

5-9-2019

B.O.E. 4-11-2019

Registro de San Lorenzo de El Escorial n° 3.

HERENCIA: NECESARIA INTERVENCIÓN DE LOS LEGITIMARIOS EN LA PARTICIÓN.

Como afirmó este Centro Directivo en su Resolución de 1 de marzo de 2006, la especial cualidad del legitimario en nuestro Derecho común, caso de que exista en una sucesión, hace imprescindible su concurrencia para la adjudicación y partición de la herencia, a falta de persona designada por el testador para efectuar la liquidación y partición de herencia (artículo 1057.1 del Código Civil), de la que resulte que no se perjudica la legítima de los herederos forzosos. En efecto, la legítima en nuestro Derecho común (y a diferencia de otros ordenamientos jurídicos forales, como el catalán) se configura generalmente como una «pars bonorum», y se entiende como una parte de los bienes relictos que por cualquier título debe recibir el legitimario, sin perjuicio de que, en ciertos supuestos, reciba su valor económico o «pars valoris bonorum».

Centrados en el objeto de este expediente, se menciona literalmente en el testamento que hace legado a sus tres nietos «en pago de su legítima estricta, y hasta dicho importe, en pleno dominio, las participaciones que el testador posea en la mercantil denominada "Santher, S.L."». En este testamento no hay avalúo de los bienes ni se hace la adjudicación definitiva, sino que se marcan unas pautas para adjudicar esos bienes en pago de la legítima estricta, pero con el límite del importe de la misma. En definitiva, se hace un legado de cosa con delimitación de cuota legitimaria. La determinación del alcance de esta cuota, exige un avalúo de todo el caudal hereditario. En consecuencia, no nos encontramos ante una auténtica partición del testador, por lo que debemos concluir en que las menciones que se hacen en el testamento son las de un legado con unas normas de partición.

El momento de practicar las correspondientes operaciones particionales, incluso tratándose de partición hecha por contadores partidores, en la ejecución de la misma, será «cuando podrá saberse si alguno o algunos de los herederos individualmente considerados, no en la forma indiscriminada y global (...) han percibido menos de lo que le corresponde por legítima estricta». Así pues, no habiendo partición hecha por el testador ni contador partidor designado -que en este supuesto no la ha hecho respecto de los bienes adicionados-, y pagándose la legítima mediante un legado de cosa con delimitación de cuota, no es posible ejercer las acciones de rescisión o de complemento en su caso sino hasta saber el montante del «quantum».

El art. 1079 del CC es aplicable a supuestos de hecho en que existan uno o varios objetos, que, perteneciendo a la herencia, hayan sido omitidos, y que se encuentran por lo tanto en estado de indivisión. Se trata de adicionar a la partición unos bienes que no se han repartido, y que por lo tanto siguen en comunidad hereditaria. En esta partición adicional habrá de cumplirse con todos los requisitos que se exigieron a la partición inicial, y entre ellos, la intervención de todos los legitimarios.

5-9-2019

B.O.E. 4-11-2019

Registro de Hoyos.

RECTIFICACIÓN DE CABIDA: 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. Como ha afirmado reiteradamente esta Dirección General, tal precepto debe ser interpretado en el sentido de incluir en su ámbito de aplicación cualquier supuesto de modificación de entidad hipotecaria que conlleve el nacimiento de una nueva finca registral, como ocurre en este supuesto de segregación y agrupación de fincas.

Asimismo es reiterada y consolidada la doctrina de esta Dirección General en los supuestos en los que se pretende la inscripción de una representación gráfica y puede sintetizarse del siguiente modo: 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 lo que se refiere a las dudas de identidad, en el presente supuesto el registrador en la nota de calificación expone con detalle los motivos por los que estima que no es inscribible la reducción de superficie pretendida, atendiendo a diversas circunstancias de hecho concurrentes en este caso, que van desde los antecedentes catastrales, pasando por la magnitud de la reducción pretendida, hasta la localización e identificación de las fincas catastrales y registrales colindantes. A la vista de todo ello existen indicios suficientes de que la disminución superficial pretendida altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral. Por último, como ya ha reiterado esta Dirección General, tales dudas de identidad pueden ser manifestadas por el registrador al comienzo del procedimiento, evitando dilaciones y trámites innecesarios, por lo que es correcta la actuación del registrador en este aspecto.

Cuando consta en el Registro la naturaleza rústica de una finca, y no se acredita el cambio de naturaleza a urbana ni la nomenclatura y número de la calle en que se ubica (conforme prescribe el artículo 437 del Reglamento Hipotecario), no puede apreciarse si los documentos aportados, relativos a una finca urbana, se corresponden con la finca registral, de naturaleza rústica. Y tampoco puede estimarse acreditada la nueva naturaleza y datos descriptivos de la finca por la mera aportación de una certificación catastral descriptiva y gráfica de una parcela que en nada coincide con la descripción de la finca registral.

En el título presentado se efectúa primeramente la segregación y compraventa de una porción de otra finca, registral 4.746 del mismo término (estipulaciones primera y segunda). En la estipulación tercera se acuerda la compraventa de la registral 12.092 y en la estipulación cuarta, la agrupación de esta última a la mencionada porción segregada. Es por ello que existiendo total independencia en la estipulación tercera relativa a la compraventa y transmisión de la citada registral 12.092, procede estimar el recurso en cuanto a este extremo, más aún cuando consta de forma expresa en el documento la solicitud de inscripción parcial del documento para el caso en que «alguna de sus cláusulas, actos o negocios jurídicos no tuvieran acceso al Registro de la Propiedad».

5-9-2019

B.O.E. 4-11-2019

Registro de Palma de Mallorca nº 3.

PROPIEDAD HORIZONTAL: MODIFICACIONES EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL DE HECHO.

Cuando la situación fáctica de un edificio es de división horizontal le es de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal aunque los propietarios no hayan otorgado el correspondiente título constitutivo. No es posible hacer una modificación de obra con aumento de superficie construida de las plantas exclusivamente en la finca registral del elemento privativo -por el hecho de ser una finca registral segregada y constituida en régimen de propiedad horizontal de hecho- y no sobre la finca registral del edificio en régimen de propiedad horizontal de hecho, cuya superficie total construida del edificio, por incremento de planta baja y planta sótano, necesariamente se debiere modificar.

Conforme a la doctrina reiterada de este Centro Directivo, esta modificación de superficie construida, como toda modificación de obra inscrita, deberá describirse en el título presentado al menos la edificación total del edificio, su número de plantas, superficie de parcela ocupada y total de metros cuadrados construidos, conforme a los artículos 45 y concordantes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

No resulta coherente ni justificado que se quieran utilizar las coordenadas del solar de la certificación catastral para en relación/referencia fijar las coordenadas de la construcción declarada, cuando en la misma certificación catastral tenemos las coordenadas de la edificación distintas de las alegadas.

En conclusión, esta declaración de obra con modificación de superficie inscrita que debe recaer, como se ha dicho, sobre la finca matriz del edificio, finca registral 1.701, debiendo realizarse de la misma manera que en un edificio en régimen de propiedad horizontal formalmente constituida, es decir, con el consentimiento de todos los titulares de las distintas partes determinadas segregadas de la finca matriz.

Con carácter previo conviene destacar que en la escritura inicial se indica literalmente en las estipulaciones que el compareciente, además de formalizar la obra nueva por antigüedad exclusivamente sobre una parte determinada segregada de «constituye el edificio en régimen de propiedad horizontal, en los términos contenidos en la parte expositiva de esta escritura». Pues bien, siendo el compareciente exclusivamente titular registral del elemento segregado «planta baja y sótano» (finca registral 2.990) y existiendo titulares registrales diferentes de los demás elementos privativos segregados del edificio y del pendiente aún de segregar, es necesario su consentimiento para constituir un régimen de propiedad horizontal sobre el edificio, conforme a las exigencias del principio de tracto sucesivo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

Además en el presente expediente se pretende a su vez y afectando exclusivamente a la parte determinada segregada «planta baja y sótano» (finca registral 2.990) proceder a su división en dos partes determinadas y constituir las a su vez en régimen de propiedad horizontal formando una especie de subcomunidad. Esta constitución de un régimen de propiedad horizontal del elemento privativo segregado de hecho no está consentida en ningún momento tampoco por los demás propietarios del edificio, ni en el acuerdo de junta de hecho que se acompaña. La determinación de las cuotas de participación en régimen de propiedad horizontal de cada uno de los elementos privativos respecto del total del edificio deberá determinarse en el título constitutivo de propiedad horizontal, conforme exige el artículo 5 de su norma reguladora, sin poder configurarse por lo que determine, como pretende el recurrente, por lo que se determine en la base de datos del catastro «accediendo a la oficina virtual del catastro».

5-9-2019

B.O.E. 4-11-2019

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».

6-9-2019

B.O.E. 4-11-2019

Registro de Benavente-Puebla de Sanabria.

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO. REQUISITOS.

Previamente hay que decir, en primer lugar, que en la calificación no se cuestiona ni pone en duda el régimen económico del matrimonio que existía entre el causante y la recurrente según las afirmaciones de ésta en la escritura calificada. Lo que se ha señalado es la necesidad de la concurrencia de todos los interesados -la viuda y los herederos- para la subsanación del error cometido. En segundo lugar, que como sostiene la recurrente el error deviene no de la inscripción practicada sino del título que la causó en su día, en el que se hizo constar un régimen económico distinto del citado régimen legal supletorio de separación que tenían los cónyuges.

Como se deduce con toda claridad de los 1 y 40 LH, la rectificación solicitada de la inscripción exige el consentimiento de su titular o, en su defecto, una resolución judicial en procedimiento seguido contra este titular registral.

Así pues, el consentimiento del titular fallecido debe suplirse por el de sus herederos, pero en el supuesto de este expediente, aunque la viuda actúa en su propio nombre y derecho y en nombre y representación de sus hijas menores de edad, en ejercicio de la patria potestad, hay un conflicto de intereses entre la madre y sus hijas representadas, ya que el carácter ganancial o privativo de los bienes, afecta a la determinación del contenido de la masa hereditaria de los bienes y no cabe que sea decidido unilateralmente por la viuda interesada en la herencia. Por lo tanto, de conformidad con los artículos 236-20 y 224-1 del Código Civil de Cataluña, para proceder a la rectificación solicitada, será preciso el nombramiento de defensor judicial que actúe en representación de las menores, para prestar el consentimiento de todos aquellos que se verían afectados con la rectificación de la inscripción.

6-9-2019

B.O.E. 4-11-2019

Registro de Santa Coloma de Farners.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE.

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

En los casos en que interviene la herencia yacente, la doctrina de este Centro Directivo impone que toda actuación que pretenda tener reflejo registral deba articularse bien mediante el nombramiento de un administrador judicial, en los términos previstos en los artículos 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha herencia yacente (Resoluciones de 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 8 de mayo de 2014, 5 de marzo de 2015 y demás citadas en los «Vistos»). Esta doctrina se ha matizado en los últimos pronunciamientos en el sentido de considerar que la exigencia del nombramiento del defensor judicial debe limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico y no haya ningún interesado en la herencia que se haya personado en el procedimiento considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente. Por eso es razonable restringir la exigencia de nombramiento de administrador judicial, al efecto de calificación registral del tracto sucesivo, a los supuestos de demandas a ignorados herederos; pero considerar suficiente el emplazamiento efectuado a personas determinadas como posibles llamados a la herencia.

También ha aclarado esta Dirección General, respecto a la incidencia de la renuncia de los herederos en los supuestos de procedimientos seguidos contra la herencia yacente, que no evita la necesidad de nombrar administrador el hecho de que haya un pronunciamiento judicial en el que conste haberse otorgado escritura de renuncia a la herencia por parte de los herederos, pues, mediando la renuncia de los inicialmente llamados a la herencia, esta pasa a los siguientes en orden, sean testados o intestados, quienes serán los encargados de defender los intereses de la herencia.

6-9-2019

B.O.E. 4-11-2019

Registro de Alcobendas nº 2.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CANCELACIÓN.

Se debate en el presente recurso si habiéndose ordenado en sentencia dictada en un procedimiento penal por alzamiento de bienes «la nulidad de todas las escrituras notariales y anotaciones de los registros de la propiedad relativas a Transmisiones Patrimoniales realizadas por la entidad Boreleto, S.L. con posterioridad a la suscripción de la póliza mercantil de 27 de octubre de 2008», comprende también las anotaciones preventivas de embargo practicadas a favor de personas que no han sido parte en el procedimiento.

El recurso debe ser desestimado. La sentencia ordena la cancelación de los asientos derivados de transmisiones inmobiliarias y anotaciones de los registros de la Propiedad relativas a transmisiones patrimoniales realizadas y, si bien es cierto que el embargo va dirigido contra uno de los propietarios

querellados, la anotación preventiva no participa de la naturaleza de las transmisiones inmobiliarias.

Pero no se trata sólo de la dicción literal del mandamiento sino de dar cumplimiento al principio constitucional de tutela judicial efectiva, manifestado en el ámbito registral en el principio de tracto sucesivo (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria).

En este sentido ya la Resolución de esta Dirección General de 23 de agosto de 1983 en un supuesto de alzamiento de bienes similar al que nos ocupa, consideró que no procedía la cancelación de los asientos ordenados por no haber intervenido en el procedimiento judicial los titulares de aquellos derechos sobre la finca.

6-9-2019

B.O.E. 4-11-2019

Registro de Telde nº 1.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: EFECTOS DE SU CADUCIDAD TRAS LA SENTENCIA DE 7 DE JULIO DE 2017.

Las anotaciones preventivas tienen una vigencia determinada y su caducidad opera «ipso iure» una vez agotado el plazo de cuatro años, hayan sido canceladas o no, si no han sido prorrogadas previamente, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, entre ellos la posición de prioridad que las mismas conceden a su titular, y que permite la inscripción de un bien con cancelación de cargas posteriores a favor del adjudicatario, que ha adquirido en el procedimiento del que deriva la anotación, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba aquel asiento y no podrán ser cancelados en virtud del mandamiento prevenido en el artículo 175.2.a del Reglamento Hipotecario, si al tiempo de presentarse aquél en el Registro, se había operado ya la caducidad.

El hecho de que se haya expedido la certificación de titularidad y cargas, que prevé la Ley de Enjuiciamiento Civil, no implica ni su conversión en otra anotación ni su prórroga, ya que las anotaciones solo se prorrogan en la forma establecida en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria.

De cuanto antecede, resulta que, en el ámbito de la calificación, los registradores de la Propiedad han de atenerse a lo establecido en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, y sólo pueden cancelar (en los términos previstos en los artículos 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 175.2.a del Reglamento Hipotecario), las cargas inscritas o anotadas con posterioridad a la anotación de embargo practicada a resultas del procedimiento de ejecución del que deriva el mandamiento cancelatorio, cuando la referida anotación preventiva de embargo esté vigente, por no haber transcurrido el plazo de cuatro años de vigencia que fija el citado artículo 86, o el de sus sucesivas prórrogas, al tiempo en que, al menos el decreto de adjudicación, haya sido presentado en el Registro de la Propiedad. Habiendo adecuado el registrador su actuación a esta doctrina, no cabe acoger favorablemente el recurso interpuesto contra su calificación. Todo ello sin perjuicio, como antes se indicó, del derecho que asiste al adquirente de la finca adjudicada en el procedimiento de ejecución para acudir a un proceso judicial en el que pueda discutirse, con la intervención de todos los titulares de las cargas posteriores a la anotación caducada, si procede o no la cancelación de las mismas.

17-9-2019

B.O.E. 6-11-2019

Registro de Escalona.

HERENCIA: SUCESIÓN DE UN FRANCÉS A LA QUE NO ES APLICABLE EL REGLAMENTO SUCESORIO EUROPEO.

En primer lugar, debe tenerse presente que no es aplicable por razón de la fecha del fallecimiento el Reglamento (UE) n.º 650/2012, de 4 de julio (artículo 83). Será por tanto la ley nacional del causante la que rija la sucesión, conforme al artículo 9.8 del Código Civil. El causante, según se manifiesta en el testimonio o certificado presentado, era de nacionalidad francesa, casado en régimen legal de adquisiciones francés con su hoy su viuda, por el contrario de lo que resulta del Registro de la Propiedad español, extremo que debe ser clarificado.

La Ley 29/2015, de 30 de junio, de cooperación jurídica internacional, exige en sus artículos 56 y 60 el cumplimiento del principio de equivalencia en su eficacia en el país de origen. Con base en este esencial principio, deberá ser probada no solo la ley aplicable, que como tiene indicado este Centro Directivo, para los Estados miembros, se cuenta con útiles herramientas como el Portal Europeo e-justicia, sino respecto de la equivalencia formal y material del documento público, máxime en los casos -como el presente- en los que no son aplicables instrumentos europeos.

En la traducción jurada presentada falta la última hoja. Debe ser confirmado en cuanto el texto debe ser completo y estar traducido, y cumplimentar toda formalidad exigida por los artículos 36 y 37 del Reglamento Hipotecario.

En segundo lugar, alega que no se aporta acta de declaración de herederos abintestato o documento equivalente según la legislación francesa. La ausencia de título sucesorio, conforme al artículo 14 de la ley Hipotecaria, impide la inscripción, por lo que el defecto debe ser confirmado.

La Resolución de 13 de octubre de 2015 que fundamenta el defecto observado, recuerda la obligatoriedad de la consignación del número de identificación fiscal (NIF- NIE) y -en su caso- los medios de pago empleados en las escrituras notariales relativas a actos y contratos sobre bienes inmuebles. Por lo que el defecto debe ser confirmado al no constar dicho NIE en la escritura calificada siendo la identificación fiscal un requisito de la «lex rei sitae».

17-9-2019

B.O.E. 6-11-2019

Registro de Alicante nº 4.

REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: APLICACIÓN DEL ART. 98 LEY 24/2001 EN CASOS DE PODERES OTORGADOS POR UNA SOCIEDAD CUANDO NO ESTÁN INSCRITOS EN EL RM.

De la interpretación del art. 98 Ley 24/2001 por el Tribunal Supremo (Sentencias de 23 de septiembre de 2011 y 20 y 22 de noviembre de 2018) y de la doctrina expresada por esta Dirección General en numerosas Resoluciones cabe extraer un criterio ya asentado y pacífico respecto del alcance de la calificación registral del juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas de los otorgantes. El registrador deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento

del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio que hace el notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título. Dicho de otro modo, deberá calificar que se ha practicado la reseña de modo adecuado y que se ha incorporado un juicio de suficiencia de las facultades del representante, siendo el contenido de éste congruente con el acto o negocio jurídico documentado.

Cuando, como es el caso, se trata de un poder conferido por una sociedad mercantil que no consta inscrito, el notario autorizante debe, bajo su responsabilidad, calificar de forma rigurosa la validez y vigencia del poder otorgado por una sociedad mercantil y dejar constancia de que ha desarrollado tal actuación, de forma que la reseña del documento auténtico del que resulta la representación exprese las circunstancias que, a juicio del notario, justifican la validez y vigencia del poder en ejercicio del cual interviene el apoderado, ya se trate de un poder general no inscrito, ya de un poder especial. El registrador debe revisar que el título autorizado permita corroborar que el notario ha ejercido su función de calificación de la existencia y vigencia del poder y de la suficiencia de las facultades que confiere de forma completa y rigurosa, y que este juicio sea congruente con el contenido del título presentado, es decir, que resulte del contenido del juicio de suficiencia que dicha suficiencia se predica respecto del negocio jurídico otorgado, con la precisión necesaria para que no quepan dudas de que el notario ha calificado correctamente el negocio de que se trata y referido al mismo la suficiencia o insuficiencia de las facultades representativas. Especialmente relevante es, como alega la recurrente, que el supuesto al que se refiere la citada Sentencia de 20 de noviembre de 2018 es análogo al presente.

No es posible entender los términos utilizados en la reseña del apoderamiento (al afirmar que se trata de un poder para ese acto concreto, acreditado con copia autorizada de la escritura de apoderamiento, y añadir lo siguiente: «Yo, el Notario, juzgo al apoderado, bajo mi responsabilidad y en base al poder anteriormente reseñado, con facultades representativas suficientes para la carta de pago y cancelación de hipotecas que se instrumenta en esta escritura») como referida exclusivamente a las facultades contenidas en el poder pero no a la validez y vigencia del poder, de modo que la notaria, sin tener la seguridad sobre dicha validez y vigencia, o lo que es lo mismo pese a no tener acreditado el poder, admitiera el otorgamiento de la escritura con una reseña que indujera a semejante confusión.

10-9-2019

B.O.E. 7-11-2019

Registro de Alcoy.

HIPOTECA: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD.

Nada se opone a que la hipoteca, como los demás derechos reales, pueda ser constituida por un plazo determinado (vid. artículos 513.2, 529, 546.4 y 1843.3 del Código Civil). No siempre es fácil decidir si, en el caso concreto, el plazo señalado es efectivamente de duración de la hipoteca misma con el alcance anteriormente señalado, o si se trata de definir únicamente el margen temporal en el que debe surgir la obligación para que quede garantizada con la hipoteca.

Si estuviéramos ante la caducidad convencional del mismo 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 resulte del título en cuya virtud se inscribió la hipoteca. En otro caso debería esperarse a la prescripción de la acción hipotecaria según la fecha a

contar desde la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro.

La cancelación convencional automática sólo procede cuando la extinción del derecho tiene lugar de un modo nítido y manifiesto, no cuando sea dudosa o controvertida por no saberse si se está refiriendo a la caducidad misma del derecho o si se está refiriendo al plazo durante el cual las obligaciones contraídas durante dicho término son las únicas garantizadas por la hipoteca.

Es decir, debe diferenciarse lo que es la extinción de la hipoteca, de lo que es su cancelación. A efectos de la cancelación registral de la hipoteca por transcurso de un plazo convenido, se precisa que se dé exacto cumplimiento a lo expresamente acordado por las partes para su cancelación, pues, en caso contrario, la cancelación debe realizarse conforme se ordena imperativamente por la Ley Hipotecaria. En el presente expediente, según resulta del Registro, se exige para la cancelación de la hipoteca, no solo el transcurso del plazo de seis años sino también acta notarial, previa justificación de haber requerido en forma fehaciente a «Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía», con un mes de antelación, al objeto de que manifieste cualquier causa de oposición a la cancelación.

16-9-2019

B.O.E. 7-11-2019

Registro de Mataró nº 2.

CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA: EFECTOS DE NO APORTARLA.

Como puso de relieve esta Dirección General en Resolución de 19 de abril de 2016 y ha reiterado la de 20 de marzo de 2019, con base en lo expuesto, el certificado de eficiencia energética es exigible no sólo a los edificios de nueva construcción como ocurría con la normativa anterior, sino también a los edificios existentes. Si bien, como añade dicha resolución, el propio Real Decreto antes mencionado no establece qué debe entenderse por edificaciones existentes; por ello debe acudir a la Directiva 2010/31/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de mayo de 2010, relativa a la eficiencia energética de los edificios.

Ciertamente, el notario debe realizar el control de cumplimiento de la legalidad respecto de la entrega del certificado de eficiencia energética y debe reflejarse en la escritura, con independencia de si esta obligación legal afecta o no a la validez del negocio. Pero para que la falta de constancia del cumplimiento de dicha obligación en la escritura sea obstáculo que impida su inscripción es necesario que así resulte de una norma que imponga el deber de realizar dicho control al registrador y obligue a su reflejo al practicar la inscripción (como ocurre, por ejemplo, con la justificación en determinados casos de los medios de pago o la obtención de una licencia urbanística).

16-9-2019

B.O.E. 7-11-2019

Registro de Eivissa nº 4.

CALIFICACIÓN REGISTRAL: UNITARIA E INDEPENDIENTE. PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

Ciertamente, la calificación ha de ser unitaria y global (artículo 258.5 de la Ley Hipotecaria), por lo que el registrador de la Propiedad debe extremar su celo para evitar que una sucesión de calificaciones relativas al mismo documento y a la misma presentación, genere una inseguridad jurídica. Las consideraciones anteriores no pueden prevalecer sobre uno de los principios fundamentales del sistema registral como es el de legalidad, lo que justifica la necesidad de poner de manifiesto los defectos que se observen aun cuando sea extemporáneamente. Como ha reiterado asimismo esta Dirección General, el registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificadora de los documentos presentados a inscripción, no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación. Pero es que, además, la realización de una nueva calificación, aun bajo el mismo asiento de presentación, está plenamente justificada cuando se aportan nuevos documentos complementarios.

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

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, 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. Deben entenderse justificadas las dudas de identidad declaradas por el registrador en su nota de calificación.

Sin perjuicio de lo dicho en el anterior fundamento, no pueden entenderse justificadas las dudas de identidad del registrador basadas en el lapso comprendido entre la expedición de la certificación técnica acreditativa de la cabida de la finca y la presentación del acta solicitando la rectificación registral, pues el mero transcurso del tiempo no implica la práctica de segregaciones o ventas a terceros. Además, como ha recordado esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 4 de diciembre de 2006, 15 de mayo de 2015 o 20 de junio de 2019), quedan bajo exclusiva responsabilidad del técnico la veracidad y exactitud de las afirmaciones contenidas en el certificado por él expedido.

18-9-2019

B.O.E. 8-11-2019

Registro de Zaragoza nº 9.

CONCURSO DE ACREEDORES: COMPETENCIA DEL JUEZ DEL LETRADO DE ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA EN LAS ADJUDICACIONES EN VÍA DE LIQUIDACIÓN.

Una vez abierta la fase de liquidación del concurso, las reglas legales de liquidación de los bienes y derechos del concursado se contienen en el artículo 149 de la Ley Concursal. En este caso en que la finca en cuestión no está incluida en el conjunto de los establecimientos, explotaciones y otras

unidades productivas del deudor, se ha de enajenar, según su naturaleza, conforme a las previsiones contenidas en el plan de liquidación y, en su defecto, por las disposiciones establecidas en la Ley de Enjuiciamiento Civil para el procedimiento de apremio (artículo 149.2 de la Ley Concursal).

