

14-11-2019

B.O.E. 3-12-2019

Registro de Altea.

TÍTULO FORMAL INSCRIBIBLE: AUTO DE HOMOLOGACIÓN DE TRANSACCIÓN JUDICIAL.

Se debate en este expediente la posibilidad inscribir un testimonio de un auto de homologación de una transacción judicial, en cuya virtud las partes acuerdan que una de ellas renuncia a la nuda propiedad que ostentaba sobre una determinada finca en favor de su hermana que era la usufructuaria.

Tal y como ya ha quedado resuelto en pronunciamientos previos, la transacción supone un acuerdo por el que las partes, dando, prometiendo o reteniendo alguna cosa evitan la provocación de un pleito o ponen término al que hubiesen ya comenzado, adquiriendo tal acuerdo carácter de cosa juzgada entre ellos tal y como se prevé en los artículos 1.809 y 1.816 del Código Civil; mientras que su homologación o aprobación judicial, según lo previsto en el artículo 19 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, implica una revisión del organismo jurisdiccional en cuanto al poder de disposición de las partes en relación al objeto del pleito, pero no implica un verdadero análisis y comprobación del fondo del acuerdo que supone la transacción.

La transacción, aun homologada judicialmente no es una sentencia y por ello carece de su contenido y efectos por cuanto, al carecer de un pronunciamiento judicial sobre el fondo del asunto, nada impide su impugnación judicial en los términos previstos en la Ley (artículo 1817 del Código Civil). El auto de homologación tampoco es una sentencia pues el Juez se limita a comprobar la capacidad de los otorgantes para transigir y la inexistencia de prohibiciones o limitaciones derivadas de la Ley (artículo 19 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), pero sin que lleve a cabo ni una valoración de las pruebas ni un pronunciamiento sobre las pretensiones de las partes (artículo 209 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Por ello, y fuera de los supuestos en que hubiese habido oposición entre las partes y verdadera controversia, el acuerdo de los interesados que pone fin al procedimiento de división de un patrimonio no pierde su carácter de documento privado, que en atención al principio de titulación formal previsto en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, exige el previo otorgamiento de escritura pública notarial a los efectos de permitir su acceso al Registro de la Propiedad.

14-11-2019

B.O.E. 3-12-2019

Registro de Santa Cruz de Tenerife nº 4.

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

Como se ha reiterado por esta Dirección General (cfr., por todas, 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. Según el citado 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 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 este caso 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. A tal efecto es determinante la existencia de pretensiones incompatibles de inscripción de representación gráfica tanto de uno como otro titular.

15-11-2019

B.O.E. 3-12-2019

Registro de Logroño nº 2.

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: INEXISTENCIA DE DOBLE TÍTULO EN LOS CASOS DE DERECHO DE TRANSMISIÓN.

En el proceso de inmtariculación del 205 LH, en cuanto al momento temporal en que debía haberse producido la previa adquisición por el ahora transmitente, no se exigía ninguna antelación mínima con respecto a la fecha del otorgamiento del título público traslativo y que opera como inmatriculador. Ahora, en cambio, con la nueva redacción legal, no se admite más forma documental de acreditar la previa adquisición que el título público, que es una especie concreta y especialmente cualificada dentro del amplio género de los documentos fehacientes, y, además, se exige que dicha adquisición previa se haya producido al menos un año antes del otorgamiento del título público traslativo que va a operar como título inmatriculador. Nótese que dicho lapso temporal mínimo de un año ha de computarse, no necesariamente entre las fechas de los respectivos otorgamientos documentales, esto es, el de título público previo y el del título público traslativo posterior, sino entre la fecha de la previa adquisición documentada en título público, y la fecha del otorgamiento del título traslativo posterior.

En los casos de aceptación de herencia y formalización en título público de la adjudicación y adquisición de la propiedad de los bienes hereditarios, el plazo de un año a que se refiere el artículo 205 de la Ley Hipotecaria se puede computar desde el fallecimiento del causante de la herencia, momento desde el cual se entiende adquirida por el heredero la posesión y por ende la propiedad de los bienes hereditarios, y no necesariamente desde el otorgamiento del título público de formalización de la aceptación y adjudicación de herencia. Esta afirmación no obsta la también reiterada doctrina de esta Dirección General según la cual no supone una extralimitación competencial, sino todo lo contrario, que el registrador califique si los títulos presentados para inmatricular una finca cumplen los requisitos legales o han sido elaborados «ad hoc» de manera artificiosa para eludir el cumplimiento de la finalidad y razón de ser esencial de tales preceptos.

