la necesidad de legitimación de la firma de quien firma la instancia y de que se acredite por éste la representación que dice ostentar, debe también confirmarse la calificación de la registradora. El principio de seguridad jurídica exige que la instancia privada en la cual se solicita la rectificación permita identificar con plena certeza al solicitante. En cuanto a la representación, es necesario acreditar ésta, pues no se puede actuar en nombre de otro sin tener su representación legal o autorización, que ha de ser acreditada.