De los artículos que la Ley de Enjuiciamiento Civil dedica a la ejecución en el Libro III, y en particular en el Capítulo IV de su Título IV, «del procedimiento de apremio», resulta que es el letrado de la Administración de Justicia el encargado de los diversos trámites de la ejecución (vid., como ejemplo, el artículo 634, primer artículo del Capítulo, que habla del «letrado de la Administración de Justicia responsable de la ejecución»), incluida la aprobación del remate y de la adjudicación (artículos 650 y 670), salvo respecto de aquellas cuestiones que, como hemos visto, esté expresamente previsto que se resuelvan mediante auto. El art. 8 LC, que consagra la vis atractiva del concurso, reconoce la competencia del juez del concurso para conocer de la ejecución de los bienes y derechos del concursado, con independencia del órgano que la haya ordenado, pero esto no quiere decir que los letrados de la Administración de Justicia no tengan ninguna intervención en la ejecución. El artículo 149.2 de la Ley Concursal se remite a las disposiciones establecidas en la Ley de Enjuiciamiento Civil para el procedimiento de apremio y como hemos visto, el artículo 545.5 reserva al juez, mediante auto, la resolución que contenga la orden general de ejecución por la que se autoriza y despacha la misma, que en el caso de la fase de liquidación del concurso sería el auto ordenando su apertura y en su caso el auto aprobando el plan de liquidación. En cambio, diversos trámites de la ejecución, la mayoría de hecho, están atribuidos al letrado de la Administración de Justicia, según resulta del artículo 545.6.

Y entre estas especialidades debemos entender que, con independencia de que se interprete o no que la tramitación de la ejecución corre a cargo del letrado de la Administración de Justicia, se encuentra la necesidad de que sea el juez el que apruebe el remate mediante auto, como resulta con claridad del apartado quinto del artículo 149 de la Ley Concursal. Además, también corresponde con claridad al juez del concurso, y no al letrado de la Administración de Justicia, según resulta del artículo 149.5 de la Ley Concursal, ordenar la cancelación de las cargas correspondientes como consecuencia de la enajenación. En un caso como éste, en que la finca enajenada se encuentra gravada con una hipoteca, lo que determina la aplicación del artículo 155.4 de la Ley Concursal y por tanto o bien la cancelación de la hipoteca, que es lo que ha sucedido en este caso, o bien la subsistencia de la misma con subrogación del adquirente en la obligación del deudor, que quedará excluida de la masa pasiva, cuando así lo autorice el juez, no cabe inscribir la adjudicación de manera separada de la cancelación.

18-9-2019

B.O.E. 8-11-2019

Registro de Cuéllar.

EXPEDIENTE DE REANUDACIÓN DE TRACTO SUCESIVO: MANDATO DE CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN CONTRADICTORIA.

Tras la modificación operada en la legislación hipotecaria por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la legislación hipotecaria y del Catastro, el sistema de reanudación del tracto, contemplado como un caso de concordancia entre los pronunciamientos tabulares y la realidad extrarregistral, ya sea física o jurídica, no pierde el carácter sumamente extraordinario. Es el nuevo artículo 208 de la Ley Hipotecaria el que, «ex novo», regula el procedimiento de reanudación del tracto. Se trata de un expediente de carácter exclusivamente notarial.

Necesariamente se precisa la cancelación de la inscripción contradictoria. Así lo ordena el art. 286 RH. Pero como ha señalado esta Dirección General (cfr. Resolución 7 de abril y 30 de agosto de 2017 o 7 de noviembre de 2018) «cuando la disposición derogatoria única de la Ley 13/2015, de 24 de junio, dispone que "quedan derogadas cuantas normas se opongan a lo previsto en la presente Ley", ha de interpretarse que deben entenderse tácitamente derogados todos los artículos del Título VI del Reglamento Hipotecario. Partiendo de la ausencia de pronunciamiento alguno sobre el particular en el artículo 208 de Ley Hipotecaria en su actual redacción, el mandato cancelatorio expreso exigido por el artículo 286 del Reglamento Hipotecario no pasa de ser una mera formalidad que, además, se encuentra en un precepto que debe entenderse tácitamente derogado. Por lo que debe concluirse que el acta en la que se finaliza el procedimiento tiene por sí virtualidad cancelatoria sin necesidad de mandato expreso alguno.

18-9-2019

B.O.E. 8-11-2019

Registro de Corcuvi6n-Muros.

INMATRICULACI6N POR T6TULO P6BLICO: DUDAS SOBRE LA INVASI6N DEL DOMINIO P6BLICO.

Aunque en el presente caso el p6rrafo final de la solicitud de informe por parte de la registradora al Ayuntamiento, advertía de que en caso no remitirse el informe en plazo o no ser dicho informe claramente obstativo de la inmatriculaci6n, «se continuar6 con el tr6mite inmatricular conforme al procedimiento ordinario, sin perjuicio de las notificaciones que en su caso procedan», lo cierto es que, conforme al art6culo 205 de la Ley Hipotecaria, no cabe aplicar tal automatismo, sino que la procedencia o no de la practicar la inmatriculaci6n pretendida depende de que «el Registrador conservase dudas sobre la existencia de una posible invasi6n del dominio p6blico» y si conserva tales dudas, ha de expresarlas, detallarlas y motivarlas suficientemente en su nota de calificaci6n negativa.

Como ya se seal6 la resoluci6n de 10 de abril de 2019 «respecto de las alegaciones del recurrente relativas a la falta de suficiente motivaci6n de la calificaci6n impugnada, debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo seg6n la cual cuando la calificaci6n del registrador sea desfavorable es exigible, conforme a los principios b6sicos de todo procedimiento y a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripci6n pretendida, aqu6lla exprese tambi6n una motivaci6n suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jur6dicos en los que se basa dicha calificaci6n. En el presente caso, no hay en la nota de calificaci6n recurrida motivaci6n alguna sobre qu6 razones f6cticas o jur6dicas fundamentan tales dudas, m6s all6 de reiterar que «se siguen manteniendo las dudas» acerca de si la finca invade o no dominio p6blico.

Por otra parte, en cuanto a la cuesti6n de si la mera afectaci6n de la finca para ser destinada a viales implica el car6cter demanial de la misma, como ya se seal6 en la Resoluci6n de este Centro Directivo de 5 de marzo de 2019, conforme a los art6culos 9 y 199 de la Ley Hipotecaria debe evitarse la inscripci6n de una representaci6n gr6fica que coincida en todo o parte el dominio p6blico, por lo que resulta procedente determinar si la mera afectaci6n de la finca para ser destinada a viales implica el car6cter demanial de la misma antes de producirse el acto formal de cesi6n y aceptaci6n por la Administraci6n cesionaria. Por todo ello, no puede mantenerse la calificaci6n de la registradora, por no resultar que se haya materializado el acto formal de cesi6n a la Administraci6n P6blica -futura titular del bien demanial-, siendo adem6s conveniente y necesario para la determinaci6n de la parte de finca que haya de ser objeto de cesi6n.

18-9-2019

B.O.E. 8-11-2019

Registro de Vélez Málaga nº 3.

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

La rectificación de cabida solo debe permitir la corrección de un dato mal reflejado en su término inicial al inmatricular la finca, por lo que la existencia de dudas que pudiera albergar el registrador de encontrarnos en cualquier otro caso -inmatriculaciones de parcelas colindantes o encubrimiento de otras operaciones como agrupaciones, agregaciones o segregaciones- pueden (y deben) generar una calificación negativa a la inscripción del exceso o defecto de cabida declarado.

Como se ha reiterado por esta Dirección General (cfr., por todas, la Resolución de 5 de diciembre de 2018), el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, contempla en su apartado b) la posibilidad de incorporar a la inscripción, como operación específica, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. 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, 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 lo que se refiere a las dudas de identidad, en el presente caso el registrador fundamenta su nota de calificación en la circunstancia de haberse inmatriculado la finca con una determinada superficie (262 metros cuadrados) que resultaba del perímetro catastral de la parcela con referencia 002003300UF96G01AD. Por ello expresa no dudas, sino la certeza de que con la representación gráfica alternativa ahora aportada se altera la geometría de la finca registral inscrita.

18-9-2019

B.O.E. 8-11-2019

Registro de Ponferrada nº 1.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: PROCEDIMIENTO SEGUIDOS CONTRA LA HERENCIA YACENTE.

En el resto del mandamiento se hace referencia a la herencia yacente de don J. M. N. como deudora y receptora de la providencia de apremio y la diligencia de embargo y se especifica que la notificación de esta última es la herencia yacente del deudor don J. M. N., finalmente se ordena la anotación de embargo a favor del Ayuntamiento de Ponferrada de la cuota patrimonial a que tenga derecho la herencia yacente del deudor en la liquidación de la sociedad de gananciales, por lo que no se aprecia la confusión a que hace referencia la nota de calificación, ya que está determinada tanto la persona del deudor,

como su fallecimiento. Tampoco se aprecia confusión en cuanto al fallecimiento del deudor con anterioridad al inicio del expediente de apremio, como se desprende de los datos consignados en la certificación.

Visto lo anterior, hay que señalar que el artículo 166 del Reglamento Hipotecario al regular los requisitos de extensión de las anotaciones de embargo seguidos contra herederos indeterminados o determinados del titular registral está aplicando el principio de tracto sucesivo si bien con la peculiaridad de que los bienes no constan aun inscritos a favor de los demandados. Corresponde al registrador, dentro de los límites de su función calificadora de los documentos administrativos, examinar, entre otros extremos, la observancia de los trámites esenciales del procedimiento seguido, a fin de comprobar el cumplimiento de las garantías que para los particulares están establecidas por las leyes y los reglamentos, con el exclusivo objeto, como tiene declarado este Centro Directivo, de que cualquier titular registral no pueda ser afectado si, en el procedimiento objeto de la resolución, no ha tenido la intervención prevista por la Ley, evitando que el titular registral sufra, en el mismo Registro, las consecuencias de una indefensión procesal.

Se pueden dar diferentes hipótesis: a) Para tomar anotación preventiva del embargo en caso de procesos ejecutivos por deudas del titular registral, fallecido durante el procedimiento, deberá acreditarse al registrador que se demandó al titular registral, que ha fallecido y que se ha seguido la tramitación con sus herederos, por sucesión procesal conforme al artículo 16 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. b) Si se ha producido el fallecimiento del titular registral antes de iniciado el procedimiento, y éste se sigue por deudas de herederos ciertos y determinados, además del fallecimiento deberá acreditarse al registrador que la demanda se ha dirigido contra éstos, indicando sus circunstancias personales y acompañando los títulos sucesorios y el certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad (artículo 166.1.a, párrafo segundo, del Reglamento Hipotecario). En definitiva, deberá acreditarse su condición de herederos del titular registral. c) En caso de procesos ejecutivos por deudas del causante siendo sus herederos indeterminados, o por deudas de estos herederos indeterminados -herencia yacente-, será preciso, para poder considerarse cumplimentado el tracto sucesivo, o bien que se acredite en el mandamiento que se ha dado emplazamiento a alguno de los posibles llamados a la herencia, o bien que se ha procedido al nombramiento judicial de un administrador de la herencia yacente.

En el supuesto de este expediente el procedimiento de recaudación de las deudas pendientes se ha dirigido contra la herencia yacente del deudor en los términos antes relacionados y la providencia de apremio de notificación además de a la propia herencia yacente, a los herederos testamentarios, cuya aceptación no consta, y a los herederos desconocidos del deudor, por lo que se ha cumplido el requisito de emplazar a alguno de los posibles llamados a la herencia.

En cuanto a qué derechos son objeto de embargo y la fehaciente notificación del procedimiento a los cotitulares de las fincas, el embargo comprende la cuota global que a la herencia yacente de don J. M. N., le corresponda en la masa patrimonial de la sociedad conyugal que formaba el citado J. M. N con su esposa doña J. P. A., disuelta y pendiente de liquidación.

Ni en la fase en que la sociedad de gananciales está vigente, ni cuando ya está disuelta pero todavía no liquidada, corresponde a cada uno de los cónyuges, o a sus respectivos herederos, una cuota indivisa sobre cada bien ganancial, sino que el derecho de cada uno de ellos afecta indeterminadamente a los diferentes bienes incluidos en esa masa patrimonial, sin atribución de cuotas ni posibilidad de pedir la división material. Solo a través de la liquidación será posible atribuir a cada partícipe en dicha comunidad titularidades concretas sobre bienes determinados o sobre cuotas indivisas de los mismos.

Teniendo en cuenta esta premisa, esta Dirección General, (vid., entre otras, la Resolución de 5 de julio de 2013) ha aclarado las distintas opciones que, para garantizar el principio de responsabilidad patrimonial universal, existen a la hora de anotar un embargo sobre un bien ganancial en el periodo que media entre la disolución de la sociedad de gananciales y su liquidación, entre ellas está el embargo de la cuota global que a un cónyuge corresponde en esa masa patrimonial, embargo que, por aplicación analógica de los artículos 1067 del Código Civil y 42.6 y 46 de la Ley Hipotecaria, puede practicarse en actuaciones judiciales seguidas sólo contra el cónyuge deudor, y cuyo reflejo registral se realizará mediante su anotación «sobre los inmuebles o derechos que se especifique en el mandamiento judicial en la parte que corresponda al derecho del deudor» (cfr. artículo 166.1.a, «in fine», del Reglamento Hipotecario).

19-9-2019

B.O.E. 8-11-2019

Registro de Almagro.

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.

19-9-2019

B.O.E. 8-11-2019

Registro de Almagro.

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.

19-9-2019

B.O.E. 8-11-2019

Registro de Almagro.

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.

19-9-2019

B.O.E. 8-11-2019

Registro de Almagro.

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.

20-9-2019

B.O.E. 13-11-2019

Registro de Barcelona nº 6.

BENEFICIO DE EXONERACIÓN DEL PASIVO INSATISFECHO: EFECTOS RESPECTO DE LA HIPOTECA EN GARANTÍA DE DEUDA AJENA.

El beneficio de exoneración del pasivo insatisfecho está regulado en el artículo 178 bis de la Ley Concursal como una solución de segunda oportunidad para las personas físicas, una vez concluido el concurso por liquidación o por insuficiencia de la masa activa.

Procede plantearse si el reconocimiento del citado beneficio de exoneración del pasivo insatisfecho constituye una causa de extinción de las obligaciones o créditos que a que dicho beneficio se extienda. Como premisa, ha de advertirse que, según señala la citada Sentencia del Tribunal Supremo de 2 de julio de 2019, «el art. 178 bis LC es una norma de difícil comprensión, que requiere de una interpretación jurisprudencial para facilitar su correcta aplicación». Un sector doctrinal entiende que el beneficio de exoneración no produce una verdadera extinción de los créditos afectados, sino tan solo los hace inexigibles frente al deudor favorecido por esta medida. Naturalmente, para esta línea interpretativa, es plenamente coherente que el acreedor pueda seguir dirigiéndose frente a los fiadores o deudores solidarios. Esta norma sería aplicable a las dos modalidades de exoneración que recoge el precepto. Pero también existe otra postura doctrinal que sostiene que ha de diferenciarse entre los dos tipos de exoneración que recoge el 178 bis de la Ley Concursal, entendiendo que la exoneración definitiva que regula el apartado 3.4.o si que extingue de manera absoluta la deuda, provocando por aplicación del artículo 1847 del Código Civil la correspondiente extinción de la fianza.

No contiene la Ley Concursal referencia alguna a los efectos de este beneficio de exoneración respecto del hipotecante no deudor. Es cierto que, como muy bien se expone en el escrito de recurso, hay importantes diferencias entre los fiadores y los hipotecantes no deudores. Ello, no obstante, debe tenerse en cuenta que también existen importantes puntos en común, dado que ambos son garantes de una deuda ajena, el fiador con toda su responsabilidad patrimonial universal, y el hipotecante no deudor con la afección del bien hipotecado. Tanto en el caso de la fianza como en el de la hipoteca en garantía de deuda ajena, la extinción de la obligación principal produce la extinción de la respectiva garantía accesorio. Sin embargo, otro tipo de vicisitudes que pueden concurrir en el deudor no tienen necesariamente que excluir la posibilidad de que el acreedor se dirija frente a los garantes.

La cancelación de una hipoteca está sometida a la regla general establecida por el párrafo primero del artículo 82 de la Ley Hipotecaria. De acuerdo con esta norma, aunque la obligación asegurada por la hipoteca se haya extinguido, la cancelación de la inscripción requiere que el acreedor titular registral de la garantía otorgue la oportuna escritura pública o que, tras la tramitación de un procedimiento judicial en el que dicho acreedor haya sido parte, se dicte sentencia firme que ordene la cancelación.

El recurso ha de ser desestimado. En primer término, porque falta en los señalados autos un pronunciamiento expreso en relación con el alcance que la exoneración que favorece al deudor ha de tener respecto a la hipotecante no deudora.

20-9-2019

B.O.E. 13-11-2019

Registro de San Sebastián de la Gomera.

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

Es principio básico de nuestro sistema registral que todo título que pretenda su acceso al Registro ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento seguido contra él (cfr. artículos 20 y 40 de la Ley

Hipotecaria), alternativa esta última que no hace sino desenvolver en el ámbito registral el principio constitucional de salvaguardia jurisdiccional de los derechos e interdicción de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española) y el propio principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria).

El expediente de reanudación suple la falta de título formal pero no de la falta de título material justificativo de la transmisión, de ahí la necesaria especificación de las distintas transmisiones y la citación a los interesados o sus causahabientes.

En el supuesto de hecho de este expediente tan sólo se invoca como título el mismo de la compraventa que sirvió para inscribir la mitad indivisa a favor del promovente -y que motivó la denegación de la mitad indivisa que ahora se pretende reanudar-, por lo que conceptualmente, si no se complementa con la justificación de las transmisiones entre el titular registral y los que intervinieron en la venta, no es título material suficiente para amparar la declaración de reanudación de tracto sucesivo. Debe recordarse además que para que se pueda acudir al expediente de reanudación de tracto sucesivo interrumpido es preciso que se haya producido una ruptura en el tracto registral de la finca y no cuando haya adquirido el promotor del expediente directamente del titular registral o de sus herederos o legatarios.

20-9-2019

B.O.E. 13-11-2019

Registro de Molina de Segura nº 1.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: CAUSAS DE DENEGACIÓN.

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

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

Este Centro Directivo ha reiterado que la negativa a la práctica de un asiento de presentación sólo debe realizarse cuando el documento cuya constancia registral se solicita sea indudablemente de imposible acceso al Registro. Este es el criterio que ha de presidir la interpretación del referido precepto reglamentario, lo que concuerda también con el apartado 3 del mismo artículo 420, que prohíbe extender asiento de presentación de «los demás documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no puedan provocar operación registral alguna». Por tanto, sólo en aquellos casos en los que el propio presentante manifieste que su objetivo no es la práctica de un asiento en los libros del Registro, o en los que de una forma evidente resulte que el título nunca podría provocar dicho asiento, cabría denegar la presentación.

Por ello, la negativa del registrador de la Propiedad a practicar el asiento de presentación del documento presentado está plenamente justificada ya que ninguna disposición legal atribuye eficacia registral al documento privado que pretende dejar sin efecto un asiento que se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 420.1 Reglamento Hipotecario).

20-9-2019

B.O.E. 13-11-2019

Registro de Lepe.

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN EXTRAJUDICIAL DE HIPOTECA: NECESIDADE DE LA PREVIA INSCRIPCIÓN DEL PACTO QUE LO PERMITA.

Nuestro Tribunal Supremo, ya desde su Sentencia de 4 de mayo de 1998, seguida por otras varias, como las de 30 enero y 20 de abril de 1999, 13 de diciembre de 2005, 10 de octubre de 2007 y 14 de julio de 2008, había declarado la inconstitucionalidad sobrevenida de la disposición contenida en el artículo 129.2 de la Ley Hipotecaria, vigente con anterioridad a la promulgación de la Constitución de 1978, que acarrea la ineficacia de las normas reglamentarias de desarrollo contenidas en varios artículos del Reglamento Hipotecario.

Pues bien, bajo esa doctrina jurisprudencial consolidada en Sentencias del Tribunal Supremo de 4 de mayo de 1998, seguida por otras posteriores citadas, que consideraba derogado, por inconstitucional, el procedimiento de ejecución hipotecaria extrajudicial, el registrador que inscribió en septiembre de 1999 la hipoteca que ahora nos ocupa denegó expresamente la inscripción del pacto sobre ejecución extrajudicial. Y la falta de inscripción de tal pacto se hizo constar claramente en la nota de despacho de la hipoteca y resultaba también con claridad de la certificación literal que se expidió a petición del notario que fue requerido para iniciar el procedimiento. Ello implica, dado el principio de inscripción constitutiva de la hipoteca, formulado, entre otros, en el artículo 1875 del Código Civil, que dicho procedimiento de ejecución hipotecaria extrajudicial no podría en modo alguno ser utilizado, pues además de que su regulación se consideraba derogada por inconstitucional como acabamos de ver, el pacto que lo contemplaba no había sido objeto de inscripción.

Pues bien, en el presente caso, resulta que el procedimiento de ejecución hipotecaria extrajudicial se inició aportando al notario la escritura de constitución de la hipoteca con nota de no haberse inscrito, sino denegado, el pacto relativo a dicho procedimiento, por lo que no se cumplían los requisitos siquiera para que el notario solicitara la certificación registral para iniciar el procedimiento. Aun así, tras solicitar y obtener certificación literal, de la misma vuelve a resultar con claridad que tal pacto no consta inscrito. Ciertamente, lo más correcto hubiera sido que el registrador hubiera denegado la expedición (y la práctica de la consiguiente nota marginal) de la certificación específicamente solicitada para iniciar un procedimiento de ejecución extrajudicial. En consecuencia, todo el procedimiento extrajudicial tramitado estaba viciado de origen, y no podía producir ningún efecto, ni entre partes, ni menos aún, frente a terceros.

Tampoco cabe estimar el argumento de la recurrente relativo a la doctrina de los actos propios. Pero, sobre todo, porque como es doctrina constante y reiterada de este Centro Directivo, la primacía del principio de legalidad impone que ningún registrador puede quedar vinculado por actos u omisiones propios, y menos aún, de otros registradores distintos.

Igual suerte desfavorable ha de correr el recurso en cuanto al segundo de los defectos, que se refería a la falta de aportación de la carta de pago del impuesto.

20-9-2019

B.O.E. 13-11-2019

Registro de Terrassa nº 2.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PROCEDIMIENTO DIRIGIDO CONTRA PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que entre los principios de nuestro Derecho hipotecario es básico el de tracto sucesivo, en virtud del cual para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). En efecto, las exigencias del principio de tracto sucesivo han de confirmar la denegación de la nota recurrida, toda vez que el procedimiento del que dimana el mandamiento calificado no aparece entablado contra el titular registral, sin que pueda alegarse en contra, la limitación del ámbito calificador respecto de los mandamientos judiciales.

23-9-2019

B.O.E. 13-11-2019

Registro de Villacarrillo.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE. INSCRIPCIÓN DE RESOLUCIONES JUDICIALES: REQUISITO DE LA FIRMEZA.

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

En los casos en que interviene la herencia yacente, la doctrina de este Centro Directivo, impone que toda actuación que pretenda tener reflejo registral deba articularse bien mediante el nombramiento de un administrador judicial, en los términos previstos en los artículos 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha herencia yacente (Resoluciones de 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 8 de mayo de 2014, 5 de marzo de 2015 y demás citadas en los «Vistos»). Esta doctrina se ha matizado en los últimos pronunciamientos en el sentido de considerar que la exigencia del nombramiento del defensor judicial debe limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico y no haya ningún interesado en la herencia que se haya personado en el procedimiento considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente.

Por otro lado las peculiaridades derivadas de la presentación de una demanda contra una herencia yacente no impiden la necesidad de procurar la

localización de quien pueda ostentar su representación en juicio como paso previo a una posterior declaración en rebeldía.

En el supuesto de este expediente, consta en la diligencia citada que en fecha 20 de mayo de 2014 se aportó certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad de don M. A. M. M. y certificado de defunción, y al día siguiente se declaró la sucesión procesal de éste por su herencia yacente, se acordó la notificación de dicha resolución por edictos a los sucesores de la parte demandada. No consta por lo tanto que se haya personado en el procedimiento interesado alguno en la herencia yacente del deudor.

Igual destino desestimatorio corresponde al segundo motivo pues debe constar que el decreto que fundamenta la adjudicación sea firme. Las resoluciones judiciales cuya ejecución tengan lugar mediante inscripciones registrales firmes y definitivas, no mediante asientos provisionales como los de anotaciones preventivas, deben ser resoluciones que hayan ganado firmeza. Como señalo la Resolución de este Centro Directivo de 29 de noviembre de 2018, el mismo razonamiento cabe predicar de las resoluciones de los letrados de la Administración de Justicia en relación a aquellas resoluciones que, como las sentencias judiciales, ponen fin a un procedimiento cuyo efecto es una mutación jurídico real susceptible de modificar el contenido del Registro de la Propiedad (vid. artículos 206, 208 y 213 bis en relación con el artículo 787.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

25-9-2019

B.O.E. 13-11-2019

Registro de Santiago de Compostela nº 1.

ELEVACIÓN A PÚBLICO DE DOCUMENTO PRIVADO: INTRODUCCIÓN DE MODIFICACIONES.

La cuestión que se debate en este expediente es la de si los otorgantes en la elevación a público pueden aclarar o modificar alguna de las circunstancias que constan en el documento privado que se eleva a público. En otro caso, el documento no accedería al Registro por su falta de trascendencia real.

Ciertamente del contenido de la escritura de elevación a público resulta de forma clara la voluntad de las partes de que se perfeccione y consume una compraventa de la vivienda y anexos objeto de la misma. Como alega el recurrente, son numerosos los apartados del texto notarial en los que se habla de vendedora y comprador, así como de parte transmitente y adquirente, por lo que no es preciso siquiera acudir a una interpretación de la intención de las partes. Por lo tanto, aun cuando se haya titulado el documento privado de «arras o señal», es con el asesoramiento e intervención del notario en la autorización del otorgamiento, cuando las partes contratantes, en la elevación a público, han plasmado su auténtica voluntad de que negocio que se realiza es el de una compraventa con todos sus efectos obligacionales y reales. En consecuencia, siendo que ambos contratantes lo subsanan, y probada la verdadera causa del contrato -de compraventa-, es inscribible la elevación a público del contrato en los términos en que está redactada la escritura.

25-9-2019

B.O.E. 13-11-2019

Registro de Valencia nº 10.

HERENCIA: DISPOSICIÓN TESTAMENTARIA EN FAVOR DEL CÓNYUGE QUE YA NO LO ES AL ABRIRSE LA HERENCIA.

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. Por otra parte, en el presente caso no puede apreciarse que en la institución hereditaria debatida concorra una causa falsa -en el sentido de erróneo motivo de la disposición que determine su ineficacia-, conforme al artículo 767 del Código Civil.

Este Centro Directivo no puede desconocer el criterio del Tribunal Supremo en la Sentencia número 539/2018, de 28 de septiembre de 2018, citada por la 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 heredera de la ex cónyuge del causante.

25-9-2019

B.O.E. 13-11-2019

Registro de Palma de Mallorca n° 8.

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.

25-9-2019

B.O.E. 13-11-2019

Registro de Navalcarnero nº 2.

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN EXTRAJUDICIAL DE HIPOTECA: FORMA DE LAS NOTIFICACIONES.

Como ya señalo esta Dirección General en la Resolución de 26 de julio de 2018, la realización del valor del bien hipotecado para su conversión en dinero está sujeta a un procedimiento tasado cuyos trámites tienen como finalidad equilibrar los distintos intereses en juego: los propios del acreedor, pero también los del deudor incumplidor, los del propietario de la cosa hipotecada y aquellos de los eventuales terceros que acrediten derechos sobre el bien. Junto al ejercicio en el ámbito judicial del «ius distrahendi», nuestro ordenamiento contempla la posibilidad de su ejercicio extrajudicial. Se trata de un procedimiento que, si bien es pactado en su origen, una vez estipulado ha de realizarse con arreglo a los trámites establecidos en la legislación hipotecaria.

Debe tenerse en cuenta el artículo 72 de la Ley del Notariado que dispone: «las subastas que se hicieren ante Notario en cumplimiento de una disposición legal se regirán por las normas que respectivamente las establezcan y, en su defecto, por las del presente capítulo». A este respecto debe también destacarse que el actual artículo 129 de la Ley Hipotecaria en su apartado 2, que señala los requisitos y formalidades de la venta extrajudicial, ha sido objeto de modificaciones posteriores a la citada Ley de la Jurisdicción Voluntaria.

Al igual que ocurre con las transmisiones voluntarias de inmuebles en la transmisión derivada de la venta extrajudicial el ordenamiento toma precauciones para que la transmisión obedezca a una justa causa que salvaguarde los derechos de los interesados exigiendo un conjunto de formalidades cuya cumplimentación se exige al notario. De este modo la presunción de exactitud y veracidad que emana de la inscripción de dominio a favor del titular registral de la finca hipotecada y que está bajo la salvaguardia de los tribunales sólo puede destruirse procediendo a la

inscripción a favor de un nuevo titular si el negocio de venta extrajudicial reúne todos los requisitos para provocar la transmisión del dominio derivada del ejercicio del «ius vendendi» por persona distinta del titular registral.

Por tanto, como resulta del citado artículo 236-1 del Reglamento Hipotecario, y ha subrayado la doctrina de este Centro Directivo (cfr. Resolución de 28 de noviembre de 2012) -circunscribiéndonos ahora a lo que interesa en este expediente-, entre los trámites que tienen la consideración de esenciales en los citados procedimientos se encuentra el de las notificaciones a los titulares de derechos inscritos con posterioridad a la hipoteca (artículo 236-d). Dicha notificación, lógicamente, debe ser previa a la celebración de la subasta a fin de que los interesados dispongan de un plazo razonable para su intervención, así resulta de lo dispuesto en el artículo 236-f.1 que señala un plazo de treinta días. Distinto de lo anterior es lo referente a la antelación del anuncio de la subasta respecto al día en que se haya de celebrar a que hace referencia el artículo 236-f.2, que debe entenderse en este caso inaplicable puesto que la fecha de la subasta viene fijada por el Portal de Subastas del «Boletín Oficial del Estado», prevaleciendo la regulación de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

La sanción de nulidad de actuaciones la ha confirmado el Tribunal Constitucional (Sentencias de 20 de septiembre de 1993, 28 de octubre de 2002, 21 de enero de 2008, 17 de marzo de 2010 y 7 de mayo de 2012, entre otras muchas) en supuestos de lesión al derecho de defensa consagrado en el artículo 24.1 de la Constitución Española, no ya en el caso extremo de la ausencia total de las notificaciones, sino incluso en supuestos en que, existiendo la notificación, se producen infracciones a las reglas relativas al lugar o al destinatario. Con mayor motivo deberá aplicarse dicha sanción de nulidad cuando la preceptiva notificación se haya omitido durante la tramitación del procedimiento «totum et totaliter».

Por último, en cuanto a la forma en que deben hacerse dichas notificaciones y cuando se entienden como efectivamente realizadas, de la regulación transcrita resulta que las notificaciones se harán en la forma prevenida por la legislación notarial. Como ya expuso este Centro Directivo en la Resolución de 17 de enero de 2013, la notificación a practicar es una auténtica notificación notarial, esto es, elaborada, realizada y controlada por el notario de modo que la fe pública que resulta de su ministerio cubra los distintos aspectos de la misma. También resulta que la notificación puede llevarse a cabo por medio de entrega personal de cédula o por correo certificado con acuse de recibo. Esta Dirección General ha declarado en Resoluciones de 30 de enero y 5 de marzo de 2012, en consonancia con la doctrina de nuestro Tribunal Constitucional (Sentencias de 2 de julio de 2007 y 20 de abril de 2009), que las notificaciones, si son llevadas a cabo por medio de correo certificado con acuse de recibo y de las mismas no resulta su cumplimentación, no pueden entenderse como realizadas siendo preciso que se acuda al sistema de notificación personal previsto en el propio precepto del Reglamento Notarial.

26-9-2019

B.O.E. 13-11-2019

Registro de Dos Hermanas nº 2.

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS. RECTIFICACIÓN DE CABIDA: PROCEDIMIENTOS.

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, 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. Del análisis de la nota de calificación de este expediente se deduce lo siguiente: se señalan las dudas que a juicio del registrador impiden la inscripción de la rectificación descriptiva, y los fundamentos en los que se apoya para justificarlas -que podrán o no ser acertados-. En consecuencia, es evidente que la calificación está suficientemente motivada.

Existe inexactitud cuando concurre cualquier discordancia entre el Registro y la realidad extrarregistral (cfr. artículo 39 de la Ley Hipotecaria), y existe error cuando, al trasladar al Registro cualquier dato que se encuentre en el título inscribible o en los documentos complementarios se incurre en una discordancia. A su vez, los errores pueden ser materiales y de concepto: son materiales cuando se ponen unas palabras por otras, pero no se altera el verdadero sentido de una inscripción ni de sus componentes básicos. En caso contrario el error es de concepto. La rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho - lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad-, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho. La rectificación registral se practica conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

Como ya señaló esta Dirección General en las Resoluciones de 10 de octubre de 2014 y 30 de marzo de 2015, si se pretende una modificación de los títulos previos se exige la necesaria intervención y acuerdo de todos los otorgantes de dichos títulos, ratificando el error padecido o en su defecto, la correspondiente sentencia judicial firme que las supla con todas las garantías legales. Esta rectificación del título previo no puede ser suplida por un «juicio de notoriedad abreviado» que realiza el notario autorizante en la propia escritura acerca de cuál debió ser la superficie que en dicho título previo debió consignarse.

Sentado lo anterior, la rectificación descriptiva pretendida sólo puede alcanzarse por alguno de los medios previstos a tal efecto por la legislación hipotecaria. - Los que solo persiguen y solo permiten inscribir una rectificación de la superficie contenida en la descripción literaria, pero sin simultánea inscripción de la representación gráfica de la finca, como ocurre con los supuestos regulados en el artículo 201.3, letra a), y letra b) de la Ley Hipotecaria, que están limitados, cuantitativamente, a rectificaciones de superficie que no excedan del 10 % o del 5 %, respectivamente, de la cabida inscrita, y que no están dotados de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, sino solo de notificación registral tras la inscripción «a los titulares registrales de las fincas colindantes». - El supuesto que persigue y permite inscribir rectificaciones superficiales no superiores al 10% de la cabida inscrita, pero con simultánea inscripción de la representación geográfica de la finca. Este concreto supuesto está regulado, con carácter general, en el artículo 9, letra b), de la Ley Hipotecaria. - Y, finalmente, los que persiguen y potencialmente permiten inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como superiores al 10% de la superficie previamente inscrita) y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices -pues no en vano, como señala el artículo 199, es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa-. Así ocurre con el procedimiento regulado en el artículo 199 y con el regulado en el artículo 201.1, que a su vez remite al artículo 203, de la Ley Hipotecaria.

Según el criterio del apartado segundo, letra a, de la Resolución-Circular de esta Dirección General de 3 de noviembre de 2015, se entiende solicitado el inicio del procedimiento cuando en el título presentado se rectifique la descripción literaria de la finca para adaptarla a la resultante de la representación geográfica georreferenciada que se incorpore, circunstancia que concurre en el presente caso, en el que además en la escriturase hace expresa referencia a la coordinación gráfica prevista en el

artículo 9 de la Ley Hipotecaria. En todo caso, para la inscripción de la representación gráfica, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca. Las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria. Asimismo, debe recordarse que esta Dirección General ha señalado en Resoluciones de 8 de junio y 3 de octubre de 2016 que estas dudas en la identidad de la finca pueden ser manifestadas por el registrador al comienzo del procedimiento, evitando dilaciones y trámites innecesarios.

En el presente caso las dudas del registrador manifestadas en la nota de calificación se basan en la circunstancia de proceder la finca por segregación simultáneamente junto con otras 71 fincas más, todas las cuales tienen configurado como «anejo» una participación indivisa en otra finca destinada a viales, lo que a su juicio revela que nos encontramos ante una finca resultante de un proceso parcelatorio por parte de la administración. Por todos los motivos que anteceden, el recurso no puede estimarse en cuanto a la rectificación superficial pretendida.

Por último procede analizar la solicitud de inscripción de la ampliación de obra nueva cuando hay un exceso de cabida declarado, y éste, en virtud de lo expuesto no puede ser registrado. Ciertamente, aunque no se produzca en el Registro tal inscripción, ello no impediría que se practicaran las demás operaciones registrales que se pretenden respecto de la finca a que se refiere la calificación impugnada siempre que la superficie de suelo ocupada por la obra cupiera en la finca inscrita.

26-9-2019

B.O.E. 13-11-2019

Registro de Cuenca.

CONCESIÓN MINERA: REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN DE SU TRANSMISIÓN.

Siendo las concesiones sobre recursos mineros derechos reales de naturaleza inmueble, su transmisión exige la concurrencia de alguna de las causas o títulos traslativos previstos para los mismos en el ordenamiento jurídico (artículo 609 del Código Civil). Del mismo modo, la legislación especial de Minas (Ley 22/1973, de 21 de julio), por lo que se refiere a los derechos concesionales sobre recursos de las denominadas Secciones C y D (artículos 97 y 98 de su ley especial y, en cuanto a estos últimos, artículo 1.3 de la Ley 54/1980, de 5 de noviembre), remite a la regulación general en materia de transmisión «inter vivos» o «mortis causa».

A su vez, el artículo 95 de la Ley de Minas, al que se remite el antes transcrito del mismo cuerpo legal, al regular el procedimiento de transmisión impone la exigencia de la previa obtención de la autorización administrativa que concederá «la (...) Dirección General de Minas (...) una vez comprobada la personalidad legal suficiente del adquirente y su solvencia técnica y económica y la viabilidad del programa de financiación, inscribiendo el cambio de dominio cuando se presente formalizada la correspondiente escritura pública y se acredite el pago del impuesto procedente», previsión legal vigente tanto a la fecha del otorgamiento inicial de la concesión ahora transmitida (que tuvo lugar mediante Resolución administrativa de 8 de julio de 1993) como a la fecha de la documentación de la transmisión de tales derechos objeto de este expediente. No subsiste, sin embargo, la regulación restrictiva que en cuanto a las condiciones de los cesionarios o adquirentes de los derechos concesionales mineros se preveía en el Título VIII de la Ley de Minas en su redacción originaria.

Ahora bien, la aludida intervención administrativa fiscalizadora y autorizatoria previa, si bien carece de efectos civiles al no enervar ni impedir la validez civil del título traslativo, sin embargo dicha ausencia de efectos civiles sustantivos debe entenderse sin perjuicio de la limitación que comporta la inexistencia o denegación de la autorización previa en el régimen de la eficacia de la transmisión, no sólo en el plano administrativo, sino también en el registral, pues la previa acreditación de la reiterada autorización administrativa esté configurada legal y reglamentariamente como un requisito de inscribibilidad en el Registro de la Propiedad del acto de transmisión de la concesión minera. En efecto, en caso de que los derechos concesionales de minas consten inscritos en el Registro de la Propiedad (artículo 1 de la Ley Hipotecaria), puede inscribirse la transferencia de su titularidad o un gravamen, con los requisitos previstos en la Ley Hipotecaria y en la regulación especial minera, entre las que hay una recíproca remisión complementaria.

En el caso objeto del presente expediente no sólo no se acredita la previa obtención de la preceptiva autorización administrativa, sino que por el contrario lo que se acredita es su expresa denegación por la resolución del director general de Industria, Energía y Minería de la Junta de Castilla-La Mancha de 11 de marzo de 2019.

27-9-2019

B.O.E. 13-11-2019

Registro de Bilbao nº 6.

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

Es doctrina reiterada de esta Dirección General que sólo cabe interponer recurso ante este Centro Directivo cuando el registrador califica negativamente el título, sea total o parcialmente. Según la reiterada doctrina de esta Dirección General, basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000 (vid., por todas, la Resolución de 18 de abril de 2018), el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, cuestiones todas ellas extrañas al recurso contra la calificación registral

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

Tampoco procede practicar nota marginal de doble inmatriculación. La registradora ha argumentado las razones justificadas por las que entiende que no existe doble inmatriculación, por lo que en caso de discrepancia es igualmente competente el cauce judicial, con pleno trámite procesal probatorio y con intervención de todos los afectados (artículos 20 y 209 de la Ley Hipotecaria).

27-9-2019

B.O.E. 13-11-2019

Registro de Manilva.

PARCELACIÓN URBANÍSTICA: CONCEPTO Y ACTOS ASIMILADOS.

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.

Una parcelación urbanística es un proceso dinámico que se manifiesta mediante hechos externos y objetivos fácilmente constatables. De modo que la simple transmisión de una cuota indivisa de propiedad, sin que en el título traslativo se consigne derecho alguno de uso exclusivo actual o futuro sobre parte determinada de la finca, constituiría, en principio, un acto neutro desde el punto de vista urbanístico y amparado por un principio general de libertad de contratación; solo si hechos posteriores pudieran poner de relieve la existencia de una parcelación física cabría enjuiciar negativamente la utilización abusiva o torticera de aquella libertad contractual. También ha señalado que la ausencia de asignación formal y expresa de uso individualizado de una parte del inmueble no es por sí sola suficiente para excluir la formación de nuevos asentamientos y, por tanto, la calificación de parcelación urbanística. Ni siquiera excluye esta posibilidad la manifestación contraria al hecho o voluntad de que se produzca aquella asignación.

Ha de ser la propia legislación urbanística que resulte aplicable la que debe establecer qué actos están sometidos a licencia, declaración de innecesariedad, u otro título administrativo habilitante y qué actos pueden estimarse como reveladores de una posible parcelación urbanística ilegal, o ser asimilados a ésta, así como determinar qué otros actos de uso del suelo o de las edificaciones quedan sujetas a la intervención y control municipal que el otorgamiento de la licencia comporta, determinación que constituye un presupuesto previo o «prius» respecto de su exigencia en sede registral. De manera que la exigencia de licencia, declaración de innecesariedad u otro tipo de título administrativo habilitante, para inscribir las operaciones a que se refieren los artículos 53 y 78 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, no puede considerarse absoluta o genérica, pues dependerá de la normativa sustantiva a que esté sujeto el concreto acto jurídico.

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

En el presente caso la calificación, atendiendo a la doctrina de este Centro Directivo ampliamente reseñada «supra», aporta otros elementos objetivos de los que puede inferirse el posible peligro de creación de un núcleo de población o parcelación urbanística. Circunstancias que en su conjunto constituyen elementos indiciarios suficientes para motivar dudas fundadas sobre el peligro de creación de un núcleo de población o parcelación urbanística, en los términos señalados por la legislación o la ordenación urbanística aplicable, y con ello exigir la oportuna intervención administrativa a través de la expedición de la correspondiente licencia o certificación de innecesariedad o, en su defecto, a través de los trámites

procedimentales que prevé el citado artículo 79 de las normas complementarias al Reglamento Hipotecario en materia de inscripción de actos urbanísticos, como medidas preventivas de carácter registral tendentes a evitar la formación y consolidación de parcelaciones al margen de la ordenación urbanística aplicable, tal y como se indica en la calificación impugnada que, en consecuencia, siendo conforme a la legislación y doctrina de este Centro Directivo ampliamente reseñada más arriba, ha de ser confirmada.

27-9-2019

B.O.E. 13-11-2019

Registro de Zafra.

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

Hay que recordar la reiterada doctrina de este Centro Directivo conforme a la cual 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. Pero es que, además, en el presente caso, la afirmación del recurrente de que la registradora había opuesto el defecto objeto de la presente impugnación de forma novedosa en la última de las calificaciones reseñadas de 9 de julio de 2019 no se compadece con la realidad, pues tal defecto ya fue observado en la calificación previa de 11 de junio inmediato anterior.

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-.

2-10-2019

B.O.E. 14-11-2019

Registro de Zafra.

CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y EL DIVORCIO: ÁMBITO.

En primer lugar hay que recordar que según la reiterada doctrina de esta Dirección General (vid. Resoluciones citadas en el apartado «Vistos» de la presente), la calificación registral no entra en el fondo de la resolución judicial (testimonio de una sentencia de divorcio, en este caso), ni en la validez del convenio regulador aprobado judicialmente, sino en si tal convenio constituye o no título inscribible para la práctica del asiento registral teniendo en cuenta los aspectos susceptibles de calificación registral conforme a los artículos 100 del Reglamento Hipotecario y 522 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

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. Ahora bien, como también tiene declarado esta Dirección General (véase, por todas, la Resolución de 25 de octubre de 2005), esa posibilidad ha de interpretarse en sus justos términos, atendiendo a la naturaleza, contenido, valor y efectos propios del convenio regulador (cfr. artículos 90, 91 y 103 del Código Civil), sin que pueda servir de cauce formal para otros actos que tienen su significación negocial propia, cuyo alcance y eficacia habrán de ser valorados en función de las generales exigencias de todo negocio jurídico y de los particulares que imponga su concreto contenido y la finalidad perseguida.

Las transmisiones adicionales de bienes entre cónyuges, ajenas al procedimiento de liquidación (como son, en vía de principios, las que se refieren a bienes adquiridos por los cónyuges en estado de solteros no especialmente afectos a las cargas del matrimonio), constituyen un negocio independiente, que exige acogerse a la regla general de escritura pública para

su formalización. En definitiva, sólo son inscribibles aquellos actos que, conforme al artículo 90 del Código Civil, constituyen el llamado contenido típico del convenio regulador.

A la luz de las anteriores consideraciones, el recurso no puede prosperar. La adjudicación de un bien inmueble perteneciente a uno de los excónyuges, adquirido antes del matrimonio, de carácter privativo, es un negocio ajeno al contenido típico del convenio regulador por lo que para su inscripción en el Registro de la Propiedad es necesaria la oportuna escritura pública o, en su defecto, la sentencia firme dictada por juez competente en el procedimiento que corresponda. En el presente supuesto las manifestaciones de los cónyuges en el convenio regulador sobre el hecho de que las fincas adjudicadas a la esposa son en su totalidad gananciales por haber sido pagadas constante matrimonio resultan contradichas por el historial registral de las mismas; y, aun cuando la vivienda adjudicada hubiera constituido -según afirman- la vivienda familiar durante cierto tiempo y, por ende, hubiera nacido esa comunidad romana por cuotas entre la sociedad de gananciales y los cónyuges titulares, en proporción al valor de las aportaciones respectivas, lo cierto es que falta en el convenio el debido consentimiento de las partes sobre la existencia de dicha comunidad con determinación de esas cuotas y sobre la extinción de la misma (cfr. artículo 91.3 del Reglamento Hipotecario).

2-10-2019

B.O.E. 14-11-2019

Registro de Móstoles nº 3.

SUBASTA NOTARIAL: CORRECTA IDENTIFICACIÓN DE LA FINCA SUBASTADA.

El artículo 22.2 de dicha ley delimita claramente el ámbito de la calificación registral respecto de los expedientes de jurisdicción voluntaria que se tramitan ante los órganos jurisdiccionales. En relación con la calificación registral de los actos de jurisdicción voluntaria autorizados notarialmente, no hay precepto semejante, pero debe tomarse en consideración dicho artículo.

En el caso al que se refiere el presente recurso, el defecto expresado en la calificación impugnada guarda conexión con la congruencia que, en los procesos de liquidación del patrimonio del concursado, ha de guardar el procedimiento de enajenación que se utilice con las previsiones del plan de liquidación aprobado judicialmente. La subasta ha sido uno de los procedimientos previstos en el citado plan de liquidación para la enajenación de los bienes inmuebles del concursado. Pero, naturalmente, dicha subasta ha de estar referida a los bienes que efectivamente sean propiedad del concursado, bienes que deben identificarse con absoluta claridad en el proceso de subasta a fin de que el interés del propio deudor concursal y titular registral de las fincas de que estas se vendan por el mejor precio posible así como interés de los acreedores incluidos en la masa pasiva del concurso sean garantizados adecuadamente. La correcta identificación de la finca objeto de los títulos inscribibles constituye un requisito que ha sido ponderado como esencial por la doctrina de esta Dirección General.

Es evidente que la correcta identificación de los bienes ofrecidos en subasta permitirá que puedan concurrir a la puja todas las personas que hipotéticamente tienen interés en adquirir ese tipo de finca. Indudablemente, cuando alguien consulta el portal de subastas utiliza como elemento de búsqueda de inmuebles el de su localización. Si una finca aparece en el anuncio como radicante en un municipio distinto de aquel respecto del que el eventual postor está realizando la búsqueda, el resto de los datos de identificación de la finca probablemente ni siquiera serán ya consultados. Si alguien está interesado en adquirir inmuebles en Serranillos del Valle

difícilmente concurrirá a una subasta de bienes que se anuncian como radicantes en Griñón.

2-10-2019

B.O.E. 14-11-2019

Registro de Torredembarra.

HIPOTECA: CADUCIDAD CONVENCIONAL.

Según la doctrina reiterada de esta Dirección General, nada se opone a que la hipoteca, como los demás derechos reales, pueda ser constituida por un plazo determinado (vid. artículos 513.2, 529, 546.4 y 1843.3 del Código Civil), de modo que únicamente durante su vigencia puede ser ejercitada la acción hipotecaria, quedando totalmente extinguido el derecho real una vez vencido dicho plazo. Ahora bien, no siempre es fácil decidir, en cada caso concreto, si el plazo señalado es efectivamente de duración de la hipoteca misma con el alcance anteriormente señalado, o si se trata de definir únicamente el margen temporal en el que debe surgir la obligación para que quede garantizada con la hipoteca.

Si estuviéramos ante la caducidad convencional del mismo 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.

En el presente caso, de la interpretación conjunta de ambos apartados no se deduce de un modo nítido y manifiesto un plazo de caducidad del asiento de hipoteca, por lo que no es aplicable a este supuesto lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria. Pero, habiéndose pactado un plazo de caducidad para el ejercicio de la acción hipotecaria, 31 de diciembre de 2010, podrá cancelarse la hipoteca «(...) siempre que dentro del año siguiente no resulte del mismo que han sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca».

2-10-2019

B.O.E. 14-11-2019

Registro de Tui.

HIPOTECA: EXTENSIÓN A LA FINCA RESULTANTE DE UNA AGRUPACIÓN.

La agregación queda excluida de los supuestos en los que se produce la extensión automática de la hipoteca y en el término agregación debe entenderse comprendida la agrupación como señaló la Resolución de esta Dirección General de 8 de marzo de 2013. No obstante, del art. 110 LH se deduce que es válido y eficaz un pacto por el cual acreedor e hipotecante acuerdan la exclusión de las excepciones legales, de modo que la hipoteca también se extienda a accesiones como las agregaciones de terrenos o las nuevas edificaciones.

Como consecuencia de la extensión paccionada de la hipoteca a la finca que se ha formado por agrupación, no cabe sino admitir que la ejecución hipotecaria tenga por objeto esta finca. Esta posición se ve además reforzada

por la novación posterior. Defender la postura contraria supondría un manifiesto perjuicio al acreedor hipotecario que vería dificultada, si no imposibilitada, la ejecución de su hipoteca.

2-10-2019

B.O.E. 14-11-2019

Registro de Valdepeñas.

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-.

En cuanto a segundo defecto poca interpretación cabe sobre el particular, puesto que el artículo 21 de la Ley Hipotecaria, determina que los títulos en cuya virtud se solicita la inscripción, deben contener todas las circunstancias necesarias para la práctica de la misma, por tanto, deben constar las circunstancias personales de la persona a cuyo favor deba practicarse la inscripción, es decir, las recogidas en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario, y dichas circunstancias no aparecen en el título presentado.

En cuanto al tercer defecto, es decir, el hecho de no resultar acreditada la autenticidad de la firma de la referida instancia, manifiesta el recurrente que la firma es suya, y que no siempre es exactamente igual, pero no es ese el sentido de la nota de la registradora, no basta la afirmación del firmante de un documento complementario, de que es suya la firma, sino que la misma debe estar autenticada por alguno de los procedimientos previstos al efecto: legitimación notarial, reconocimiento ante la registradora o tratarse de firma electrónica reconocida, como resulta de la aplicación del artículo 110 del Reglamento Hipotecario y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de abril de 2000.

Todo lo cual conduce necesariamente a la desestimación del recurso interpuesto, en cuanto a los tres defectos recurridos.

3-10-2019

B.O.E. 14-11-2019

Registro de Córdoba nº 3.

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

La desheredación constituye un acto de voluntad testamentaria de apartar a un legitimario de la sucesión. Pero ha de ser una voluntad no sólo explicitada, sino bien determinada. Esta exigencia de determinación se proyecta en un doble sentido: por una parte, impone la expresión de una causa legal, que, si no ha de ser probada por el testador, al menos ha de ser alegada como fundamento de la privación sucesoria, ya por referencia a la norma que la tipifica ya mediante la imputación de la conducta tipificada. Y por otra, también requiere la identificación del sujeto, del legitimario, al que se imputa la conducta legalmente relevante para justificar su apartamiento. Aunque la jurisprudencia ha sido flexible en cuando al modo de indicación de la razón de la desheredación, ha de resultar una imputación en términos que no dejen duda de quién incurrió en la causa, o cometió el hecho constitutivo de la misma, evitando las referencias genéricas que, por su ambigüedad, crean inseguridad. En el concreto supuesto de este expediente se cumplen todos los parámetros: la causa expresada está entre las tasadas por la ley -por interpretación de la jurisprudencia del Tribunal Supremo-, las desheredadas están identificadas y eran susceptibles de imputación al tiempo de la desheredación.

Cabe reconocer que con carácter general en el ámbito extrajudicial gozarán de plena eficacia los actos y atribuciones particionales que se

ajusten al testamento, aunque conlleven exclusión de los derechos legitimarios, mientras no tenga lugar la impugnación judicial de la disposición testamentaria que priva de la legítima (...) Sin embargo, esta doctrina no empece para que se niegue ab initio eficacia a las desheredaciones que no se funden en una causa de las tipificadas en la ley, o que se refieran a personas inexistentes al tiempo del otorgamiento del testamento, o a personas que, de modo patente e indubitado (por ejemplo, un recién nacido) resulte que no tienen aptitud ni las mínimas condiciones de idoneidad para poder haber realizado o ser responsables de la conducta que se les imputa. También debe poder deducirse del título de la sucesión, o del documento atributivo de la herencia, la aptitud genérica del desheredado para serlo.

La cuestión de la declaración judicial previa a la nulidad del testamento, ha sido resuelta por este Centro Directivo, aunque referida a la preterición, en la Resolución de 13 de septiembre de 2001, cuya doctrina resulta aplicable por analogía al presente caso. El criterio de este Centro Directivo en la citada Resolución fue favorable a la necesidad de dicha declaración judicial previa. La Resolución de 6 de marzo de 2019, pero ahora referida a un supuesto de desheredación, recoge la doctrina expresada y recuerda que es reiterada doctrina de esta Dirección General (vid., por todas, la Resolución de 21 de noviembre de 2014), respecto de la existencia de legitimarios desheredados como motivo de la suspensión de la inscripción, que la privación de eficacia del contenido patrimonial de un determinado testamento exige, a falta de conformidad de todos los afectados, una previa declaración judicial que, tras un procedimiento contencioso instado por quien esté legitimado para ello, provoque su pérdida de eficacia (total o parcial). Pues bien, en este caso, comparecen y consienten en la escritura las dos hijas legitimarias que han contradicho la causa de desheredación por falta de certeza, lo que ha sido corroborado por la heredera que acepta la legítima de ambas. La cuestión que se ha de resolver ahora es la de si ambas hijas legitimarias constituyen todo el elenco de «afectados que tienen que dar su conformidad» como consecuencia de la privación de la eficacia del contenido económico del testamento.

La cuestión es si los descendientes de los desheredados cuya causa de desheredación ha sido contradicha sin utilizar la vía judicial, pueden ser considerados -conforme determina la doctrina de este Centro Directivo- como «afectados» a los efectos de prestar la conformidad que evite la resolución judicial. Pues bien, la respuesta debe ser positiva, puesto que, en caso de efectividad de la desheredación, estos estarían llamados en su condición de legitimarios por imperativo del artículo 857 del Código Civil. En efecto, al producirse el cese de su acción para reclamar la legítima, como consecuencia del acuerdo de la falta de certeza de la causa de desheredación, se ven afectados porque pierden su condición de legitimarios como consecuencia de no ser cierta esa causa de la desheredación de sus madres. En consecuencia, procede exigir que si las desheredadas carecen de hijos y descendientes, deberá manifestarse así expresamente por los otorgantes, y, en otro caso, esto es, si las desheredadas tienen hijos y descendientes, deberá acreditarse (mediante acta de notoriedad o cualquier otro medio de prueba admitido en Derecho) quiénes son los mismos, manifestando expresamente que son los únicos hijos y descendientes de la misma y siendo precisa su intervención en la escritura pública en que se realizan las operaciones particionales de la herencia del causante o, la ratificación de las operaciones ya practicadas.

3-10-2019

B.O.E. 14-11-2019

Registro de Valencia nº 11.

DERECHO DE HABITACIÓN: PUEDE UTILIZARSE LA EXPRESIÓN NUDA PROPIEDAD.

A la vista de la declaración de voluntad negocial emitida expresamente por las partes en la escritura calificada, y conforme a los cánones hermenéuticos que consagra el Código Civil (cfr. artículos 609, 1281, 1283 y 1286 de dicho Código), no puede inferirse en modo alguno que la voluntad de los otorgantes fuera que el donante retuviera, al transmitir su dominio sobre los inmuebles, el haz de facultades que integran el contenido típico del derecho real de usufructo, sino tan solo el correspondiente a un derecho, también de goce, que comprende unas facultades menores que aquél: el derecho de habitación.

Es cierto que en el Código Civil se utiliza la expresión «nuda propiedad» como derecho correlativo al de usufructo, y esa terminología es también la empleada, apenas sin excepción, en el ámbito doctrinal y jurisdiccional, así como en las decisiones de este Centro Directivo. Pero no puede ignorarse la aplicabilidad al derecho de habitación de las disposiciones establecidas para el usufructo, conforme al artículo 528 de dicho Código, ni puede afirmarse que la utilización de la expresión nuda propiedad como derecho que se reserva el transmitente de un derecho de uso o de un derecho de habitación sea absolutamente desconocida en la práctica jurídica.

3-10-2019

B.O.E. 14-11-2019

Registro de Úbeda nº 1.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN. TÍTULO FORMAL INSCRIBIBLE: DOCUMENTOS JUDICIALES. RECURSO GUBERNATIVO: LEGITIMACIÓN PARA INTERPONERLO.

Este Centro Directivo ha reiterado que la negativa a la práctica de un asiento de presentación sólo debe realizarse cuando el documento cuya constancia registral se solicita sea, palmaria e indudablemente, de imposible acceso al Registro. Este es el criterio que ha de presidir la interpretación del referido precepto reglamentario (vid. también el apartado 3 del mismo artículo 420. Esto, no obstante, el recurso no es el cauce hábil para recurrir contra los asientos ya practicados. Al respecto de tal cuestión debe recordarse la doctrina reiterada de esta Dirección General en relación con el objeto del recurso (vid., entre otras muchas, la Resolución de 6 de junio de 2017), según la cual (con base en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina del Tribunal Supremo, en Sentencia de 22 de mayo de 2000) 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.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid., por todas, la Resolución de 3 de marzo de 2010) que uno de los principios básicos de nuestro Derecho hipotecario es que sólo la documentación auténtica y pública puede tener acceso al Registro. Esta exigencia de titulación auténtica derivada del principio de legalidad se proclama en el artículo 3 de la ley hipotecaria. Además, tratándose de documentos judiciales, sean resoluciones o diligencias de cualquier índole, el documento a presentar debe ser la ejecutoria, mandamiento o testimonio correspondiente expedido por quien se halle facultado para ello con las formas y solemnidades previstas en las leyes, extremos que no se dan en este caso, ya que la documentación aportada a calificación consiste en meras fotocopias, es decir reproducciones xerográficas de un documento.

El artículo 39 del Reglamento Hipotecario considera representante de los interesados a quien presente los documentos correspondientes en el Registro con objeto de solicitar la inscripción. Y a ese representante se le notifica la calificación negativa del registrador (artículo 322, de la Ley Hipotecaria). Sin embargo, como ya dijera esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 25 de

octubre de 1973 y 27 de febrero de 1999), esa representación derivada de la simple presentación de los títulos en el Registro no es suficiente a los efectos de interponer el recurso, pues es completamente distinta la personalidad para pedir la inscripción que recoge el artículo 6 de la Ley Hipotecaria, con la expresamente exigida para interponer el recurso de los artículos 322 y 325 de la Ley Hipotecaria que exigirá un poder otorgado a tal efecto.

Alega el recurrente que la registradora inscribe el dominio a favor de la fundación en virtud de una sentencia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de 6 de febrero de 2008, cuando existe una sentencia a su juicio contradictoria, emitida por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Andalucía en 2006 que nunca tuvo acceso al Registro. Ha sido correcta la actuación de la registradora, ya que en relación a las acciones declarativas de dominio de bienes inmuebles o derechos reales su conocimiento viene atribuido a los tribunales civiles, concretamente al del lugar donde radique la finca, siendo éste un supuesto de fuero imperativo según resulta de los artículos 52.1.1.o y 54 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

3-10-2019

B.O.E. 14-11-2019

Registro de Hoyos.

OBRA NUEVA: LIBRO DEL EDIFICIO EN EXTREMADURA. OBRA NUEVA: LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN.

Por lo que se refiere al primero de los defectos señalados, el artículo 202 de la Ley Hipotecaria en su párrafo tercero señala, tras la reforma de la Ley Hipotecaria por la Ley 13/2015, de 24 de junio, que «salvo que por la antigüedad de la edificación no le fuera exigible, deberá aportarse para su archivo registral el libro del edificio, dejando constancia de ello en el folio real de la finca». Con base en este precepto se añade un requisito a efectos de inscripción de las declaraciones de obra nueva terminada, esto es, la necesidad de aportar para su archivo el libro del edificio.

En el caso particular del libro del edificio, elevado a requisito exigible a efectos de inscripción de la declaración de obra nueva, pero que deberá matizarse con la normativa propia de cada Autonomía, en su caso, en ejercicio de sus competencias en materia de vivienda. En este sentido, el depósito del libro del edificio será exigible, salvo que la normativa autonómica exima de depósito. Tal cuestión queda regulada en el Decreto 165/2006, de 19 de septiembre, por el que se determina el modelo, las formalidades y contenido del Libro del Edificio en Extremadura. Por tanto, debe concluirse 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.

En cuanto al segundo de los defectos señalados, es necesario analizar si para la inscripción de una obra nueva terminada consistente en una nave industrial en Extremadura es o no necesario acreditar la obtención de licencia de primera ocupación o utilización. El artículo 28 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, establece como requisito para inscribir la declaración de obra nueva terminada, además de la certificación expedida por técnico competente de terminación de la obra de conformidad con la descripción de ésta en el proyecto que haya sido objeto del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que requiera la obra según la legislación de ordenación territorial y urbanística y del

cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios (que según la Resolución Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de julio de 2007, se trata del seguro decenal y del libro del edificio), el otorgamiento de las autorizaciones administrativas necesarias para garantizar que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable (que según la exposición de motivos del Real Decreto- Ley 8/2011, de 1 de julio, es la licencia de primera ocupación, sin perjuicio de que adopte otra denominación según las respectivas normativas autonómicas) y los requisitos de eficiencia energética tal y como se demandan por la normativa vigente (Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, en cuanto derecho supletorio estatal, sin perjuicio de su regulación por la normativa autonómica, en su caso), salvo que la legislación urbanística sujetase tales actuaciones a un régimen de comunicación previa o declaración responsable, en cuyo caso aquellas autorizaciones se sustituirán por los documentos que acrediten que la comunicación ha sido realizada y que ha transcurrido el plazo establecido para que pueda iniciarse la correspondiente actividad, sin que del Registro de la Propiedad resulte la existencia de resolución obstativa alguna. El artículo 184.1 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, vigente en el momento de la autorización de la escritura y de su presentación en el Registro de la Propiedad para su inscripción, expresamente somete a licencia «a) La primera ocupación, total o parcial, de los edificios residenciales de nueva planta y de las casas prefabricadas y similares, provisionales o permanentes» y «b) La primera utilización, total o parcial, de los edificios, construcciones e instalaciones de nueva planta».

4-10-2019

B.O.E. 14-11-2019

Registro de Baza.

INMATRICULACIÓN POR SENTENCIA: REQUISITOS.

Con carácter previo, ha de señalarse que la actuación de la registradora al obtener por sí misma nueva certificación catastral actualizada es plenamente correcta, al haber transcurrido el año de vigencia de la certificación catastral a que se refiere el artículo 84.2 del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario.

De igual modo, antes de entrar en la cuestión de fondo del presente expediente este Centro Directivo se ve en la obligación de recalcar que la posibilidad de que una finca se inmatricule en el Registro de la Propiedad a través de una sentencia firme que así lo ordene se encuentra plenamente admitida en nuestro ordenamiento jurídico, no sólo por artículo 2 de la Ley Hipotecaria, sino también, y de forma más concreta, por el apartado quinto del artículo 204 del mismo cuerpo legal, introducido por la Ley 13/2015, de 24 de junio.

Sentado lo anterior, es necesario determinar si puede procederse a la inmatriculación de dos fincas, cuya superficie de suelo no consta en la sentencia firme presentada y cuya superficie construida no coincide con la certificación catastral descriptiva y gráfica obtenida por la registradora. Pues bien, es cierto, como alega el recurrente, que la finca se halla identificada mediante la aportación de su referencia catastral, pero también lo es que en los documentos que accedan al Registro de la Propiedad han de constar las circunstancias de los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento de desarrollo, de tal forma que éstas no pueden ser, como regla general, suplidas por el registrador. En consecuencia, no reflejándose las superficies del suelo en el título inmatriculador, y no siendo plenamente

coincidentes las superficies de metros construidos que constan en el mismo con las que resultan de la nueva certificación catastral descriptiva y gráfica obtenida por la registradora, este defecto ha de ser confirmado, no pudiéndose admitir por esta Dirección General la documentación presentada en el escrito de recurso.

4-10-2019

B.O.E. 14-11-2019

Registro de Torrelaguna.

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 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 antes de que se iniciara el procedimiento de ejecución hipotecaria.

La posterior notificación que sobre la existencia de dicho procedimiento se haya podido realizar al actual titular no puede suplir a la demanda ni al requerimiento de pago. Tampoco el posterior reconocimiento legal que alega el recurrente (Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, disposición transitoria tercera) de un nuevo período de oposición en los procedimientos ejecutivos en curso en los que a la entrada en vigor de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, cuando hubiera transcurrido el período de oposición de diez días previsto en el artículo 556.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, ya que dicho incidente extraordinario de oposición está basado en la existencia de las causas de

oposición previstas en el apartado séptimo del artículo 557.1 y cuarto del artículo 695.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y nada tienen que ver con la omisión de trámites esenciales del procedimiento.

4-10-2019

B.O.E. 14-11-2019

Registro de Villajoyosa nº 2.

EXPROPIACIÓN FORZOSA: EL PROCEDIMIENTO HA DE DIRIGIRSE CONTRA EL TITULAR REGISTRAL.

El recurrente, como se ha señalado, alega en el escrito de recurso una serie de datos y vicisitudes procedimentales del expediente expropiatorio y aporta junto al mismo sendas resoluciones judiciales, sin que los respectivos testimonios fehacientes acreditativos de tales hechos y resoluciones hayan sido presentados en el Registro al tiempo de emitir la calificación, ni tampoco posteriormente para intentar la subsanación de los defectos observados. Por lo tanto, no pudieron ser analizados por el registrador para efectuar la calificación recurrida. En consecuencia, como señala la reiteradísima doctrina de este Centro Directivo (vid., por todas, la reciente Resolución de 22 de marzo de 2019), no pueden ser tenidos en cuenta para la resolución de este recurso conforme a lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, ya que éste tiene como objeto valorar la procedencia de la calificación teniendo en cuenta los elementos de que dispuso el registrador para emitirla.

Conforme al art. 99 RH, corresponde al registrador, dentro de los límites de su función calificadora de los documentos administrativos, examinar, entre otros extremos, la observancia de los trámites esenciales del procedimiento seguido, a fin de comprobar el cumplimiento de las garantías que para los particulares están establecidas por las leyes y los reglamentos, con el objeto, como tiene declarado este Centro Directivo, de que cualquier titular registral no pueda ser afectado si, en el procedimiento objeto de la resolución, no ha tenido la intervención prevista por la Ley, evitando que el titular registral sufra, en el mismo Registro, las consecuencias de una indefensión procesal.

En concordancia precisa con los citados preceptos de nuestra legislación hipotecaria, el artículo 3 de la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa, tras señalar que «las actuaciones del expediente expropiatorio se entenderán, en primer lugar, con el propietario de la cosa o titular del derecho objeto de la expropiación», obliga a la Administración expropiante a tener por dueño a quien figure como tal en registros públicos que produzcan presunción de titularidad, que sólo puede ser destruida judicialmente. Y el artículo 32.2.a del Reglamento Hipotecario exige, tratándose de finca inscrita, que la expropiación se haya entendido con el titular registral o «quien justifique ser su causahabiente, por sí o debidamente representado, en la forma prevenida por la legislación especial».

En el caso del presente recurso no se trata ya de que con posterioridad a la iniciación del expediente expropiatorio se haya producido alguna alteración en la titularidad registral del dominio de la finca sin que de la tramitación de aquél hubiera constancia alguna en el Registro, sino que el procedimiento de expropiación se ha seguido hasta su finalización, mediante el otorgamiento del acta de pago y ocupación, exclusivamente con dos de los tres copropietarios de la finca expropiada. Como puso de manifiesto la Resolución de este Centro Directivo de 11 de abril de 2019 en un supuesto que guarda similitud con el presente, no cabe entender que la intervención de los comuneros comparecientes en el acto del otorgamiento del acta (sin entrar ahora por no haberlo señalado la nota de calificación en la falta de firma del acta por la representante de uno de los dos comuneros) pueda haber tenido

lugar, no sólo en nombre e interés propio, sino también en beneficio de la comunidad propietaria de la totalidad de la finca, pues tal planteamiento no encuentra fácil acomodo en las reglas rectoras del régimen de la copropiedad del Código Civil.

Por otro lado, habrá de concluirse que la mera convocatoria del Ministerio Fiscal a la formalización del acta de ocupación y pago no satisface la exigencia legal establecida en el artículo 5 de la Ley de Expropiación Forzosa, que, por lo dicho, presupone su convocatoria desde que se dicta el acuerdo de necesidad de ocupación y en tiempo oportuno para posibilitar su impugnación; y, en consecuencia, deberá rechazarse la inscripción del acta ahora calificada en tanto de la misma no resulte por aseveración del funcionario competente para su autorización, que se practicó en tiempo oportuno dicha convocatoria, confirmando así la calificación impugnada que había considerado imprescindible la intervención del Ministerio Fiscal, habida cuenta del desconocimiento del domicilio de uno de los titulares registrales y de la ignorancia de quienes eran los herederos de otra titular fallecida.

Las especialidades procedimentales en las expropiaciones urbanísticas no alcanzan a dispensar la exigencia legal de la intervención supletoria del Ministerio Fiscal por no estar ésta reservada para los casos en que se producen estas publicaciones y no comparecen los propietarios o titulares, según el artículo 5.1 de la ley. Así lo ha afirmado ya este Centro Directivo en su Resolución de 11 de abril de 2019 invocando al efecto las tesis expuestas recientemente por la Fiscalía General del Estado en su extensa Circular número 6/2019. Y en particular, en concreto sobre la referencia del mencionado texto refundido de la Ley de Suelo a la determinación de los interesados con quienes ha de seguirse el expediente (artículo 43.3), entiende la Fiscalía General del Estado, siguiendo un criterio compartido por este Centro Directivo, que debe entenderse complementada dicha referencia «por el art. 5 LEF, puesto que no tendría ningún sentido que la intervención tuitiva del Fiscal quedara excluida en un ámbito especialmente complejo y tan relevante cuantitativamente como es el urbanístico.

Frente a este exigible rigor, nada dice el acta de ocupación calificada sobre la indagación realizada para la averiguación del domicilio o de los representantes de la mercantil «Inversiones Moratella de Avipei, S.L.», limitándose a afirmar su incomparecencia ante una citación. Todo ello aboca a confirmar la calificación del registrador en lo relativo a la necesidad de intervención en el expediente de la citada entidad cotitular registral de la finca expropiada, o bien supletoriamente la del Ministerio Fiscal.

Igual suerte desestimatoria ha de correr el recurso en cuanto al segundo de los defectos impugnados, relativo a la imposibilidad de cancelar las anotaciones preventivas de embargo y medidas cautelares judiciales practicadas a favor del Estado. Para evitar que, durante la tramitación del procedimiento de expropiación forzosa, como consecuencia del cambio de titular de la finca o la constitución de ulteriores gravámenes sobre la misma, se haga inútil el procedimiento iniciado, se establece en la normativa hipotecaria que si el organismo expropiante solicita, a los efectos del procedimiento expropiatorio, la expedición de certificación de cargas, se hará constar su expedición y el procedimiento correspondiente mediante nota marginal (cfr. artículos 32, regla primera, del Reglamento Hipotecario, y 22 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento Hipotecario sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística).

Respecto de los títulos relativos al dominio y las cargas, gravámenes, derechos reales y limitaciones de toda clase, que hayan accedido al Registro con anterioridad a la fecha de la nota marginal a que se refiere el citado artículo 32 del Reglamento Hipotecario, opera igualmente el principio de prioridad del artículo 17 de la Ley Hipotecaria. En el presente caso es cierto que la constancia registral del inicio del expediente de expropiación tuvo lugar tempestivamente, en fecha anterior a las anotaciones preventivas cuya cancelación se solicita ahora. Ahora bien, lo que sucede en el supuesto de hecho del presente expediente es que en el momento de la presentación del acta

de pago y ocupación en el Registro, que tuvo lugar el 19 de octubre de 2018, había transcurrido ya íntegramente el plazo de vigencia de la citada nota marginal de expedición de la certificación de dominio y cargas, decayendo a partir de su caducidad tanto en sus efectos enervatorios de la fe pública registral, como en los efectos de purga de titularidades y cargas posteriores derivado del régimen propio del principio de prioridad registral a que antes se ha hecho referencia. Registralmente, caducada la anotación, debe actuar el registrador a estos efectos como si nunca se hubiera practicado la citada anotación, en cuyo caso la inscripción de la adjudicación de la finca como consecuencia de la ejecución, como se ha señalado reiteradamente por este Centro Directivo, dependerá de que el deudor siga conservando la titularidad de la misma y en caso de existir cargas posteriores no podrán ser objeto de cancelación registral.

Al resultar, por tanto, registralmente inviable la pretendida cancelación de las anotaciones preventivas de embargo letras A y B a favor del Estado que constan en el folio de la finca expropiada, devine inviable igualmente, como acertadamente señala el registrador en su nota de calificación, la inscripción del dominio de la finca a favor de la entidad expropiante libre de cargas, exigencia ésta que impone como regla general el artículo 8 de la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa, salvo en los casos excepcionales en que resulte compatible la carga con el nuevo destino de la finca, compatibilidad que no se produce en el presente caso dado el destino demanial que la calificación urbanística dotacional (que incluye su destino a zonas verdes) impone a la finca expropiada, carácter demanial que comporta un régimen estatutario que incluye la inembargabilidad de la finca como consecuencia de la indisponibilidad propia de los bienes de dominio público (vid. artículos 132.1 de la Constitución, 6.a) de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, y 5 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales).

9-10-2019

B.O.E. 14-11-2019

Registro de Campillos.

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

Según la reiterada doctrina de este Centro Directivo (vid., por todas, las Resoluciones de 18 de febrero de 2014 o 7 de julio de 2016), 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, 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.

Según el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, corresponde al registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, decidir motivadamente según su prudente criterio. Por otra parte, ha reiterado este Centro Directivo que siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados. Atendiendo a las anteriores consideraciones, en el presente caso no resultan explicitadas en la nota de calificación las dudas de identidad que impiden la inscripción de la representación gráfica, ya que la registradora deniega la inscripción afirmando únicamente que se estiman las alegaciones formuladas, sin que las mismas se extracten, se reproduzcan o ni siquiera se anexasen a la calificación para que el interesado pueda tener conocimiento de ellas para ejercer su derecho a la defensa.

9-10-2019

B.O.E. 14-11-2019

Registro de Torrelavega nº 1.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE.

Las pretensiones, alegaciones o justificaciones basadas en títulos o documentos no aportados en el Registro para su calificación no pueden servir de base para el recurso, por lo que todas ellas deben ser no tenidas en consideración en este expediente. No puede obviar que, si el interesado desea que sean tenidas en valor, deberán ser aportadas al registrador para su debida calificación, ya sea como documentos inscribibles o como títulos complementarios al mismo.

El principio de tracto sucesivo, corolario de la exigencia de la tutela judicial efectiva y de la interdicción de la indefensión consagrada en el artículo 24 de la Constitución Española de 1978, queda recogido básicamente en los artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria, así como en la salvaguardia judicial de los asientos del Registro recogida en el artículo 1 de la misma ley; y como consecuencia de ello, las alteraciones o mutaciones jurídico reales que se plasmen en los libros del registro exigen, bien la intervención del titular registral de manera voluntaria, bien su imposición en un procedimiento judicial o administrativo seguido contra dicho titular registral o sus herederos.

En los supuestos de los procedimientos judiciales contra una herencia yacente, dichas actuaciones deben dirigirse contra los herederos o interesados en ella, y a falta de los mismos, deberá procederse al nombramiento de un administrador judicial que vele por dichos intereses, en los términos previstos en los artículos 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil. La doctrina de este Centro Directivo, si bien suavizada en su alcance, no ha cambiado en cuanto al rigor de la necesaria intervención de algún interesado en la herencia yacente a los efectos de cumplir el insalvable principio del tracto sucesivo que garantiza la tutela judicial efectiva. Atendiendo una vez más a las circunstancias del título presentado -del que resulta una actuación de apremio judicial contra varias herencias yacentes, sin intervención de ningún interesado en ellas- debe ser mantenida la calificación del registrador.

Por último, el registrador considera en su nota que es preciso aportar el certificado de defunción de los titulares registrales. Ha de recordarse que el artículo 166 del Reglamento Hipotecario señala en este aspecto 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». La obtención de dicho dato, al no expresarse tampoco en el mandamiento objeto de presentación, deberá ser obtenida del documento que acredite dicho fallecimiento y su fecha, es decir, el certificado de defunción.

9-10-2019

B.O.E. 14-11-2019

Registro de Eivissa nº 4.

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

Como ha reiterado asimismo esta Dirección General, el registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificadora de los documentos presentados a inscripción, no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación. Pero es que, además, la realización de una nueva calificación, aun bajo el mismo asiento de presentación, está plenamente justificada cuando se aportan nuevos documentos complementarios (como lo ha sido el acta de subsanación de 25 de enero de 2019) que suponen, por tanto, alteración del contenido documental que se tuvo a la vista al realizar las sucesivas calificaciones, tal y como ha quedado expuesto en el fundamento primero de esta Resolución.

Como se ha reiterado por esta Dirección General (cfr., por todas, la reciente Resolución de 5 de diciembre de 2018) el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, contempla en su apartado b) la posibilidad de incorporar a la inscripción, como operación específica, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. La incorporación de la representación gráfica a la inscripción tiene como consecuencia que «una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria» (párrafo séptimo del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria).

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

En el caso de este expediente el registrador pone de manifiesto con detalle una serie de circunstancias para justificar las dudas, apreciándose, además una grave desproporción en la superficie de la representación gráfica respecto de la que figura inscrita. En cuanto a la circunstancia de estar formada la finca registral por dos parcelas catastrales, es doctrina de este centro directivo que ningún inconveniente hay para que ello suceda. En cuanto a la desproporción superficial, esta Dirección General ha señalado (desde la Resolución de 17 de noviembre de 2015 que es reiterada en numerosas posteriores como las más recientes de 22 de octubre y 8, 19, 27 y 28 de noviembre de 2018), que las actuaciones previstas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria son aplicables incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial exceda del 10% de la superficie inscrita o se trate de una alteración de linderos fijos. Ahora bien, es presupuesto de aplicación de cualquier actuación para la rectificación de descripción de la finca que se aprecie una correspondencia entre la descripción de la finca que conste en el Registro y la que resulte de la representación gráfica de la misma que se pretende inscribir. Ello no sucede en el caso de este expediente en el que la desproporción de superficie es tan notable que justifica la falta de identidad manifestada por el registrador de que exista correspondencia del recinto con la finca registral.

10-10-2019

B.O.E. 22-11-2019

Registro de Tomelloso.

PROCEDIMIENTO ART. 203 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

La regla tercera del citado artículo 203.1 recoge que tras la solicitud de certificación por parte del notario autorizante del expediente, el registrador debe emitir un juicio sobre la posible constancia como inmatriculada (parcial o totalmente) del nuevo objeto cuyo acceso a los libros del registro se solicita, o indicar si tiene dudas sobre esa posible inmatriculación previa. En caso de producirse esta coincidencia el mismo artículo 203 exige que el registrador expida certificación literal de la finca o fincas coincidentes comunicándolo inmediatamente al notario, con el fin de que proceda al archivo de las actuaciones. Como ha señalado esta Dirección General (cfr. Resolución de 27 de junio de 2016), sin perjuicio de esta previsión de archivo del expediente, en el caso de albergar dudas el registrador, debe admitirse la posibilidad de continuar con la tramitación de mismo, pudiendo el notario realizar actuaciones y pruebas que permitan disipar tales dudas.

Como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos»). De la amplia documentación que consta en el expediente, ciertamente existen dudas sobre la coincidencia de las fincas ya inmatriculadas con las que ahora se pretenden inmatricular.

10-10-2019

B.O.E. 22-11-2019

Registro de Avilés nº 2.

DOBLE INMATRICULACIÓN: PROCEDIMIENTO.

El nuevo artículo 209 de la Ley Hipotecaria, señala que el expediente para la subsanación de la doble o múltiple inmatriculación se iniciará o bien de oficio por el registrador, o a instancia del titular registral de cualquier derecho inscrito en alguno de los diferentes historiales registrales coincidentes. 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 este caso no concurren las premisas alegadas por el recurrente para apreciar la doble inmatriculación.

11-10-2019

B.O.E. 22-11-2019

Registro de Betanzos.

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

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que, de conformidad con la regulación del recurso contra la calificación de los registradores de la Propiedad, es objeto exclusivo del mismo la calificación recaída a los efectos de suspender o denegar la práctica del asiento solicitado (artículos 19 bis, 66, 325 y 326 de la Ley Hipotecaria). Es igualmente doctrina reiterada de este Centro Directivo, que de conformidad con las determinaciones legales, una vez practicado un asiento el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los Tribunales produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud bien por la parte interesada, bien por los Tribunales de Justicia de acuerdo

con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

Como ha señalado este Centro Directivo, en todo caso el registrador debe extremar el celo en las inmatriculaciones para evitar que se produzca la indeseable doble inmatriculación. Además, hay que considerar que el procedimiento previsto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria tiene menores garantías, al no exigir la previa intervención de titulares de fincas colindantes que pudieran verse afectados, siendo éstos los más interesados en velar que el acceso de una nueva finca al Registro no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes, pudiendo producirse, en caso contrario un supuesto de indefensión. Ahora bien, como así mismo ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos»). En el presente expediente no se aporta justificación alguna más allá de la simple mención de la coincidencia de la referencia catastral en los términos anteriormente referidos, debiendo por tanto concluirse que el defecto recurrido debe ser revocado en los términos en que ha sido emitido por el registrador.

11-10-2019

B.O.E. 22-11-2019

Registro de Málaga nº 10.

REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ART. 98 LEY 24/2001.

De la interpretación del art. 98 Ley 24/2001 por el Tribunal Supremo (Sentencias de 23 de septiembre de 2011 y 20 y 22 de noviembre de 2018) y de la doctrina expresada por esta Dirección General en numerosas Resoluciones cabe extraer un criterio ya asentado y pacífico respecto del alcance de la calificación registral del juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas de los otorgantes. De acuerdo con la misma doctrina citada, el registrador deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio que hace el notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título.

En el presente caso, según el primero de los defectos expresados en la calificación impugnada, la objeción del registrador se refiere únicamente a la reseña de la escritura de poder que acredita las facultades representativas del otorgante, al no constar la persona que en nombre de la sociedad vendedora otorga poder especial al apoderado. Planteada de nuevo la misma cuestión en el presente expediente, esta debe resolverse teniendo en cuenta la reciente doctrina del Tribunal Supremo, en la Sentencia número 643/2018, de 20 de noviembre (con criterio seguido por la Sentencia número 661/2018, de 22 de noviembre). Especialmente relevante es, como alega el recurrente, que el supuesto al que se refiere la citada Sentencia de 20 de noviembre de 2018 es análogo al presente.

En el presente caso, es indudable que el notario ha emitido, conforme al artículo 98 de la Ley 24/2001, el juicio que le compete sobre la suficiencia del poder para otorgar la compraventa objeto de la escritura que autoriza y ese juicio incluye, como afirma el Tribunal Supremo, el examen de la validez y vigencia del apoderamiento y su congruencia con aquel acto o negocio. La reseña, tal como la misma ha sido expresada, no puede cabalmente entenderse referida únicamente a las facultades enumeradas en el poder, sino al apoderamiento como tal y a su consideración de título válido que atribuye facultades suficientes para el otorgamiento. En consecuencia, su corrección no puede ser revisada por el registrador.

Según el segundo defecto expresado por el registrador en su calificación, éste considera que en la reseña notarial de la copia electrónica que ha tenido a la vista el notario autorizante de la escritura calificada debe hacerse constar la finalidad y destinatario de dicha copia. De este precepto legal y del artículo 166 del Reglamento Notarial resulta que, en un caso como el presente, el contenido de esa reseña se centra en los datos identificativos de la copia autorizada de la escritura de poder, sin que por el hecho de que se trate de una copia expedida y remitida electrónicamente, con firma electrónica avanzada, por el notario autorizante de la misma, se exija que dicha reseña contenga referencia alguna a la finalidad y destinatario de la copia, como tampoco se exige referencia a otros requisitos de validez de la misma, toda vez que se trata de extremos cuya valoración también se atribuye, bajo su responsabilidad, al notario autorizante de la escritura otorgada por el apoderado. Por ello, el defecto invocado por el registrador debe ser también revocado.

11-10-2019

B.O.E. 22-11-2019

Registro de Málaga nº 10.

REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ART. 98 LEY 24/2001.

De la interpretación del art. 98 Ley 24/2001 por el Tribunal Supremo (Sentencias de 23 de septiembre de 2011 y 20 y 22 de noviembre de 2018) y de la doctrina expresada por esta Dirección General en numerosas Resoluciones cabe extraer un criterio ya asentado y pacífico respecto del alcance de la calificación registral del juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas de los otorgantes. De acuerdo con la misma doctrina citada, el registrador deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio que hace el notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título.

En el presente caso, según el primero de los defectos expresados en la calificación impugnada, la objeción del registrador se refiere únicamente a la reseña de la escritura de poder que acredita las facultades representativas del otorgante, al no constar la persona que en nombre de la sociedad vendedora otorga poder especial al apoderado. Planteada de nuevo la misma cuestión en el presente expediente, esta debe resolverse teniendo en cuenta la reciente doctrina del Tribunal Supremo, en la Sentencia número 643/2018, de 20 de noviembre (con criterio seguido por la Sentencia número 661/2018, de 22 de noviembre). Especialmente relevante es, como alega el recurrente, que el supuesto al que se refiere la citada Sentencia de 20 de noviembre de 2018 es análogo al presente.

En el presente caso, es indudable que el notario ha emitido, conforme al artículo 98 de la Ley 24/2001, el juicio que le compete sobre la suficiencia del poder para otorgar la compraventa objeto de la escritura que autoriza y ese juicio incluye, como afirma el Tribunal Supremo, el examen de la validez y vigencia del apoderamiento y su congruencia con aquel acto o negocio. La reseña, tal como la misma ha sido expresada, no puede cabalmente entenderse referida únicamente a las facultades enumeradas en el poder, sino al apoderamiento como tal y a su consideración de título válido que atribuye facultades suficientes para el otorgamiento. En consecuencia, su corrección no puede ser revisada por el registrador.

Según el segundo defecto expresado por el registrador en su calificación, éste considera que en la reseña notarial de la copia electrónica que ha tenido a la vista el notario autorizante de la escritura calificada

debe hacerse constar la finalidad y destinatario de dicha copia. De este precepto legal y del artículo 166 del Reglamento Notarial resulta que, en un caso como el presente, el contenido de esa reseña se centra en los datos identificativos de la copia autorizada de la escritura de poder, sin que por el hecho de que se trate de una copia expedida y remitida electrónicamente, con firma electrónica avanzada, por el notario autorizante de la misma, se exija que dicha reseña contenga referencia alguna a la finalidad y destinatario de la copia, como tampoco se exige referencia a otros requisitos de validez de la misma, toda vez que se trata de extremos cuya valoración también se atribuye, bajo su responsabilidad, al notario autorizante de la escritura otorgada por el apoderado. Por ello, el defecto invocado por el registrador debe ser también revocado.

11-10-2019

B.O.E. 22-11-2019

Registro de Alicante nº 4.

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

Como cuestión previa hay que recordar la reiterada doctrina de este Centro Directivo, en relación con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, respecto a que el registrador, calificará las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro, y que en la tramitación del recurso, no pueden ser tenidos en cuenta los documentos no aportados en el Registro antes de que se efectuara la calificación recurrida, ni tampoco pueden ser admitidas cuestiones nuevas que el recurrente plantee en el escrito de interposición de recurso pero que no se reflejaron en el título calificado.

Ciertamente la notaria, en la escritura, hace un estudio razonado y correcto de la ley aplicable al régimen económico-matrimonial del causante y su esposa, así como de la ley aplicable a la sucesión del testador, de acuerdo con su obligación de control de la legalidad, todo de acuerdo con las manifestaciones de la viuda compareciente y un único documento relativo a esto que se incorpora a la escritura: el certificado de matrimonio. No obstante, la finca número 8.160 del Registro, que es objeto del expediente, figura inscrita a nombre del causante con carácter ganancial, y en el testamento del causante no hay manifestación alguna sobre su vecindad civil foral, lo que, a juicio del registrador, pone en duda el régimen económico-matrimonial, deducido de la naturaleza de los contrayentes y del lugar de celebración, que es lo único que estaba acreditado documentalmente. En consecuencia, existe una indagación exhaustiva y en parte acreditada, que no coincide con la que en su día se hizo constar y figura en el Registro.

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. Es evidente que, a veces, un error del Registro se puede rectificar mediante una solicitud. Ahora bien: En el presente caso, aunque pueda existir una inexactitud registral no existe un error, pues el dato que la recurrente considera incorrecto se tomó, tal y como está, del título que causó la inscripción. Y cuando la inexactitud proviene del título, su rectificación es la prevista en el apartado d) del artículo 40 de la Ley Hipotecaria, y la forma de salvarla es la misma que la de los errores de concepto que no resultan claramente de los libros, es decir, consentimiento del titular o resolución judicial.

En definitiva, no corresponde a esta Dirección General pronunciarse sobre si el asiento fue o no correctamente practicado, debiendo debatirse la

procedencia de la rectificación, a falta de la conformidad de los interesados y del registrador, en el juicio ordinario correspondiente, tal y como prescribe el artículo 218 de la Ley Hipotecaria.

15-10-2019

B.O.E. 22-11-2019

Registro de San Sebastián nº 2.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: DEMANDA CONTRA LA HERENCIA YACENTE.

No procede tomar en consideración manifestaciones recogidas en el escrito de recurso acerca de documentos que no fueron presentados en el Registro al tiempo de emitir la calificación ni posteriormente, una vez recaída ésta, a efectos de intentar la subsanación de los defectos apreciados, toda vez que los mismos no pudieron ser analizados por el registrador para efectuar la calificación recurrida.

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

En los casos en que interviene la herencia yacente, la doctrina de este Centro Directivo impone que toda actuación que pretenda tener reflejo registral deba articularse bien mediante el nombramiento de un administrador judicial, en los términos previstos en los artículos 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha herencia yacente (Resoluciones de 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 8 de mayo de 2014, 5 de marzo de 2015 y demás citadas en los «Vistos»). Esta doctrina se ha matizado en los últimos pronunciamientos en el sentido de considerar que la exigencia del nombramiento del defensor judicial debe limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico y no haya ningún interesado en la herencia que se haya personado en el procedimiento considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente. Por otro lado, las peculiaridades derivadas de la presentación de una demanda contra una herencia yacente no impiden que se deba procurar la localización de quien pueda ostentar su representación en juicio como paso previo a una posterior declaración en rebeldía.

En el supuesto de este expediente, del testimonio del decreto de adjudicación y posterior mandamiento presentados y objeto de calificación resulta que el llamamiento es genérico a la herencia yacente y desconocidos herederos del titular registral don E. J. S. M., sin que en el momento de la calificación por parte del registrador conste la forma en que se han producido las notificaciones a esos herederos indeterminados, ni si se ha llevado a cabo una investigación razonable, sobre la existencia de herederos testamentarios o legales de los ignorados herederos de don E. J. S. M. En consecuencia, el defecto ha de ser confirmado.

De igual modo, y en cuanto a la falta de firmeza de la resolución judicial por haber sido dictado el decreto con fecha de 10 de enero de 2019, y expedirse el mandamiento el día 11 de enero de 2019, antes del transcurso del plazo para interponer recurso de reposición por plazo de cinco días hábiles, procede, en virtud de los artículos 1, párrafo tercero, 3 y 82 de la Ley Hipotecaria y 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, este Centro Directivo

recuerda que la observancia de las formalidades extrínsecas del documento queda sujeta a la calificación del registrador en virtud del artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento de desarrollo, sin perjuicio del respeto a la función jurisdiccional, conforme a lo ya señalado anteriormente.

15-10-2019

B.O.E. 22-11-2019

Registro de Valladolid nº 7.

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

Como señala la registradora en su nota, es doctrina reiterada de esta Dirección General (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos», entre otras muchas) que tratándose de inscripciones ya efectuadas y encontrándose los asientos bajo la salvaguardia de los tribunales, con arreglo al artículo 1 de la Ley Hipotecaria, su modificación o cancelación sólo podrá realizarse mediante el consentimiento de los titulares registrales que se encuentren legítimamente acreditados, o bien mediante una resolución judicial recaída en juicio declarativo contra los mismos (vid. artículos 1, 38, 40, 82, 214 y 217 de la Ley Hipotecaria). En caso contrario se produciría una situación de indefensión de tal titular, proscrita por la Constitución Española (cfr. artículo 24).

15-10-2019

B.O.E. 22-11-2019

Registro de Cangas.

HIPOTECA: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD.

Es preciso recordar que el recurso contra la calificación registral tiene exclusivamente por objeto revisar las calificaciones negativas emitidas por los registradores de la Propiedad y que, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, deberá 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.

En cuanto al segundo de los defectos, y según la doctrina reiterada de esta Dirección General, nada se opone a que la hipoteca, como los demás derechos reales, pueda ser constituida por un plazo determinado (vid. artículos 513.2, 529, 546.4 y 1843.3 del Código Civil), de modo que únicamente durante su vigencia puede ser ejercitada la acción hipotecaria, quedando totalmente extinguido el derecho real una vez vencido dicho plazo, salvo que en ese instante estuviera ya en trámite de ejecución hipotecaria, pues en tal caso la hipoteca se extinguiría al concluir el procedimiento, ya por consumación de la ejecución, ya por cualquier otra causa.

Si se tratara de la caducidad convencional del mismo 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. La cancelación convencional automática sólo procede cuando la extinción del derecho tiene lugar de un modo nítido y manifiesto, no cuando sea dudosa o controvertida.

En el presente supuesto, como se ha indicado anteriormente, del análisis de las cláusulas del contrato referentes a esta materia, resulta evidente que el plazo de duración pactado es un plazo que afecta únicamente al vencimiento de la obligación garantizada. No es aplicable en el presente caso el plazo de prescripción de tres años del artículo 1967 del Código Civil que señala la recurrente, ya que según resulta del párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, para que opere la cancelación por caducidad o extinción legal del derecho real de hipoteca es necesario que haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de las acciones derivadas de dicha garantía o, en su caso, el más breve que a estos efectos se hubiera estipulado al tiempo de su constitución.

15-10-2019

B.O.E. 22-11-2019

Registro de A Pobla de Trives.

RECTIFICACIÓN DE CABIDA: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA. PRINCIPIO DE ROGACIÓN: INSCRIPCIÓN PARCIAL.

Ha sido definido el exceso de cabida en numerosas ocasiones por este Centro Directivo, (véase, por ejemplo, las Resoluciones de 26 de junio de 2019 y las en ella citadas) considerando que el mismo, en relación a su naturaleza y alcance, y en base a los argumentos legales correspondientes, puede configurarse como aquel procedimiento y solución en el que se hace constar en los libros la correcta extensión y descripción de la finca como base del Registro. En cuanto a la justificación de las dudas de identidad, como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados. En el presente caso, las dudas de identidad que expone el registrador se fundamentan en las alteraciones en el perímetro y superficie catastral de la finca. A ello cabe añadir la magnitud del exceso conjuntamente con la alteración de linderos fijos.

Sí que ha de revocarse la calificación registral y estimarse el recurso en este punto, dado que el artículo 425 del Reglamento Hipotecario, acertadamente invocado por la recurrente, es muy claro al respecto al señalar que «presentado un título, se entenderá, salvo que expresamente se limite o excluya parte del mismo, que la presentación afecta a la totalidad de los actos y contratos comprendidos en el documento y de las fincas a que el mismo se refiera siempre que radiquen en la demarcación del Registro». En consecuencia, si el registrador ha apreciado defectos en cuanto a una de las fincas objeto del documento, pero no en cuanto a la otra, debe proceder a su despacho en cuanto a ésta última sin requerir solicitud expresa de inscripción parcial al respecto.

16-10-2019

B.O.E. 22-11-2019

Registro de Granada nº 1.

PATRIA POTESTAD Y DEFENSOR JUDICIAL: CONFLICTO DE INTERESES EN LA ADJUDICACIÓN DEL USUSFRUCTO UNIVERSAL AL PROGENITOR SOBREVIVIENTE ENCASOS DE OPCIÓN COMPENSATORIA.

Este Centro Directivo ya abordó en la Resolución de 5 de febrero de 2015 una cuestión parecida a la de este expediente, al haberse ejercitado la opción compensatoria de legítima mediante adjudicación del usufructo universal, por lo que, al tener que elegir los herederos -menores o incapaces para decidir por sí solos- entre que su parte de herencia estuviese gravada con el usufructo o que se concretara en el tercio de libre disposición, se apreció existencia de colisión de intereses entre ellos y quien les representaba, esto es, quien ejercía la patria potestad, precisamente porque tienen que tomar una decisión.

16-10-2019

B.O.E. 22-11-2019

Registro de Vigo nº 3.

CALIFICACIÓN REGISTRAL: PLAZO. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: EL PROCEDIMIENTO HA DE DIRIGIRSE CONTRA EL TITULAR REGISTRAL.

Conviene aclarar, frente a la manifestación recogida en el escrito de recurso sobre la vulneración por parte de la registradora del plazo de quince días para emitir su calificación (artículo 18 de la Ley Hipotecaria), que, como muy bien se especifica en el preceptivo informe unido a este expediente, el título se presentó el día 3 de mayo de 2019, siendo calificado con fecha 27 de mayo, justo el último día del referido plazo de quince. No debe olvidarse que del cómputo de este plazo han de excluirse los días inhábiles (artículo 109 del Reglamento Hipotecario) y el viernes 17 de mayo fue inhábil en Galicia (Día de las Letras Gallegas).

El principio 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, al menos, haya tenido legalmente la posibilidad de intervención en el procedimiento determinante del asiento. Así se explica que, aunque no sea incumbencia del registrador calificar la personalidad de la parte actora ni la legitimación pasiva procesal apreciadas por el juzgador ni tampoco la cumplimentación de los tramites seguidos en el procedimiento judicial, su calificación de actuaciones judiciales si debe alcanzar, en todo caso, al hecho de que quien aparece protegido por el Registro haya sido emplazado en el procedimiento, pues no se trata en este expediente de una eventual tramitación defectuosa (que no compete al registrador calificar), sino de una inadecuación, en este caso, entre la resolución recaída y el procedimiento legalmente previsto.

En el presente expediente, si se tiene en cuenta la documentación que fue presentada y que pudo ser examinada por la registradora al realizar su calificación, no queda suficientemente aclarado quiénes y en qué concepto intervienen en representación de los titulares registrales de las tres sextas partes indivisas cuya inscripción se ha denegado: doña E., don S. y don R. P. G. No pueden ser tenidos en cuenta para la resolución del recurso conforme a lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, ya que este tiene como objeto valorar la procedencia de la calificación teniendo en cuenta los elementos de que dispuso el registrador para emitirla.

16-10-2019

B.O.E. 22-11-2019

Registro de Cieza nº 2.

REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ART. 98 LEY 24/2001.CONTROL DE LOS MEDIOS DE PAGO:
ALCANCE DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL.

De la interpretación del art. 98 Ley 24/2001 por el Tribunal Supremo (Sentencias de 23 de septiembre de 2011 y 20 y 22 de noviembre de 2018) y de la doctrina expresada por esta Dirección General en numerosas Resoluciones cabe extraer un criterio ya asentado y pacífico respecto del alcance de la calificación registral del juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas de los otorgantes. De acuerdo con la misma doctrina citada, el registrador deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio que hace el notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título.

Se exige por tanto la constancia por parte del notario autorizante que realiza el juicio de suficiencia, de que se le han acreditado dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica, esto de la copia autorizada de la escritura (o directamente de la matriz si obrara en su protocolo), sin que basten referencias imprecisas como las relativas a «copia» de escritura o simplemente «escritura» que pudieran incluir medios insuficientes de acreditación como la copia simple o los testimonios. Por lo demás, como señalara la citada Resolución de 19 de marzo de 2007, se trata de una omisión que puede ser fácilmente subsanada por el propio notario autorizante ex artículo 153 del Reglamento Notarial.

Como ya señalara la Resolución del 8 de mayo de 2007 el control notarial y registral de los medios de pago se extiende según la dicción legal a los casos de actos o contratos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan a título oneroso el dominio y los demás derechos reales y exista una contraprestación en dinero o signo que lo represente. En el supuesto hecho de la escritura calificada se trata de una permuta, por la que se produce una transmisión del derecho real de propiedad sobre inmuebles, a título oneroso, y en el que la contraprestación consiste en unos títulos valores y un derecho de crédito frente a tercero derivado de un préstamo, por lo que en cuanto a este último extremo debe confirmarse la nota de calificación. Sin embargo, en relación con la calificación registral y el cierre del Registro de la Propiedad, en los términos expresados en el artículo 254.3 de la Ley Hipotecaria, el artículo 177, párrafo quinto, del Reglamento Notarial, según redacción dada por el Real Decreto 1/2010, determina que «(...) se entenderán identificados los medios de pago si constan en la escritura, por soporte documental o manifestación, los elementos esenciales de los mismos. A estos efectos, si el medio de pago fuera cheque será suficiente que conste librador y librado, beneficiario, si es nominativo, fecha e importe; si se tratara de transferencia se entenderá suficientemente identificada, aunque no se aporten los códigos de las cuentas de cargo y abono, siempre que conste el ordenante, beneficiario, fecha, importe, entidad emisora y ordenante y receptora o beneficiaria». Consecuentemente con lo expuesto, no toda omisión de los elementos de identificación de los medios de pago que, según el artículo 177 del Reglamento Notarial deba constar en la escritura pública, produce el cierre registral (cfr. los párrafos cuarto y quinto de dicho precepto reglamentario), y ello sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden que pueden derivar del incumplimiento de la obligación de expresar los restantes elementos identificadores a que se refiere el mismo precepto.

En el caso del presente expediente en parte la contraprestación corresponde a un crédito derivado de un préstamo en el que no se identifican las transferencias efectuadas. Si no se produjera la necesidad de acreditación de los medios de pago en este caso bastaría para eludir el precepto del artículo 254 de la Ley Hipotecaria con articular las transmisiones onerosas mediante la ficción de que la contraprestación consiste en un crédito derivado de un préstamo no justificado.

17-10-2019

B.O.E. 22-11-2019

Registro de Úbeda nº 1.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: REQUISITO DE LA PREVIA INSCRIPCIÓN. TÍTULO INSCRIBIBLE: NECESARIA EXPRESIÓN DE LA CAUSA.

Conviene recordar que el principio de tracto sucesivo, consagrado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, impone que para inscribir actos declarativos, constitutivos, modificativos o extintivos del dominio o de los derechos constituidos sobre el mismo, dichos actos deberán estar otorgados por los titulares registrales, ya sea por su participación voluntaria en ellos, ya por decidirse en una resolución judicial dictada contra los mencionados titulares registrales, lo cual no es sino aplicación del principio de legitimación registral, según el cual a todos los efectos legales se presume que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo (artículo 38.1.o de la Ley Hipotecaria). Así pues, para que se opere la transmisión hereditaria de los bienes en el Registro, deben constar inscritos a favor de los causantes y faltando esta premisa no cabe sino denegar la inscripción.

Esta Dirección General ha insistido en numerosísimas ocasiones en que, en nuestro ordenamiento jurídico, el sistema de constitución de derechos reales y de transmisión del dominio sobre bienes inmuebles es de naturaleza causal (artículos 609 y 1095 del Código Civil), lo que conlleva que el negocio jurídico por el que se pretende dicho efecto debe obedecer a una causa verdadera y lícita; consecuentemente, el mero consentimiento formal no puede provocar una modificación de la titularidad ni, por ende, una modificación registral.

A la luz de las consideraciones anteriores el consentimiento expresado en el cuaderno particional carece de virtualidad transmisiva. Ciertamente si las fincas hubieran sido adquiridas por donación de los causantes a favor de la titular registral, doña A. M. M., el cuaderno particional pudiera haber sido suficiente, en cuanto se pretendiera hacer su colación (cfr. artículos 1035 y 1045 del Código Civil). Pero en el presente expediente, debe tenerse en cuenta que en el cuaderno particional no se hace ninguna referencia a que dichas fincas constan inscritas a nombre de doña A. M. M., quien, según las inscripciones de fecha 1973 y 1975, las adquirió por título de compra, siendo menor de edad (ocho y once años de edad según consta en las respectivas inscripciones) representada por su padre, sin que se exprese ninguna causa transmisiva que justifique su inclusión en el inventario.

17-10-2019

B.O.E. 22-11-2019

Registro de Oviedo nº 2.

PROCEDIMIENTO DEL ART. 201 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

La registración de un exceso de cabida «stricto sensu» solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral.

Hay que recordar que la Resolución de 17 de noviembre de 2015 ya destacó el procedimiento del artículo 201 de la Ley Hipotecaria entre los medios

hábiles para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas que persiguen y potencialmente permiten inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como superiores al 10% de la superficie previamente inscrita) y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices.

En cuanto al momento en el que deben ponerse de manifiesto las dudas, como ha reiterado este Centro Directivo desde la Resolución de 20 de diciembre de 2016, de los artículos 201 y 203 de la Ley Hipotecaria resulta que el registrador al tiempo de expedir la certificación debe manifestar las dudas de identidad que pudieran impedir la inscripción una vez terminado el procedimiento, ya que de este modo se evitan a los interesados dilaciones y trámites innecesarios. Y ello sin perjuicio de la calificación que procede efectuar una vez concluida la tramitación ante notario, a la vista de todo lo actuado, conforme al último párrafo del artículo 201.1 y de la regla sexta del artículo 203.1, sin que sea pertinente en dicho momento apreciar dudas de identidad, salvo que de la tramitación resulte un cambio en las circunstancias o datos que se tuvieron a la vista al tiempo de expedir la certificación (cfr. Resolución de 20 de diciembre de 2016).

Centrándonos en la justificación de las dudas de identidad, como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados. Las evidencias puestas de manifiesto en la calificación no resultan desvirtuadas por lo actuado en el acta, en la que únicamente se realizan manifestaciones que son reiteradas por el recurrente en sus alegaciones, sin que las mismas se sustenten en prueba, averiguación o dato objetivo alguno. Por todo ello, en el caso de este recurso, las dudas manifestadas y debidamente fundamentadas en la certificación inicial y en la calificación justifican la negativa a practicar la inscripción, al no haber quedado desvirtuadas por lo actuado en la tramitación del expediente de rectificación de superficie.

17-10-2019

B.O.E. 22-11-2019

Registro de Granada nº 6.

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: CESIÓN DEL CRÉDITO HIPOTECARIO DESPUÉS DE PRACTICAR LA NOTA MARGINAL DE EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN DE DOMINIO Y CARGAS.

Uno de los trámites esenciales del procedimiento de ejecución hipotecaria es el de la expedición de la certificación de dominio y cargas prevista, a efectos de la ejecución hipotecaria, en el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, expedición de la que el registrador dejará constancia en el folio registral mediante nota marginal en la inscripción de hipoteca, con indicación de su fecha y de la existencia del procedimiento a que se refiere, según ordena el apartado 2 del mismo precepto.

La extensión de esta nota marginal constituye un requisito esencial del procedimiento directo hipotecario, que marca la frontera registral a partir de la cual el devenir del crédito hipotecario queda bajo el control judicial y determina, como ha señalado esta Dirección General, la imposibilidad jurídica de inscribir tanto novaciones del crédito como la alteración convencional de sus presupuesto procesales, incluida la tasación, ya fueran anteriores o posteriores a su fecha. Ahora bien, cuestión distinta es la posibilidad de transmitir el crédito garantizado con la hipoteca aun cuando conste extendida dicha nota de expedición de certificación de cargas para el procedimiento de ejecución, si la transmisión no lleva aparejada modificación alguna de los elementos delimitadores del crédito y su garantía de forma que se produzca una

discordancia entre el derecho que publica el Registro de la Propiedad y el que se ejecuta judicialmente que pudiera provocar la difícil o imposible ejecución de la resolución que en su día se dicte.

Cabe destacar la reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil, operada por la Ley 42/2015, de 5 de octubre, que en su inciso primero establece que la ejecución podrá despacharse o continuarse a favor de quien acredite ser sucesor del que figure como ejecutante en el título ejecutivo y frente al que se acredite que es el sucesor de quien en dicho título aparezca como ejecutado. La nueva redacción reafirma la posibilidad de transmisión del crédito cuya garantía hipotecaria se ejecuta al incluir dentro del precepto el término «continuar».

18-10-2019

B.O.E. 22-11-2019

Registro de Villanova i la Geltrú nº 2.

SENTENCIA DICTADA EN REBELDÍA: REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN.

Efectivamente si la sentencia ha sido dictada en rebeldía de la parte demandada y no consta el transcurso del plazo previsto para la revisión de la sentencia (vid. Resoluciones de 21 de mayo de 2015 y 12 de mayo de 2016) debe reiterarse que resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Es decir, aun cuando conste acreditado en tiempo y forma la firmeza de la resolución, es aplicable la doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos») según la cual, cuando una sentencia se hubiera dictado en rebeldía es preciso que, además de ser firme, haya transcurrido el plazo del recurso de audiencia al rebelde. Por otra parte, el transcurso de tales plazos debe resultar del propio documento presentado a la calificación o bien de otro documento que lo complementa, indicando la imposibilidad de ejercicio del procedente recurso por transcurso del plazo aplicable al supuesto concreto.

Todas estas circunstancias son esenciales para la calificación del registrador, puesto que según el artículo 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, mientras quepa la acción de rescisión, la sentencia dictada no es inscribible sino solamente susceptible de anotación preventiva.

23-10-2019

B.O.E. 22-11-2019

Registro de Murcia nº 8.

HERENCIA: INTERVENCIÓN DE LOS HEREDROS EN LA PARTICIÓN. LEGADOS: NECESIDAD DE ENTREGA.

Ante la regla general de la concurrencia de todos los herederos a la partición, existen excepciones en las que no es precisa la misma: que haya sido hecha por el testador la partición -artículo 1056 del Código Civil-, que haya sido hecha por contador partidor designado -artículo 1057 del Código Civil- o incluso los casos especiales de la delegación de la facultad de mejorar del artículo 831 del Código Civil».

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid. «Vistos») que es preciso diferenciar la partición propiamente dicha de las llamadas normas de la partición. La partición hecha por el testador, propiamente dicha, es

aquella en que el testador procede a adjudicar directamente los bienes a los herederos, y en buena lógica implicaría la realización de todas las operaciones particionales -inventario, liquidación, formación de lotes con la adjudicación de los mismos-, mientras que en las normas para la partición el testador, se concreta en expresar la voluntad de que cuando se lleve a cabo la partición, ciertos bienes se adjudiquen en pago de su haber a ciertos herederos que indique.

En el supuesto concreto de este expediente, no se formula inventario alguno ni se mencionan ni adjudican de forma directa, aunque sea parcialmente, bienes determinados. Solo se ordena un «prelegado» de los bienes privativos de la causante «y» que provengan de las herencias de sus padres, conjunción copulativa que indica la necesidad de concurrencia de ambos requisitos, excluyéndose por lo tanto los adquiridos por cualquier título de su primer esposo o de terceros, y los adquiridos por herencia y liquidación de gananciales u otros títulos de su segundo esposo. En el remanente se realiza una institución de herencia en favor de los mismos prelegatarios y de otros extraños -hijos de su esposo-. Esta serie de instituciones de herencia y legados, con designaciones y delimitaciones de cuotas, hace que cualquier partición y adjudicación dependa de la valoración de los bienes prelegados, ya que lo que corresponda en «el remanente» tanto a los hijos de la causante como a los demás llamados, será un conjunto que está sujeto, además, a las valoraciones contradictorias de los restantes bienes. En consecuencia, en el concreto supuesto, se hace necesaria la partición por los herederos.

El artículo 885 del Código Civil establece que el legatario no puede ocupar por sí la cosa legada, debiendo exigir tal entrega al albacea facultado para la misma o a los herederos. Por otra parte, como ha recordado este Centro Directivo en Resoluciones de 13 de enero de 2006, 13 de abril de 2009 y 4 de julio de 2014, la legislación hipotecaria, ya desde la Ley de 1861, ha establecido que tal entrega es necesaria para verificar la inscripción en favor del legatario. Y, aunque según la doctrina científica y la de esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 28 de abril de 1876 y 18 de julio de 1900) tal entrega no es necesaria en el caso de que se trate de un prelegatario, ello no ocurre así más que cuando tal prelegatario es heredero único, pues, si existen otros herederos (cfr. Resolución de 25 de septiembre de 1987), no puede uno solo de ellos (sin constarle la renuncia de los demás) hacer entrega del legado. Ciertamente, en el supuesto de este expediente no están los legatarios autorizados para tomar posesión por su propia autoridad de la cosa legada, por lo que no procede aplicar el primer apartado del artículo 81 del Reglamento Hipotecario.

Se justifica en un acta de notoriedad que completa la escritura objeto del expediente y se alega por el recurrente en el escrito de interposición, que, la causante nunca tuvo la posesión de las participaciones indivisas legadas. En el concreto supuesto de este expediente, del acta de notoriedad no resulta que las participaciones estuviesen en posesión de los legatarios, sino que la causante no las poseía al tiempo de su fallecimiento, por lo que esto implica que las citadas participaciones estaban poseídas por tercera persona, lo que ahonda más en la cuestión de quién debe entregarlas.

En el concreto supuesto de este expediente, si se hubiera concluido que el testamento es particional, como no existe previsión alguna de la causante sobre las deudas de la herencia -puesto que no hay inventario-, y resultara, como sostiene el recurrente, que no existen otros bienes en la herencia, la responsabilidad sería solidaria entre los herederos, otro argumento más, para exigir la intervención de todos los herederos en la entrega del legado, puesto que de otra forma quedarían desprotegidos.

23-10-2019

B.O.E. 22-11-2019

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 sentencias de 22 de abril de 1987 y 15 de marzo de 1991, establecieron que si bien la doctrina de las mismas no es propiamente jurisprudencia dado el carácter administrativo del Centro, sin embargo es usual concederles una reconocida autoridad y sobre todo en los casos en que ninguna otra doctrina o norma se aducen en contra de la opinión fundada de dicho Centro».

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.

23-10-2019

B.O.E. 22-11-2019

Registro de Altea.

HIPOTECA: EXTINCIÓN DE UNA PROPIEDAD HORIZONTAL CON ELEMENTOS PRIVATIVOS GRAVADOS.

Es doctrina de este Centro Directivo que cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, 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. Del análisis de la nota de calificación de este expediente se deduce lo siguiente: se señalan los defectos que a juicio del registrador impiden la inscripción del documento, y los fundamentos en los que se apoya para justificarlas -que podrán o no ser acertados-. En consecuencia, es evidente que la calificación está suficientemente motivada.

De la doctrina de esta DG cabe destacar, resumidamente, lo siguiente: primero, que el principio de indivisibilidad de la hipoteca implica, en caso de división o segregación realizada en la finca original, la subsistencia de la hipoteca en su integridad sobre cada una de las fincas resultantes aun cuando se reduzca la obligación garantizada (artículos 1860 del Código Civil y 122 de la Ley Hipotecaria); segundo, es principio básico de nuestro sistema, que la división de finca hipotecada no precisa el consentimiento del acreedor hipotecario, si bien de no mediar dicho consentimiento, cada una de las nuevas fincas resultantes responden de la totalidad del crédito garantizado, pudiendo el acreedor pedir la ejecución de cualquiera de ellas o de todas simultáneamente (cfr. artículos 122 y 125 de la Ley Hipotecaria), y, tercero, que cuando una parte de ese derecho complejo en que consiste el dominio del piso o local en régimen de propiedad horizontal, se separa e independiza jurídicamente, seguirán pesando sobre ella los gravámenes recayentes sobre el derecho en el que se integraba anteriormente (cfr. Resoluciones de 13 de junio de 1998, 27 de diciembre de 2010 o 16 de febrero de 2016, entre otras), aunque las limitaciones a las facultades dominicales derivadas de ese singular régimen de propiedad se ajustarán a su normativa específica.

Para los supuestos de extinción del régimen de propiedad horizontal, procede reiterar la doctrina expresada en la Resolución de 26 de febrero de 2015, invocada por el recurrente, que se refiere precisamente a un supuesto de extinción de dicho régimen, al igual que sucede en el caso este recurso. Por tanto, en el caso que nos ocupa, cabe aplicar la misma solución, si bien, estando gravados con hipoteca la totalidad de los departamentos, al quedar extinguido el régimen de propiedad horizontal y cancelados los folios reales de los elementos independientes, la hipoteca pasará a gravar la totalidad del solar resultante y la distribución antes efectuada recaerá sobre cuotas del mismo correspondientes a los elementos cancelados, de manera que la posición jurídica del acreedor en lo que respecta a la configuración de la garantía (y su eventual ejecución) no se ve alterada por la extinción del régimen, conforme a los principios expuestos a lo largo de la presente resolución.

24-10-2019

B.O.E. 22-11-2019

Registro de Valencia nº 3.

NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN FISCAL: INTERPRETACIÓN ART. 254 LH.

Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de compraventa en la que interesa a efectos de este expediente que en la comparecencia no consta el número de identificación de extranjero (NIE) de la representante de los vendedores, de nacionalidad ucraniana, que se identifica con pasaporte de su nacionalidad.

El artículo 254 de la Ley Hipotecaria, que impone la consignación del número de identificación fiscal de los comparecientes y de sus representados en el otorgamiento de las escrituras públicas que tengan por objeto determinados actos y contratos sobre bienes inmuebles, o a cualesquiera otros con trascendencia tributaria, han de ser interpretadas atendiendo a su espíritu y finalidad (artículo 3.1 del Código Civil).

La obligación de consignación del número de identificación fiscal no está limitada al hecho de adquirir o transmitir un bien inmueble, sino que se extiende a todos los supuestos de participación en una relación jurídica con trascendencia tributaria lo que evidentemente ocurre en el presente supuesto. Si el legislador hubiera querido limitar tal obligación, al menos en el ámbito del Registro de la Propiedad, a los supuestos de transmisión o adquisición de derechos sobre bienes inmuebles y a los intervinientes en la escritura, lo hubiera hecho así. En definitiva, existe en el presente supuesto una escritura pública en la que se formaliza un acto con trascendencia tributaria y los citados preceptos exigen la constancia en dicha escritura de los números de identificación fiscal de todos los comparecientes y de los que actúen como representantes. Y dicho defecto ha de ser subsanado mediante la constancia en el propio título del número de identificación fiscal requerido.

24-10-2019

B.O.E. 22-11-2019

Registro de Ferrol.

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

El artículo 199 regula las actuaciones para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro. 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 procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. El juicio de identidad de la finca por parte del registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

En el presente caso resultan identificadas y fundamentadas las dudas del registrador en la nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes, con posible invasión de las mismas.

La aportación de un informe de validación catastral es suficiente para cumplir los requisitos técnicos que permiten la inscripción en el Registro de la representación gráfica y la remisión de la información correspondiente para su incorporación al Catastro, y ello con independencia de que el resultado de tal validación sea o no positivo. Si el resultado es positivo, supondrá que la representación gráfica es directamente incorporable al Catastro desde el punto de vista técnico, lo que no significa que sea inscribible en el Registro, ya que la representación de las parcelas colindantes afectadas deberá contar en todo caso con el consentimiento de sus titulares y, además, será objeto de calificación por el registrador.

Ciertamente, aunque no se produzca en el Registro tal inscripción, ello no impediría que se practicaran las demás operaciones registrales que se pretenden respecto de la finca a que se refiere la calificación impugnada, que se practicarían con la superficie que ya consta inscrita y, en cuanto a la declaración de obra nueva, siempre que la superficie de suelo ocupada por la obra cupiera en la finca inscrita (cfr. Resoluciones de 19 de febrero de 2015).

25-10-2019

B.O.E. 22-11-2019

Registro de Santa María de Guía.

MENCIONES: NO HAN DE ACCEDER AL REGISTRO.

La manifestación de que una persona pueda construir un alpendar no forma parte de la descripción de una finca -letra a) del artículo 9 de la Ley Hipotecaria-, sino que constituye un derecho a edificar que, como tal, es susceptible de inscripción separada y especial, y cuya naturaleza, extensión y condiciones, suspensivas o resolutorias, si las hubiere, así como su valor, cuando constare, han de reflejarse en el título por el que se pretenda la inscripción, conforme a la letra c) del citado artículo 9 de la Ley Hipotecaria.

Si no queda claramente constituido el derecho real de manera efectiva -sin perjuicio de que pueda someterse a condición o término-, con determinación de su contenido y extensión, estaremos ante una mera mención de un derecho que será susceptible de inscripción separada y especial en el Registro de la Propiedad cuando aquél se termine de configurar, procediendo entretanto su cancelación de oficio por el Registrador si indebidamente hubiera accedido al Registro (artículos 9 y 98 de la Ley Hipotecaria y 7 del Reglamento Hipotecario).

25-10-2019

B.O.E. 22-11-2019

Registro de Mancha Real.

EXPROPIACIÓN FORZOSA: INTERVENCIÓN DEL TITULAR REGISTRAL. EXPROPIACIÓN FORZOSA: BASE GRÁFICA.

El supuesto de hecho planteado y calificado negativamente concierne al titular de un derecho real de hipoteca, el cual -a tenor del acta de ocupación y pago presentada y calificada- no ha comparecido o ha sido parte interesada en el expediente administrativo de expropiación por el que una parte de la finca inicialmente hipotecada va a ser detraída del tráfico jurídico privado,

pasando a formar parte del dominio público, libre de cargas. Ante esta circunstancia advertida en un primer momento por el registrador por cauces no formales ni fehacientes al presentante del documento, es objeto de aportación al procedimiento registral una certificación privada emitida -presuntamente- por la entidad acreedora, dando constancia de estar al corriente del procedimiento de expropiación y de sus consecuencias, ante lo cual ya es objeto de una calificación negativa formal en la que se solicita la adecuada legitimación de firmas por parte de un notario en relación al firmante de la certificación, como medio de acreditar la autoría del documento que justifique la participación más o menos directa, pero bastante, del titular del derecho de hipoteca en el proceso de expropiación, pero sin entrar a valorar la eventual suficiencia de su poder o legitimación para representar a la entidad afectada.

Dentro de los términos ya expuestos, debe recordarse que el principio de tracto sucesivo plasmado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, corolario de la tutela judicial efectiva proclamada en el artículo 24 de nuestra Constitución, recoge la preceptiva intervención del titular registral para la transmisión, alteración o modificación de los derechos que el registro publica en su favor, ya sea de manera voluntaria compareciendo en un documento público, ya de manera forzosa en virtud de un pronunciamiento judicial o administrativo firme en un proceso dirigido contra él o sus herederos. Este mismo criterio es seguido en el ámbito de la inscripción de los actos administrativos derivados de actuaciones de expropiación forzosa, y así se recoge en el artículo 32 del Reglamento de ejecución de la Ley Hipotecaria.

A la vista de los preceptos y consideraciones estudiados, es evidente que resulta precisa la intervención de los titulares de derechos inscritos sobre una finca que son objeto de cancelación o modificación, y que dicha intervención puede plasmarse bien de manera voluntaria bien de manera forzosa, por medio de un procedimiento judicial o administrativo seguido contra dicho titular registral o sus herederos, debiendo ser verificada y calificada dicha participación por el registrador. El registrador solicita instancia privada expedida por el hipotético representante bancario para justificar su intervención a los efectos de permitir la modificación de sus derechos como titular registral. Esta circunstancia, no impide que el documento privado en que se apoya la emisión de voluntad cumpla con determinados requisitos mínimos que acrediten la autenticidad de la autoría de su firmante.

Considera el registrador en su nota de calificación que, si bien se ha aportado un archivo en soporte informático con la teórica representación gráfica alternativa, dicho soporte no es legible por los equipos informáticos del Registro y dentro del ámbito exigible por la Resolución conjunta. Atendiendo a la clara exigencia impuesta en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, no se puede entender cumplida en el caso que nos ocupa, al no haberse aportado la representación gráfica catastral o alternativa coincidente con la porción objeto de segregación y expropiación en formato compatible con los sistemas informáticos que son exigibles en la oficina del Registro, y por ello el defecto debe ser igualmente mantenido.

25-10-2019

B.O.E. 22-11-2019

Registro de A Coruña nº 6.

PROPIEDAD HORIZONTAL: CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE SOBRE PARTE DE ELEMENTOS COMUNES.

La Ley sobre propiedad horizontal ha superado dos características propias del clásico concepto de la copropiedad romana o por cuotas y atribuye a la junta de propietarios, como órgano colectivo, amplias competencias para decidir en los asuntos de interés de la comunidad (cfr. artículos 14 y 17 de

la Ley sobre propiedad horizontal), si bien tratándose de determinados acuerdos (los que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad), sólo serán válidos cuando se adopten por los propietarios en los términos previstos en la regla 6 del artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, es decir por unanimidad (siquiera sea presunta, como permite la regla 8 de tal precepto).

No resulta aplicable en el caso previsto en el art. 17.2 la regla general de la unanimidad para los acuerdos que implican una modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad en los términos previstos en la regla sexta del artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal (siquiera sea presunta, como permite la regla octava de tal precepto), lo que hace innecesario examinar en el presente caso si las reservas formuladas por el único copropietario no asistente a la junta respecto de la nueva redacción de los estatutos que figura en el acta de la junta deben considerarse como una oposición formal o voto disidente, pues en todo caso, incluso aunque así fuera, se cumple con la exigencia legal del régimen de mayorías impuesto para los acuerdos relativos al establecimiento del servicio de ascensor prevista en la regla segunda del referido artículo 17.

En materia de propiedad horizontal debe distinguirse entre los acuerdos que tienen el carácter de actos colectivos (adoptados con los requisitos previstos en la legislación de propiedad horizontal resultantes de la correspondiente acta -cfr. artículo 19 de la Ley sobre propiedad horizontal-), que no se imputan a cada propietario singularmente sino a la junta como órgano comunitario, y aquellos otros actos que, por afectar al contenido esencial del derecho de dominio, requieren el consentimiento individualizado de los propietarios correspondientes (categoría en la que la calificación recurrida subsume el acuerdo ahora debatido), el cual habría de constar mediante documento público para su acceso al Registro de la Propiedad.

En el presente caso ni estamos en presencia de un acto que por afectar a la totalidad del edificio afecte también a sus partes o elementos privativos (como sucedería en el ejemplo invocado por la citada Resolución de 27 de julio de 2018 de constitución de una hipoteca sobre la totalidad del edificio), ya que la servidumbre recíproca constituida se proyecta única y exclusivamente sobre una parte delimitada de los elementos comunes (en concreto respecto del portal y del ascensor), sin extenderse a los elementos privativos; ni estamos tampoco en presencia de acuerdos que directa o indirectamente perjudiquen el derecho de alguno de los condueños al adecuado uso y disfrute de su propiedad (pues la propiedad separada de los elementos privativos no queda afectada en forma alguna por la servidumbre constituida); ni se suprime o restringe derecho alguno atribuido en el título constitutivo a los propietarios; ni finalmente se hace inservible parte alguna del edificio para el uso y disfrute de ninguno de aquellos, sino que, antes al contrario, se amplían las posibilidades de dicho uso y disfrute al mejorarse las condiciones de accesibilidad del inmueble mediante la instalación de un servicio de ascensor. Esta conclusión aparece también avalada por la doctrina jurisprudencial sentada por el Tribunal Supremo en esta específica materia. Siendo, por tanto, los acuerdos aquí debatidos decisiones que entran dentro del ámbito de competencias propio de la junta de propietarios como acto colectivo de la misma, decae la exigencia del consentimiento individualizado «uti singuli» de todos los copropietarios del inmueble que se contiene en la calificación impugnada, que por tal motivo debe ser revocada.

10-10-2019

B.O.E. 25-11-2019

Registro de Medio Cudello-Solares.

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN: LIBERTAD ARRENDATICIA. PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN: IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA. PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN: ANOTACIÓN DE EMBARGO CADUCADA.

En cuanto al Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, el ultimo inciso del artículo 254 fue introducido en la modificación operada en la Ley Hipotecaria por la disposición final cuarta de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Desde entonces como dice el citado artículo respecto de dicho impuesto, deberá acreditarse previamente haber presentado la autoliquidación o, en su caso, la declaración del impuesto, o la comunicación a que se refiere la letra b) del apartado 6 del artículo 110 del texto refundido de la Ley de Haciendas Locales. En este sentido debe recordarse que es doctrina de esta Dirección que excepcionalmente para el caso de transmisiones onerosas y con el fin de no obstaculizar que el interesado, que no es sujeto pasivo del impuesto, pueda inscribir su derecho, para lograr el levantamiento del cierre registral basta la mera comunicación. Y, por otro, que el contenido de la comunicación es diferente del que se exige para la declaración pues mientras en aquella se cumple con indicar los datos esenciales de la escritura, en ésta debe acompañarse copia simple y demás documentación en iguales términos que se piden para el caso de autoliquidación. Por lo tanto, debe confirmarse el defecto observado si bien con la salvedad de que será suficiente a efectos de procurar la inscripción la mera comunicación de la transmisión operada ya que el pago del impuesto conforme se ha dicho, corresponde al transmitente.

La declaración exigida por el artículo 25.5 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, dadas las peculiaridades de las ventas forzosas (en las que no existe cauce procesal para que la manifestación sea hecha por la autoridad judicial, y tampoco es previsible que la haga el transmitente) ha de hacerla el nuevo propietario, bien en las actuaciones judiciales, bien en acto posterior. A tal efecto, señala que la declaración de no estar arrendada la finca ha de ser expresa y específica, hecha por el adjudicatario, y sin que pueda inferirse indirectamente de otros datos o manifestaciones, no bastando una mera alegación de que del procedimiento no resulta la existencia de arrendatarios. A tal efecto, este Centro Directivo tiene declarado que dadas las particularidades de la transmisión dicha manifestación puede y debe hacerla el adquirente en las propias actuaciones judiciales, ante notario, o mediante instancia firmada o ratificada ante el registrador, no bastando una mera alegación de que del procedimiento no resulta la existencia de arrendatarios y sin que la misma pueda ser inferida de otros datos o documentos al ser una manifestación de contenido expreso y específico.

La disposición transitoria tercera de la Ley 5/2019 se aplicará a los decretos de adjudicación dictados en procedimientos de ejecución hipotecaria siempre que se hayan iniciado antes del 15 de mayo de 2013, fecha de entrada en vigor de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, y que el decreto de adjudicación que se dicte sea anterior a 16 de julio de 2019, Ley 5/2019, de 15 de marzo, fecha de entrada en vigor de esta última. En este caso, el procedimiento es de ejecución de títulos judiciales derivado de un procedimiento cambiario por lo tanto queda fuera del ámbito del artículo 557; tampoco se trata de un título que lleve aparejada oposición y que contenga una cláusula contractual abusiva que constituya el fundamento de la ejecución o que hubiese determinado la cantidad exigible; finalmente no se trata de una ejecución hipotecaria, por lo que la repetida disposición transitoria no le es de aplicación. En consecuencia, dicho defecto debe ser revocado.

Las anotaciones preventivas tienen una vigencia determinada y su caducidad opera «ipso iure» una vez agotado el plazo de cuatro años, hayan sido canceladas o no, si no han sido prorrogadas previamente, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, entre ellos la posición de prioridad que las mismas conceden a su titular, y que permite la inscripción de un bien a favor del adjudicatario con cancelación de cargas posteriores, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba aquel asiento y no podrán ser cancelados

en virtud del mandamiento prevenido en el artículo 175.2.a del Reglamento Hipotecario, si al tiempo de presentarse aquél en el Registro, se había operado ya la caducidad. En el supuesto de hecho que da lugar a la presente Resolución, cuando el decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas se presentan en el Registro, ya se había producido la caducidad de la anotación del embargo. En consecuencia, se rechaza la cancelación de asientos posteriores, al estar caducada la anotación ordenada en los autos que dan lugar al mandamiento cancelatorio.

Podría pensarse que, tras la Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de julio de 2017, cuando se expida una certificación de cargas en un procedimiento de ejecución de embargo, el registrador deberá extender nota al margen de la anotación, y dar a dicha nota la virtualidad de prorrogar indefinidamente la anotación a la que se refiere, pero no hay apoyo legal que le permita hacerlo. Una doctrina que atribuya con carácter general una eficacia cancelatoria indefinida a un mandamiento derivado de un procedimiento, que debiendo haber causado prórroga del asiento registral no lo hizo (cabría sostener que, una vez expedida la certificación, la prórroga es innecesaria siguiendo la lógica del razonamiento) y que puede ser presentado en cualquier momento, hayan pasado los años que hayan pasado, y, sin un asidero registral vigente, surtir efectos cancelatorios, no parece lógico que deba mantenerse; y, en todo caso, siempre que sea necesario para decidir sobre la buena o mala fe de los intervinientes, sobre la forma en que deben equilibrarse sus distintos intereses y resolver de la forma más justa y equitativa de resolver conflictos de esta naturaleza parece que es el procedimiento judicial el único llamado a intervenir.

30-10-2019

B.O.E. 27-11-2019

Registro de Aoiz.

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO. PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: NECESARIA PRESENTACIÓN DEL TESTIMONIO DEL DECRETO DE ADJUDICACIÓN Y DEL MANDAMIENTO DE CANCELACIÓN CONJUNTAMENTE.

Solo cabe interponer recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado cuando el registrador califica negativamente el título, sea total o parcialmente. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la determinación de la validez o no del título inscrito ni de su derecho a inscribir o anotar, cuestiones todas ellas reservadas al conocimiento de los tribunales (artículo 66 de la Ley Hipotecaria).

El principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal, que limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento, garantizando así el tracto sucesivo entre los asientos del Registro, que no es sino un trasunto de la proscripción de la indefensión, impediría dar cabida en el Registro a una extralimitación del juez que entrañara una indefensión procesal patente, razón por la cual, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (en consonancia con el artículo 18 de la propia Ley) extiende la calificación registral frente a actuaciones judiciales a la competencia del juez o tribunal, la adecuación o congruencia de su resolución con el procedimiento seguido y los obstáculos que surjan del Registro, así como a las formalidades extrínsecas del documento presentado, todo ello limitado a los exclusivos efectos de la inscripción.

El título posterior (mandamiento de cancelación de cargas) en ningún caso puede despacharse sin que se inscriba el anterior (auto de adjudicación), como resulta de lo establecido en el artículo 133 de la Ley Hipotecaria, según el cual el testimonio expedido por el letrado de la Administración de Justicia

comprendido del decreto de remate o adjudicación y del que resulte la consignación, en su caso, del precio, será título bastante para practicar la inscripción de la finca o derecho adjudicado a favor del rematante o adjudicatario, siempre que se acompañe el mandamiento de cancelación de cargas a que se refiere el artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Y, como ha quedado expuesto, en el presente caso el auto de adjudicación ha sido objeto de calificación negativa».

30-10-2019

B.O.E. 27-11-2019

Registro de Lalin.

PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH: DUDAS DE LA IDENTIDAD DE LA FINCA EN CASOS DE CONCENTRACIÓN PARCELARIA.

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

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, 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. Deben entenderse justificadas las dudas de identidad declaradas por el registrador en su nota de calificación.

Si se apreciase la identidad total de la finca inscrita con la parcela catastral, se respetaría la plena coordinación entre las parcelas catastrales que resultan del procedimiento de concentración parcelaria y las fincas registrales (cfr. artículo 237 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario y Resolución de 20 de abril de 2017), y por ello no se justificaría la exigencia de rectificación del título de concentración parcelaria, de forma análoga a lo que sucedía en el caso de la Resolución de 20 de abril de 2017.

En este caso no pueden entenderse suficientemente justificadas las dudas del registrador en la nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes, con posible invasión de las mismas.

31-10-2019

B.O.E. 27-11-2019

Registro de Elche nº 4.

CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y EL DIVORCIO: ÁMBITO.

La determinación de si el convenio regulador aprobado judicialmente constituye o no título hábil para la inscripción de los actos realizados en el mismo está sometido a la calificación registral, porque la clase de título inscribible afecta a los obstáculos derivados de la legislación del Registro, pues en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria se prevén diferentes clases de documentos públicos en consonancia con cada uno de los actos a que se refiere el artículo 2 de la propia ley, sin que sean documentos intercambiables sino que cada uno de ellos está en consonancia con la naturaleza del acto que se contiene en el correspondiente documento y con la competencia y congruencia según el tipo de transmisión de que se trate.

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. Esa posibilidad ha de interpretarse en sus justos términos, atendiendo a la naturaleza, contenido, valor y efectos propios del convenio regulador (cfr. artículos 90, 91 y 103 del Código Civil), sin que pueda servir de cauce formal para otros actos que tienen su significación negocial propia, cuyo alcance y eficacia habrán de ser valorados en función de las generales exigencias de todo negocio jurídico y de los particulares que imponga su concreto contenido y la finalidad perseguida. En definitiva, sólo son inscribibles aquellos actos que, conforme al artículo 90 del Código Civil, constituyen el llamado contenido típico del convenio regulador, fuera de los cuales, y sin afectar a la validez y eficacia de los actos consignados en un documento que no pierde el carácter de convenio privado objeto de aprobación judicial, su acceso a los libros del Registro requiere su formalización en los títulos establecidos en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, es decir el documento público notarial, al tratarse de un acto voluntario y consciente celebrado por los interesados, fuera de una contienda o controversia entre los mismos.

Así pues, a la luz de las anteriores consideraciones, el recurso no puede prosperar. La adjudicación de un bien inmueble objeto de comunidad ordinaria adquirido antes del matrimonio, de carácter privativo, es un negocio ajeno al contenido típico del convenio regulador, por lo que para su inscripción en el Registro de la Propiedad es necesaria la oportuna escritura pública o, en su defecto, la sentencia firme dictada por juez competente en el procedimiento que corresponda. Ciertamente, tratándose de la vivienda familiar, si se hubieran realizado pagos del precio aplazado de la misma con dinero ganancial, la titularidad privativa inicial habrá devenido -«ex lege»- con los desembolsos realizados, en el nacimiento de una comunidad romana por cuotas entre la sociedad de gananciales y los cónyuges titulares, en proporción al valor de las aportaciones respectivas (cfr. artículos 1354 y 1357.2 del Código Civil).

En el concreto supuesto de este expediente, en la documentación presentada a calificación resulta que la finca no tenía el carácter de vivienda familiar -es más, la finca que constituye vivienda familiar es otra que se adjudica a la esposa- y de aquella no resulta su financiación o la relación de la operación de extinción de comunidad con operación matrimonial o familiar alguna, siendo una adjudicación de un bien que había sido adquirido pro indiviso y por partes iguales por dos personas solteras, que después contraen matrimonio y quedan sujetos en su régimen económico matrimonial a la sociedad de gananciales regulada en el Código Civil, y sin que en dicha liquidación intervenga causa hábil alguna en los términos expuestos.

31-10-2019

B.O.E. 27-11-2019

Registro de Navalcarnero nº 2.

LICENCIA ADMINISTRATIVA: CONSTANCIA REGISTRAL DE SUS CONDICIONES.

Es pacífico, doctrinal y jurisprudencialmente, que la urbanística es, como toda licencia, un acto de autorización, si bien limitada a las de edificación, uso del suelo, y del subsuelo. La finalidad de este tipo de licencias es verificar si la actividad proyectada es conforme con la ordenación urbanística aplicable. Acorde con su naturaleza reglada, no resulta admisible la imposición de condiciones ajenas al parámetro de referencia de la actuación administrativa. En cambio, si es perfectamente posible, sujetar las licencias a «*conditio iuris*», esto es, a los requisitos urbanísticos legalmente exigidos. El condicionamiento del que se trata no debe entenderse en el sentido de la condición contractual -artículo 1113 del Código Civil-, como suceso futuro e incierto, sino como «*conditio iuris*».

Entre los actos administrativos inscribibles, se hace mención expresa de «las condiciones especiales a que se sujeten los actos de conformidad, aprobación o autorización administrativa, en los términos previstos por las Leyes» -artículo 65.1.d) de la Ley de Suelo y Resoluciones de 14 de mayo de 2005, 14 de julio de 2009, 26 de abril de 2011 y 22 de junio de 2013-. Tales determinaciones, salvo en los casos que la legislación establezca otra cosa, podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad mediante certificación administrativa expedida por órgano urbanístico actuante.

El artículo 74 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, que permite completar la norma legal, añade algún punto que es de interés citar: En primer lugar, alude a las condiciones que han de cumplirse en la finca a la que afectan, con arreglo a las leyes o a los planes; en segundo lugar, la nota marginal se tomará en virtud de instancia del titular de la finca a la que se acompañe certificación administrativa en la que conste literalmente el acuerdo adoptado, y además, en la misma se transcribirá literalmente el acuerdo que da lugar a su práctica y se especificará que no produce otro efecto que el previsto en el artículo anterior.

Ello no supone que todas las condiciones que pueda contener un acto administrativo y cuyo reflejo registral se acuerde sean susceptibles de acceso al Registro, pues el tratamiento de este tipo de determinaciones urbanísticas de base legal y afectantes a fincas concretas, pero de efectos jurídicos limitados, debe resultar coherente con los principios informadores del Registro de la Propiedad, entre los cuales se encuentra señaladamente la expulsión del contenido de los libros registrales de toda mención de derechos o gravámenes o limitaciones dispositivas de efectos jurídico reales susceptibles de inscripción separada y especial que deben acomodarse a sus requisitos propios de constitución -artículos 29 y 98 de la Ley Hipotecaria-. 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).

Entrando a valorar el primero de los defectos examinados, de acuerdo con los fundamentos anteriores, esto es, la exigencia de instancia específica por parte del titular registral para la constancia de las condiciones urbanísticas de la licencia, cuyo reflejo registral se acuerda por acto administrativo que se incorpora a la escritura de declaración de obra en construcción, debemos declarar su improcedencia. Otorgada por el titular registral la escritura de declaración de obra amparada por un acto administrativo firme incorporado a la misma, que el mismo invoca como título habilitante que permite su acceso al Registro, es evidente que acepta su contenido y por tanto el condicionamiento de la misma, sin que se estime preciso un consentimiento adicional expreso. Cuestión distinta es que el titular registral manifieste expresamente su rechazo a la constancia registral de determinadas condiciones acordada por el órgano autorizante, en cuyo caso puede encontrarse un impedimento a la inscripción de la escritura de declaración de obra.

Respecto al segundo defecto, la falta de firmeza del acto administrativo habilitante, se estima procedente su exigencia. Como señala la registradora, en cuanto a la necesidad de la firmeza de la resolución administrativa, como ha afirmado este Centro Directivo reiteradamente, es necesaria y suficiente, como regla general, la firmeza en vía administrativa para que los actos

administrativos que implican una mutación jurídico-real inmobiliaria sean susceptibles de inscripción en el Registro de la Propiedad. Tratándose de un acto emanado de Junta de Gobierno Local, el mismo pone fin a la vía administrativa, pero es susceptible de recurso potestativo de reposición en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la recepción de la notificación, por lo que en el presente expediente no consta acreditada la firmeza del acto administrativo, que no puede presumirse en ningún caso.

4-11-2019

B.O.E. 27-11-2019

Registro de Terrassa nº 2.

HIPOTECA: FORMAS DE COTITULARIDAD.

La titularidad plural de los derechos reales queda sujeta en Derecho común, como disciplina básica, al régimen de la comunidad de bienes contenido en los artículos 392 y siguientes del Código Civil, lo que excluye en principio la admisión de titularidades dominicales solidarias tal como ya tuvo ocasión de señalar la Resolución de 26 de diciembre de 1946. Ello se traduce a efectos registrales en la necesidad de precisar en la inscripción a practicar la cuota o porción ideal de cada titular en el derecho con datos matemáticos que permitan conocerla indudablemente (cfr. artículo 54.1 del Reglamento Hipotecario).

Ahora bien, como este Centro Directivo ha tenido ocasión de señalar, la exigencia impuesta por el artículo 54 del Reglamento Hipotecario, en orden a la determinación de la cuota de cada titular en un proindiviso, debe subordinarse a las especiales características de ciertas comunidades, pues no siempre será imperativa la existencia de aquellas cuotas para la perfecta delimitación del derecho inscrito (cfr. Resolución de 22 de mayo de 2000). La hipoteca, pese a ser un derecho real, presenta en los supuestos de pluralidad de titulares evidentes singularidades. El carácter parciario, mancomunado o solidario del crédito va a determinar o condicionar la titularidad proindiviso, colectiva o solidaria de la hipoteca que la garantice, siendo la determinación de cuotas inexcusable en el caso de la obligación parciaria pero no en los demás casos. Esta singular cotitularidad también puede determinar especialidades en el ejercicio de la acción hipotecaria. Tres son las formas que puede presentar dicho ejercicio: La actuación aislada y unilateral de cada acreedor, de cada cotitular, que inevitablemente exige como presupuesto la previa determinación de cuotas (vid. en este sentido el artículo 227 del Reglamento Hipotecario); la aislada de cualquier acreedor vinculando a los demás, que nos llevará a la cotitularidad solidaria; y, por último, la actuación conjunta de todos los acreedores, en caso de que se trate de una obligación indivisible por pacto expreso entre las partes.

En el presente caso, no se trata ahora de discernir si para la inscripción de la hipoteca era o no inexcusable determinar cuotas indivisas de titularidad, porque es lo cierto que la hipoteca ya fue inscrita, y así consta actualmente, a favor de dos entidades, cada una con su respectiva cuota indivisa de titularidad, como comunidad parciaria. Para estos supuestos se ha discutido por la doctrina si, en estos supuestos de comunidad parciaria es necesaria la actuación conjunta por todos los acreedores para la ejecución de la hipoteca, o si, por el contrario, cada acreedor puede ejecutar su cuota de hipoteca con independencia de los demás, descartándose por todos, la posibilidad, en estos casos de comunidad parciaria, de una ejecución solidaria por cada acreedor por la totalidad de la hipoteca. Como ya se ha razonado, es posible la actuación aislada y unilateral de cada acreedor respecto de su respectiva cuota de titularidad hipotecaria. A este respecto, su desenvolvimiento práctico es semejante al caso de varias hipotecas de igual rango, de modo que la ejecución separada por cada uno de los titulares de cada cuota indivisa de la hipoteca deja subsistente la hipoteca en cuanto a la

cuota indivisa de los demás cotitulares que no fuera objeto de ejecución. En consecuencia, no se estima imprescindible exigir la ejecución conjunta y simultánea por todos los titulares indivisos de la hipoteca.

4-11-2019

B.O.E. 27-11-2019

Registro de Barcelona nº 24.

INSCRIPCIÓN: CIRCUNSTANCIAS PERSONALES DE LOS ADQUIRENTES. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE. SENTENCIA DICTADA EN REBELDÍA: FIRMEZA. FINCA REGISTRAL: IDENTIFICACIÓN. ANOTACIÓN PREVENTIVA POR DEFECTO SUBSANABLE: NO COMPATIBLE CON LA INTERPOSICIÓN DE RECURSO.

En cuanto al primer defecto, la necesidad de que consten las circunstancias personales de la demandante, deriva además de la propia redacción del artículo 9 de la Ley Hipotecaria al señalar entre los datos que deben constar en el asiento que se practique en virtud del título presentado el de la persona natural a cuyo favor se haga la inscripción. El artículo 51.9.a del Reglamento Hipotecario, en desarrollo del citado precepto legal, señala las circunstancias que deben reflejarse en la inscripción.

Cabe plantearse a la vista de lo anterior si la sentencia declarativa de usucapión en tanto medio de rectificación del Registro es en cierta manera, una especialidad o excepción del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria. En el caso de la usucapión extraordinaria aun cuando no será necesaria la acreditación en el procedimiento de la existencia o la validez de los títulos de hipotéticos adquirentes posteriores, pues precisamente dicha modalidad de prescripción adquisitiva no precisa ni de buena fe ni de justo título siendo únicamente necesario acreditar la posesión en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida, dado que la declaración que le ponga fin alterará el contenido de los libros del Registro deberá ser entablado, en todo caso, contra el titular registral para evitar su indefensión. Esta exigencia entronca con el principio de tracto sucesivo establecido en el citado artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que intenta evitar la indefensión proscrita en el artículo 24 de la Constitución Española.

En los casos en que interviene la herencia yacente, la doctrina de este Centro Directivo impone que toda actuación que pretenda tener reflejo registral deba articularse bien mediante el nombramiento de un administrador judicial, en los términos previstos en los artículos 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha herencia yacente (Resoluciones de 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 8 de mayo de 2014, 5 de marzo de 2015 y demás citadas en los «Vistos»). Esta doctrina se ha matizado en los últimos pronunciamientos en el sentido de considerar que la exigencia del nombramiento del defensor judicial debe limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico y no haya ningún interesado en la herencia que se haya personado en el procedimiento considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente. En el supuesto de este expediente, del testimonio de la sentencia presentado y objeto de calificación resulta que el llamamiento a los desconocidos herederos es genérico y consta la notificación edictal, pero no que se haya llevado a cabo una investigación razonable, sobre la existencia de herederos testamentarios o legales de los titulares registrales de la finca afectada. Por lo tanto, no cabe sino confirmar el defecto observado.

Dictada la sentencia en rebeldía procesal de los demandados, tal y como consta en la propia resolución, resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que dispone: «Mientras no sean firmes, o aun siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por

esta Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, sólo procederá la anotación preventiva de las sentencias que, dispongan o permitan la inscripción o cancelación de asientos en Registros públicos». Es decir, aun cuando conste acreditado en tiempo y forma la firmeza de la resolución, es aplicable la doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en el «Vistos») según la cual, cuando una sentencia se hubiera dictado en rebeldía es preciso que, además de ser firme, haya transcurrido el plazo del recurso de audiencia al rebelde.

Es requisito indispensable para calificar el documento presentado que la finca registral objeto del mismo sea identificada de forma indubitada. Del documento presentado sólo resulta descrita la finca por calle, número y piso, sin que consten los demás datos que permitan determinar con precisión la finca adquirida por usucapión. La registradora no tiene, en contra de lo que parece presumir la recurrente, acceso a los autos judiciales y por otra parte el escrito de recurso no es el documento idóneo para subsanar los defectos advertidos en la nota de calificación.

No procede practicar anotación por defecto subsanable cuando se halla pendiente de resolución un recurso interpuesto contra la calificación, puesto que, dado el régimen específico de prórroga del asiento de presentación derivado de la interposición del recurso, carece de sentido dicha anotación, sin perjuicio de que una vez finalizado éste pueda el interesado subsanar el defecto o bien solicitar -ahora sí- la anotación preventiva por defecto subsanable (vid. Resoluciones de este Centro Directivo de 16 de septiembre de 2005, 21 de septiembre de 2011, 20 de junio de 2018 y 17 de enero de 2019).

5-11-2019

B.O.E. 27-11-2019

Registro de Jerez de la Frontera nº 1.

RECURSO GUBERNATIVO: CALIFICACIÓN DE DOCUMENTOS SUBSANATORIOS. PROCEDIMIENTO DEL ART. 201 LH: MODIFICACIÓN DE OBRA NUEVA.

Como ha afirmado esta Dirección General (cfr. Resolución de 30 de octubre de 2012), «de intentarse la subsanación y aportar, por tanto, nuevos documentos, el registrador tendrá que realizar nueva calificación del documento antiguo y los nuevos complementarios en que se subsanan los defectos, aunque limitada exclusivamente a la procedencia de la subsanación. Calificación que, de ser negativa en todo o en parte, dará lugar a nueva prórroga del asiento de presentación con notificación y plazo para recurso, pero solo por lo que se refiere a la nueva calificación relativa a la subsanación, manteniendo en su caso la vigencia de la anterior, así como la notificación, plazo de recurso y prórroga por razón de la misma». En el presente caso, la calificación del documento subsanatorio se limita a un defecto formal, relativo a la omisión de las notificaciones a los colindantes en el expediente de rectificación de descripción (en lo que se refiere a la aclaración descriptiva contenida en dicha subsanación). Sin embargo, no se pronuncia la calificación desde un punto de vista sustantivo o de fondo, sobre si el documento subsanatorio, con independencia de tales cuestiones formales, permite o no la inscripción suspendida en la anterior calificación no recurrida. Esta omisión no puede determinar, como alega el registrador en su informe, que dicha primera calificación se entienda firme y no recurrible, pues se estaría causando indefensión al interesado.

Como ya ha afirmado anteriormente esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 29 de noviembre de 2017 y 13 de noviembre de 2018), cualquier rectificación descriptiva de una edificación debe cumplir los requisitos propios de una modificación de obra nueva, especialmente lo relativo a los requisitos urbanísticos, sin que los trámites previstos en el artículo 201 (ya sea en su apartado 1 o, como ocurre en el caso que nos ocupa, la mera

rectificación superficial al amparo del citado apartado 3) sean hábiles para rectificar por sí una edificación ni para elementos integrantes de una división horizontal.

En el caso que nos ocupa, el título reúne todos los requisitos para la inscripción de la rectificación de la descripción de las edificaciones que se pretende, quedando claramente acreditada la antigüedad de la edificación en los términos previstos en el apartado 4 del artículo 28 de la Ley de Suelo. Este precepto permite la inscripción de edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, cuando ello se acredite (entre otros medios posibles) mediante certificación catastral en la que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título, que es precisamente el supuesto que nos ocupa.

En el presente caso se aporta una certificación catastral descriptiva y gráfica de la que resulta la representación gráfica georreferenciada de las fincas, que es la que determina su ubicación y localización, sus linderos y superficie, sin que resulte alterada tal representación gráfica ni la descripción resultante de la misma (que es la que se notifica a los colindantes) por la escritura aclaratoria. Por este motivo, deben estimarse las alegaciones del recurrente por cuanto es innecesario reiterar los trámites de notificación a los colindantes cuando la ubicación y delimitación de las fincas determinada por su representación gráfica que debe inscribirse no ha variado.

Esta Dirección General ya ha señalado que si bien es posible que una finca registral tenga varias representaciones gráficas catastrales (cfr. Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro de 26 de octubre de 2015, apartado octavo, párrafo tercero); sin embargo, no es posible el supuesto inverso, es decir, que una sola representación gráfica se atribuya a varias fincas registrales, ya que la inscripción de dicha representación implicaría encubrir un acto de agrupación, lo cual proscribe expresamente los artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria (cfr. Resolución 19 de diciembre de 2017). Ahora bien, en el caso de este expediente debe considerarse la configuración física de las fincas como engalaberno, circunstancia que ya figuraba en los libros del Registro, y perteneciendo ambas fincas al mismo titular, por lo que se excluye dicha posibilidad de modificación hipotecaria encubierta.

5-11-2019

B.O.E. 27-11-2019

Registro de Tomelloso.

BASES GRÁFICA: ES EL TITULAR DE LA FINCA EL QUE HA DE IDENTIFICAR LA BASE GRÁFICA QUE CORRESPONDE A LA FINCA.

El recurso no puede prosperar. La Ley 13/2015, de 24 de junio, reformó la Ley Hipotecaria y la Ley del Catastro Inmobiliario con el objetivo de lograr la coordinación entre Catastro y Registro de la Propiedad. Sin embargo, la operación solicitada por el interesado no encaja en ninguna de las previsiones de la citada ley ni, en general, en ninguna norma del ordenamiento vigente. Efectivamente, no corresponde al registrador en ningún caso «requerir» a la Gerencia Territorial para que localice e identifique en la cartografía catastral una determinada finca registral, y tampoco corresponde al registrador efectuar por sí tal localización. Es el interesado quien debe aportar al registrador la representación gráfica de la finca registral de la que sea titular para que se proceda a la inscripción de la misma conforme a lo previsto en los artículos 9.b) y 199 de la Ley Hipotecaria, que culmina con la

coordinación gráfica, con los efectos jurídicos correspondientes (artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria).

De igual modo no resulta admisible la solicitud de expedición de publicidad referida a datos catastrales. Por consiguiente no es ajustado a la legislación hipotecaria, como pretende el recurrente, solicitar del registrador para que éste requiera a la Gerencia Territorial del Catastro para que expida una certificación sobre datos de titularidad catastral y, menos aún, que el registrador expida y suministre tal información, la cual no se encuentra en el archivo bajo su responsabilidad.

Por último, cabe recordar que el artículo 420 del Reglamento Hipotecario prevé que no se practicará asiento de presentación de «los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral» y de «los demás documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no puedan provocar operación registral alguna». En el presente caso resulta evidente que las operaciones solicitadas no pueden provocar operación registral alguna por lo que la solicitud objeto de este expediente ni siquiera sería susceptible de causar asiento de presentación.

5-11-2019

B.O.E. 27-11-2019

Registro de Madrid nº 29.

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO. PROHIBICIONES DE DISPONER: EFECTOS.

Debe recordarse que los recursos contra la calificación del registrador no pueden extenderse a asientos ya practicados que se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales. En efecto, de conformidad con lo establecido en el párrafo tercero del artículo 1 de la Ley Hipotecaria, los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales, por lo que sólo dichos tribunales pueden declarar la nulidad de un asiento. Y no sólo ello es así, sino que, además, debe ser en procedimiento dirigido contra todos aquellos a quienes tal asiento conceda algún derecho (artículo 40 in fine de la Ley Hipotecaria). No se puede por tanto discutir en el ámbito de este recurso si la cancelación por caducidad del asiento de presentación fue o no correcta, si se practicaron o no las notificaciones al presentante respecto de la suspensión de la calificación ex artículo 254 de la Ley Hipotecaria y en definitiva la eficacia de la anotación de prohibición de disponer ya vigente, que se encuentra bajo la salvaguarda de los tribunales.

Con carácter general, cabe recordar la doctrina sobre la configuración registral de las prohibiciones de disponer que este Centro Directivo ha establecido en diversas ocasiones desde la clásica Resolución de 20 de diciembre de 1929 hasta la más reciente de 2 de noviembre de 2018. Conforme a esta doctrina las prohibiciones de disponer no son verdaderos derechos reales cuya inscripción perjudique a terceros adquirentes, sino restricciones que, sin atribuir un correlativo derecho al beneficiado por ellas, limitan el ejercicio de la facultad dispositiva («ius disponendi») de su titular (cfr. Resolución de 13 de octubre de 2005). Tales restricciones no impiden la realización de actos dispositivos forzosos, sino tan sólo los actos voluntarios de transmisión «inter vivos», por lo que un bien gravado con una prohibición de disponer es susceptible de ser transmitido «mortis causa» o en virtud de los citados actos dispositivos de carácter forzoso.

Las prohibiciones voluntarias y las que tienen su origen en un procedimiento civil, tratan de satisfacer intereses básicamente privados: pueden cumplir funciones de garantía (vid. Ley 482 del Fuero Nuevo de Navarra), de tutela (hasta que los hijos lleguen a determinada edad), para

lograr la plena satisfacción de la voluntad del beneficiario de la prohibición, garantizar el resultado de un procedimiento o la caución del mismo, etc. Por ello, prevalece la finalidad de evitar el acceso al Registro del acto dispositivo realizado por quien carece de poder de disposición para ello al no habersele transmitido la facultad dispositiva. En consecuencia, si cuando otorgó el acto afectado por la prohibición de disponer no tenía limitado su poder de disposición el acto fue válido y debe acceder al Registro a pesar de la prioridad registral de la prohibición de disponer, aunque se entiende que la inscripción del acto anterior no implica la cancelación de la propia prohibición de disponer, sino que ésta debe arrastrarse. Las adoptadas en los procedimientos penales y administrativos lo que quieren garantizar es el cumplimiento de intereses públicos o evitar la defraudación del resultado de la sentencia penal o las responsabilidades que de ella puedan derivar. Debe, en consecuencia, prevalecer el principio de prioridad establecido en el artículo 17.

En consecuencia, constando anotada una prohibición de disponer que abarca cualquier acto de enajenación, transmisión o de «cualquier operación» ordenada por un tribunal, existe un componente de orden público que no puede ser pasado por alto, prevaleciendo los superiores intereses públicos, debiéndose denegar la inscripción de la compraventa (ahora posterior tras la caducidad del primer asiento de presentación) sin que se plantee por tanto la eventual prevalencia que conforme al artículo 145 Reglamento Hipotecario podría haber tenido la escritura de compraventa si fuera de fecha anterior a la misma y la anotación se hubiera limitado dentro de un procedimiento civil a prohibir actos dispositivos.

6-11-2019

B.O.E. 27-11-2019

Registro de Gandía nº 2.

CIRCUNSTANCIAS PERSONALES: RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL DE CÓNYUGES EXTRANJEROS. RECTIFICACIÓN CABIDA: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

Aun cuando el registrador pueda incurrir en causa de responsabilidad disciplinaria, si calificado un título y subsanado el defecto, detectase otro que no haya hecho constar en la primera calificación, debe efectuar una segunda comprensiva del mismo, pues los fuertes efectos que el sistema registral atribuye a las inscripciones con la finalidad de preservar la seguridad del tráfico y del crédito inmobiliario, hacen que deba extremar el control de legalidad sobre los títulos presentados.

El sistema español de seguridad jurídica preventiva tiene como uno de sus pilares básicos la publicidad de la titularidad del dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles. Por ello la determinación de la titularidad debe quedar reflejada en los asientos del Registro de la Propiedad. Tratándose de personas casadas, la titularidad queda afectada por la existencia convencional o legal de un régimen económico matrimonial que determina el ejercicio y extensión del derecho. Para que dichas circunstancias puedan ser conocidas por terceros el Registro debe publicarlas, por lo que se exige la debida constancia de cuál sea el régimen económico-matrimonial aplicable al titular registral.

Tratándose de adquisiciones llevadas a cabo por personas cuyo régimen económico- matrimonial esté sujeto a una ley extranjera, la finalidad de publicar una situación jurídica cierta no se ve modificada por dicha circunstancia. La cuestión, sin embargo, es más compleja pues la determinación de cuál sea el régimen aplicable implica el conocimiento del Derecho extranjero, lo que no es obligado para los funcionarios españoles. Esta oposición entre la exigencia legal de publicar en toda su extensión el derecho adquirido y las dificultades para determinar cuál ha de ser el régimen

matrimonial legalmente aplicable ha sido cuestión de preocupación ya desde antiguo para nuestra jurisprudencia y para este Centro Directivo. A esta dificultad pretende dar respuesta el artículo 92 del Reglamento Hipotecario.

En este supuesto, se indica que el régimen económico del matrimonio es el pactado de separación de bienes, pero no puede ser que sobre la base de este artículo 92 del Reglamento Hipotecario baste su indicación, sin acreditarlo, de manera que quede diferida su acreditación al momento posterior en que se realicen actos de disposición sobre el bien, pues en tal momento se podría aducir que dado que ya se ha hecho constar en el Registro de la propiedad el régimen económico-matrimonial de separación de bienes y los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales, no será necesario acreditar el régimen pactado, sino tan solo que conforme a dicho régimen se puede o no realizar el concreto acto de disposición, y por tanto en ningún momento se habría acreditado el régimen económico-matrimonial pactado, tal como exigen con carácter general los artículos 51.9.aa) del Reglamento Hipotecario y 159 del Reglamento Notarial. Además, esta determinación registral del régimen económico-matrimonial también tiene repercusiones frente a terceros.

En cuanto a su publicidad, en Francia no existe propiamente ningún Registro de regímenes matrimoniales o contratos matrimoniales, pero de acuerdo con el artículo 76 del Código Civil francés el acta o certificado de matrimonio debe contener la mención acerca de si los cónyuges han celebrado o no un contrato de matrimonio, indicando la fecha del contrato y el nombre y lugar de residencia del notario ante el que se ha otorgado, y en virtud de lo dispuesto en el párrafo tercero del artículo 1394, si el certificado de matrimonio indica que no se ha celebrado ningún contrato matrimonial, se entenderá, frente a terceros, que los cónyuges están casados bajo el régimen económico-matrimonial supletorio de comunidad, a menos que, en los actos celebrados con estos terceros, declaren haber hecho un contrato matrimonial. De lo anterior resulta que, en este caso, para poder practicar la inscripción de la compraventa será necesario aportar acta o certificado de matrimonio donde conste su celebración y fecha.

Procede recordar la reiterada doctrina de esta Dirección General acerca de los medios para lograr las rectificaciones de superficie desde la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio: - Los que solo persiguen y solo permiten inscribir una rectificación de la superficie contenida en la descripción literaria, pero sin simultánea inscripción de la representación gráfica de la finca, como ocurre con los supuestos regulados en el artículo 201.3, letras a) y b) de la Ley Hipotecaria, que están limitados, cuantitativamente, a rectificaciones de superficie que no excedan del 10% o del 5%, respectivamente, de la cabida inscrita, y que no están dotados de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, sino solo de notificación registral tras la inscripción «a los titulares registrales de las fincas colindantes»; - El supuesto que persigue y permite inscribir rectificaciones superficiales no superiores al 10% de la cabida inscrita, pero con simultánea inscripción de la representación geográfica de la finca. Este concreto supuesto está regulado, con carácter general, en el artículo 9, letra b), de la Ley Hipotecaria; - Y, finalmente, los que persiguen y potencialmente permiten inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como superiores al 10% de la superficie previamente inscrita) y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices -pues no en vano, como señala el artículo 199, es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa-. Así ocurre con el procedimiento regulado en el artículo 199 y con el regulado en el artículo 201.1, que a su vez remite al artículo 203, de la Ley Hipotecaria.

Es consolidada la doctrina de este Centro Directivo acerca de 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 (vid., por todas, la Resolución de 5 de diciembre de 2018). En el presente expediente, tratándose

de una rectificación de cabida inferior al 5%, aportándose certificación catastral, no ha quedado suficientemente motivada las razones fácticas que justifican la negativa a practicar la rectificación de la cabida, por cuanto la circunstancia de proceder de segregación y objeto de expropiación, no es suficiente a estos efectos.

6-11-2019

B.O.E. 27-11-2019

Registro de Palma de Mallorca nº 8.

LIMITACIONES SOBRE INMUEBLES INCLUIDOS EN ZONAS DE INTERÉS PARA LA DEFENSA NACIONAL: EXIGENCIA DE AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA.

El debate se centra en si en las circunstancias del presente caso, atendiendo a que el citado régimen económico-matrimonial genera una comunidad de tipo germánico similar a la sociedad de gananciales del Derecho español, sin atribución de cuotas indivisas de copropiedad, y siendo necesario para disponer del bien adquirido el consentimiento de ambos cónyuges, uno de los cuales es ciudadano de un Estado miembro de la Unión Europea y el otro extracomunitario, son o no aplicables las restricciones impuestas por la legislación sobre zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional para la adquisición de derechos de propiedad u otros derechos reales sobre bienes inmuebles por parte de extranjeros que no ostenten la nacionalidad de un Estado miembro de la Unión Europea.

A fin de garantizar el cumplimiento de tales restricciones la la Ley 8/1975, de 12 de marzo, de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional establece un régimen jurídico particular para dichas zonas (al margen de las disposiciones comunes para las tres categorías de zonas) que se contiene en el Capítulo Tercero de la ley, en el que se ubican sistemáticamente los artículos 18 y 20 invocados por el registrador en la calificación objeto del presente recurso, de los que resulta un régimen de fiscalización administrativa previa respecto de los actos y contratos de adquisición del dominio y demás derechos reales sobre los inmuebles ubicados en dichas zonas, y de control notarial y registral de la obtención de la correspondiente autorización administrativa que, en su caso, sea concedida como consecuencia de un resultado positivo en dicha fiscalización administrativa previa. Si bien según su disposición adicional, introducida por el artículo 106 de la Ley 31/1990, de 27 de diciembre, estas restricciones no regirán respecto de las personas físicas que ostenten la nacionalidad de un Estado miembro de la Comunidad Económica Europea.

En el supuesto de hecho del presente expediente no hay duda de que la exención al régimen de restricciones legales reconocida en la disposición final de la Ley 8/1975, de 12 de marzo, introducida por la citada Ley 31/1990, a favor de las personas físicas que ostenten la nacionalidad de un Estado miembro de la Unión Europea, beneficia a la compradora de nacionalidad holandesa, pero, por el contrario, no pueden extenderse también a favor de su cónyuge de nacionalidad estadounidense. El hecho de que no exista atribución de cuotas indivisas en el caso de la comunidad de tipo germánico, ni en consecuencia posibilidad de enajenar dichas cuotas, ni tampoco la de ejercitar una inexistente acción de división, no excluye en modo alguno que los cónyuges sujetos a los citados regímenes consorciales pasen a ser indistintamente titulares del bien adquirido, ni excluye tampoco la condición y cualidad dominical de dicho derecho (lo mismo cabría decir de cualquier otro derecho real limitado, igualmente sujetos al régimen de restricción adquisitiva impuesto por el artículo 18 de la Ley 8/1975, de 12 de marzo), sin que a ello se oponga en modo alguno el hecho de que el régimen de disposición en el caso de las comunidades germánicas sea, en vía de principios, conjunto por ambos cónyuges.

Como ya señaló este Centro Directivo en las Resoluciones de 20 de octubre de 1980 y 23 de marzo de 1981, y ha reiterado más recientemente la Resolución de 5 de marzo de 2015, la autorización señalada debería haberse exigido ya en el mismo momento de la autorización notarial. La ausencia de tal autorización en el momento de prestarse el consentimiento contractual constituye una causa de ineficacia del contrato. Quedando pues comprometida la plena validez y eficacia del contrato adquisitivo que ha sido formalizado infringiendo la exigencia de la previa obtención de la autorización militar impuesta legalmente, debe confirmarse necesariamente la calificación impugnada.

7-11-2019

B.O.E. 28-11-2019

Registro de Chiclana de la Frontera nº 1.

BIENES INSCRITOS A NOMBRE DE CÓNYUGES EXTRANJEROS CON SUJECCIÓN A SU RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL: NECESIDAD DE ACREDITAR LA NORMAS DE ESE RÉGIMEN.

El sistema español de seguridad jurídica preventiva tiene como uno de sus pilares básicos la publicidad de la titularidad del dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles. Por ello la determinación de la titularidad debe quedar reflejada en los asientos del Registro de la Propiedad. Tratándose de personas casadas, la titularidad queda afectada por la existencia convencional o legal de un régimen económico matrimonial que determina el ejercicio y extensión del derecho. Para que dichas circunstancias puedan ser conocidas por terceros el Registro debe publicarlas, por lo que se exige la debida constancia de cuál sea el régimen económico-matrimonial aplicable al titular registral.

Tratándose de adquisiciones llevadas a cabo por personas cuyo régimen económico- matrimonial esté sujeto a una ley extranjera, la finalidad de publicar una situación jurídica cierta no se ve modificada por dicha circunstancia. La cuestión, sin embargo, es más compleja pues la determinación de cuál sea el régimen aplicable implica el conocimiento del Derecho extranjero, lo que no es obligado para los funcionarios españoles. Esta oposición entre la exigencia legal de publicar en toda su extensión el derecho adquirido y las dificultades para determinar cuál ha de ser el régimen matrimonial legalmente aplicable ha sido cuestión de preocupación ya desde antiguo para nuestra jurisprudencia y para este Centro Directivo. A esta dificultad pretende dar respuesta el artículo 92 del Reglamento Hipotecario.

La aplicación de la legislación china queda sometida necesariamente a su acreditación ante la registradora ya que, al igual que en el ámbito procesal, el Derecho extranjero ha de ser objeto de prueba (cfr. artículo 281.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), también lo ha de ser en el notarial y registral. La normativa aplicable a la acreditación en sede registral del ordenamiento extranjero debe buscarse, en primer término, en el artículo 36 del Reglamento Hipotecario, norma que regula los medios de prueba del Derecho extranjero en relación con la observancia de las formas y solemnidades extranjeras y la aptitud y capacidad legal necesarias para el acto y que, como señala la Resolución de esta Dirección General de 1 de marzo de 2005, resulta también extensible a la acreditación de la validez del acto realizado según la ley que resulte aplicable. Por otro lado, al igual que en sede judicial se mantiene la exigencia contenida en el artículo 281.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, según la cual no sólo es necesario acreditar el contenido del Derecho extranjero sino también su vigencia.

A la vista de las consideraciones precedentes y de la doctrina de este Centro Directivo reseñada en los anteriores fundamentos, el recurso interpuesto no puede ser estimado. En el momento de extinción y consiguiente liquidación del régimen económico- matrimonial de los titulares registrales

debe acreditarse ante la registradora el contenido y vigencia del Derecho extranjero, en este caso chino, aplicable a dicho régimen (lo que se extenderá a la posibilidad misma de modificar el mismo régimen económico matrimonial y sujetarlo a la ley española). Y esa falta de acreditación no ha sido suplida por una indagación o conocimiento directo del citado Derecho extranjero por parte del notario autorizante ni de la registradora, lo cual, como se ha indicado, constituye una facultad pero no una obligación de los mismos.

7-11-2019

B.O.E. 28-11-2019

Registro de Jerez de la Frontera n° 1.

SOCIEDAD DE GANANCIALES DISUELTA: VENTA A TERCEROS SIN PREVIA LIQUIDACIÓN FORMAL.

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

Ningún inconveniente existe para aplicar en este ámbito el principio del tracto sucesivo en su modalidad de tracto abreviado o comprimido. Ahora bien, hay que aclarar que los casos en que se admite la modalidad del tracto sucesivo abreviado o comprimido no constituyen en modo alguno una excepción al principio del tracto sucesivo en su sentido material o sustantivo, sino sólo a su vertiente formal o adjetiva.

Como regla general, la liquidación de la sociedad conyugal disuelta por fallecimiento de uno de los cónyuges compete en exclusiva al viudo y a la totalidad de los herederos del cónyuge premuerto, actuando por unanimidad. Por lo que concierne a la falta de liquidación de la sociedad conyugal como operación preparticional, debemos señalar que, con carácter general, para determinar el haber hereditario, es necesaria la previa liquidación de la sociedad de gananciales, lo que supone la de las relaciones crédito-deuda entre los bienes comunes y los privativos de los esposos, ya que solo después de tal liquidación es posible determinar el caudal partible y hacer inventario de los bienes.

No obstante, como ya señalara este Centro Directivo en las Resoluciones de 20 de julio y 1 de octubre de 2007, hay casos, en los que concurriendo todos los interesados -cónyuge viudo y herederos de los causantes en su caso- a dar cumplimiento a una disposición testamentaria, no resultaría necesario, aunque el bien que se pretenda inscribir aparezca inscrito como ganancial, determinar previamente mediante la liquidación formal de la sociedad de gananciales, qué participación del mismo correspondería a cada interesado. La Resolución de 16 de noviembre de 2011 ya recordó que según la reiterada doctrina de este Centro Directivo, se puede disponer de bienes singulares y concretos pertenecientes a una herencia -como los de una comunidad postganancial-, sin necesidad de previa liquidación y adjudicación de los bienes que la integran, siempre que el acto dispositivo sea otorgado conjuntamente por todos los interesados que agotan la plena titularidad del bien como sucede en el presente caso.

7-11-2019

B.O.E. 28-11-2019

Registro de Málaga nº 3.

EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO: OPOSICIÓN FORMULADA EN EL EXPEDIENTE.

Como cuestión previa, de carácter terminológica pero también conceptual no está de más advertir que, aunque tanto el notario como el registrador emplean la expresión de «acta de notoriedad para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido», e incluso el notario concluye declarando que «estimo justificada por notoriedad la pretensión de reanudación de tracto sucesivo (...)», en realidad el nuevo expediente de dominio cuya tramitación la Ley 13/2015 encomendó a los notarios, no es un acta de notoriedad. La Ley 13/2015 ha supuesto suprimir el acta de notoriedad y mantener, con modificaciones, el expediente de dominio.

El expediente para reanudar el tracto sucesivo interrumpido (antes judicial) es un medio excepcional para lograr la inscripción de una finca ya inmatriculada a favor del promotor. En el caso que ahora nos ocupa, la negativa registral a inscribir la reanudación de tracto pretendida se fundamenta en que consta haberse formulado oposición expresa por un interesado, ante el mismo notario que tramita el expediente, frente a la pretensión del promotor del expediente de dominio. En el presente supuesto, no se trata de una mera incomparecencia, sino de una comparecencia formulando oposición expresa por parte de alguien que no sólo alega ser interesado y oponerse sin más a la pretensión de la promotora («Mabeldi, S.L.»), sino que: aporta contrato privado de compromiso de compraventa a su favor, otorgado por las mismas vendedoras que vendieron a la promotora del expediente, siendo dicho contrato privado incluso de fecha anterior a la compra efectuada por ésta; en dicho contrato privado, que el notario incorpora al acta del expediente de dominio, las vendedoras incluso anuncian y se comprometen a iniciar un expediente de jurisdicción voluntaria para reanudar el tracto interrumpido; Consta haberse iniciado otro expediente de dominio, ante otro notario, incluso en fecha anterior al iniciado por la entidad «Mabeldi, S.L.» y contradictorio con éste último.

Y sería contrario al artículo 208 y al fundamento de los expedientes de jurisdicción voluntaria, y en particular, del expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo interrumpido, que la oposición expresa formulada por un interesado que, tras haber sido citado, alega ser causahabiente del último titular registral haya de resultar completamente inoperante. Por ello no cabe estimar la alegación de la recurrente, de que sólo debía concluirse el acta y dar por concluidas las actuaciones si la oposición la formulara un titular registral (pues también cabe que la formule quien alegue ser su causahabiente) o quien aporte demanda judicial

8-11-2019

B.O.E. 28-11-2019

Registro de Palma de Mallorca nº 5.

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.

8-11-2019

B.O.E. 28-11-2019

Registro de El Puerto de Santa María nº 4.

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.

8-11-2019

B.O.E. 28-11-2019

Registro de Guía de Isora.

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: IDENTIDAD DE LA FINCA CON EL TÍTULO PREVIO.

Lo que sí ha de tenerse en cuenta, a la hora de interpretar el grado de identidad que se exige legalmente por el 205 LH, es que, como se señaló en la resolución de este Centro Directivo de 4 de agosto de 2014, según criterio que sigue siendo aplicable tras la Ley 13/2015, tal identidad ha de referirse a la ubicación y delimitación geográfica perimetral de la finca, pero no necesariamente a los elementos físicos -tales como las edificaciones-, ubicados en el interior de ella, ni tampoco a la identidad del titular catastral.

En el presente caso, el registrador entiende que no se cumple el requisito legal de existir identidad entre «la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica» aportada, pero no detalla en qué extremos concretos aprecia esa falta de identidad, lo cual ya sería omisión suficiente para que la nota de calificación mereciera su revocación en vía de recurso. En cualquier caso, suponiendo, como parece intuirse, que el registrador se refiere a la falta de coincidencia de superficies entre la descripción de la finca en el título y la descripción del inmueble catastral, ha quedado comprobado que tales diferencias, en cuanto a la superficie de suelo, que como se ha razonado es la única que interesa a estos efectos, son sólo de decímetros cuadrados, por lo que no permiten cuestionar el cumplimiento del requisito legal de identidad.

8-11-2019

B.O.E. 30-11-2019

Registro de Telde nº 1.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD.

Las anotaciones preventivas tienen una vigencia determinada y su caducidad opera «ipso iure» una vez agotado el plazo de cuatro años, hayan sido canceladas o no, si no han sido prorrogadas previamente, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, entre ellos el relativo a la posición de prioridad que las mismas conceden a su titular, y que permite la inscripción de un bien con cancelación de cargas posteriores a favor del adjudicatario, que ha adquirido en el procedimiento del que deriva la anotación, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba aquel asiento y no podrán ser cancelados en virtud del mandamiento prevenido en el artículo 175.2.a) del Reglamento Hipotecario, si al tiempo de presentarse aquél en el Registro, se había operado ya la caducidad. Y ello porque como consecuencia de ésta, han avanzado de rango y pasado a ser registralmente preferentes (cfr. Resoluciones de 28 de noviembre de 2001 y 11 de abril de 2002).

Ciertamente, la certificación de dominio y cargas y su nota marginal tienen una cualificada importancia en el proceso de ejecución, sirviendo de vehículo de conexión entre el procedimiento judicial y las titularidades registrales que gozan de presunción de existencia y protección judicial (artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria). Pero la Ley Hipotecaria no contempla la prórroga de la anotación preventiva como consecuencia de la expedición de la certificación de cargas. El artículo 86 de la Ley Hipotecaria es claro a este respecto, al regular la expresa caducidad de las anotaciones preventivas.

En cuanto al contenido de las Sentencias del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 2007 y 23 de febrero de 2015, en estas dos Sentencias queda claro que no se impugna propiamente la actuación registral, sino que se contiene sobre la preferencia entre distintas anotaciones; en resumen, en sede judicial,

puede discernirse sobre preferencia entre cargas, con independencia de su caducidad en el Registro, como se desprende del hecho de que en todas las sentencias indicadas hayan sido demandados los titulares de las cargas cuya cancelación no pudo practicarse.

De cuanto antecede, resulta que, en el ámbito de la calificación, los registradores de la Propiedad han de atenerse a lo establecido en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, y solo pueden cancelar (en los términos previstos en los artículos 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 175.2.a del Reglamento Hipotecario), las cargas inscritas o anotadas con posterioridad a la anotación de embargo practicada a resultas del procedimiento de ejecución del que deriva el mandamiento cancelatorio, cuando la referida anotación preventiva de embargo esté vigente, por no haber transcurrido el plazo de cuatro años de vigencia que fija el citado artículo 86, o el de sus sucesivas prórrogas, al tiempo en que, al menos el decreto de adjudicación, haya sido presentado en el Registro de la Propiedad. Habiendo adecuado el registrador su actuación a esta doctrina, no cabe acoger favorablemente el recurso interpuesto contra su calificación. Todo ello sin perjuicio, como antes se indicó, del derecho que asiste al adquirente de la finca adjudicada en el procedimiento de ejecución para acudir a un proceso judicial en el que pueda discutirse, con la intervención de todos los titulares de las cargas posteriores a la anotación caducada, si procede o no la cancelación de las mismas.