Por tanto, lo que debe estudiarse en el presente caso, es si la escritura objeto de recurso recoge dos transmisiones, como entiende el recurrente al afirmar que hubo aceptación tácita de la herencia por parte de la viuda, o una sola transmisión, como parece entender el registrador al exigir que se aporte el título previo de adquisición del primer fallecido. En el ámbito registral la aceptación tácita no puede admitirse, siendo necesaria forma documental pública, tal y como exige el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, como se pronunció este Centro Directivo en Resolución de 21 de

enero de 1993 exigiendo que la aceptación conste en documento público, siendo sólo admisible la aceptación tácita, cuando se trate de escritura pública que tenga por objeto otro acto que «ex lege» tenga valor equivalente, como ocurre en la disposición de un bien hereditario concreto (artículo 999 del Código Civil); por lo que, no habiendo quedado acreditada la aceptación de la herencia en la forma señalada, opera el «ius transmissionis» del artículo 1006 del Código Civil.

En relación con el derecho de transmisión, la doctrina de este Centro Directivo, siguiendo la del TS, ha considerado que «los transmisarios suceden al primer causante de manera directa y no mediante una doble transmisión del causante al transmitente y de éste a los transmisarios. Pero es indiscutible que la determinación de quiénes son los transmisarios y en qué porcentaje y modo adquieren los bienes, viene determinado por la sucesión del transmitente, no por la sucesión del primer causante».

El segundo defecto, relativo a la exigencia registral de aportación de los títulos de la sucesión hereditaria debe ser igualmente confirmado, pues el artículo 14 de la Ley Hipotecaria, acertadamente invocado por el registrador en su nota de calificación, señala que «el título de la sucesión hereditaria, a los efectos del Registro, es el testamento, el contrato sucesorio, el acta de notoriedad para la declaración de herederos abintestato y la declaración administrativa de heredero abintestato a favor del Estado, así como, en su caso, el certificado sucesorio europeo al que se refiere el capítulo VI del Reglamento (UE) n.º 650/2012».

20-11-2019

B.O.E. 10-12-2019

Registro de Madrid n.º 38.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: SUPUESTOS EN LOS QUE EL TITULAR REGISTRAL HA FALLECIDO.

Como se ha señalado en Resoluciones anteriores (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos») el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal, limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento. En este sentido, el principio registral de tracto sucesivo, que no es sino un trasunto de la proscripción de la indefensión, impide dar cabida en el Registro a resoluciones judiciales que pudieran entrañar una indefensión procesal patente del titular registral. Ese 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 haya tenido, al menos, la posibilidad de intervención en el procedimiento determinante del asiento.

En cuanto a la aplicación de esta doctrina en el ámbito de la herencia yacente, es cierto que este Centro Directivo había exigido, para poder considerar cumplimentado el tracto sucesivo (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria y 166.1 del Reglamento Hipotecario, por analogía), el nombramiento judicial de un administrador de la herencia yacente en procedimientos judiciales seguidos contra herederos indeterminados del titular registral. Sin embargo, con posterioridad se ha aclarado, para adecuar esa doctrina a los pronunciamientos jurisprudenciales en la materia (vid., por todas, las Resoluciones de 27 de julio de 2010 y 10 de enero de 2011, citadas en los «Vistos»), que la exigencia de nombramiento de un defensor judicial de la herencia yacente no debe convertirse en una exigencia formal excesivamente gravosa, de manera que la suspensión de la inscripción por falta de tracto sucesivo cuando no se haya verificado tal nombramiento, y por ende no se haya dirigido contra él la demanda, debe limitarse a aquellos casos en que el llamamiento a los herederos indeterminados es puramente genérico, y obviarse

cuando la demanda se ha dirigido contra personas determinadas como posibles herederos, y siempre que de los documentos presentados resulte que el juez ha considerado suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente.

Cabe plantearse diferentes posibilidades: a) Para tomar anotación preventiva del embargo en caso de procesos ejecutivos por deudas del titular registral, fallecido durante el procedimiento, deberá acreditarse al registrador que se demandó al titular registral, que ha fallecido y que se ha seguido la tramitación con sus herederos, por sucesión procesal conforme al artículo 16 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Si se ha producido el fallecimiento del titular registral antes de iniciado el procedimiento, y éste se sigue por deudas de aquél, además del fallecimiento deberá acreditarse al registrador, si los herederos fueran ciertos y determinados, que la demanda se ha dirigido contra éstos indicando sus circunstancias personales (artículo 166.1, párrafo primero, del Reglamento Hipotecario), sin que se precise en este caso aportar los títulos sucesorios. Si los herederos fueran indeterminados se abordará posteriormente la circunstancia relativa a la herencia yacente. b) Si se ha producido el fallecimiento del titular registral antes del 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, párrafo segundo, del Reglamento Hipotecario). 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, bien que se acredite en el mandamiento que se ha emplazado a alguno de los posibles llamados a la herencia, bien que se ha procedido al nombramiento judicial de un administrador de la herencia yacente.

20-11-2019

B.O.E. 10-12-2019

Registro de Sueca.

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, 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 de la registradora en la nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes, con posible invasión de una de las mismas. Dudas que confirman los datos y documentos que obran en el expediente. No puede ser tenida en cuenta la alegación del recurrente de que el colindante dio su conformidad verbal a la representación gráfica cuya inscripción se solicita, pues tal y como resulta del artículo 18 de la Ley Hipotecaria y de numerosas Resoluciones de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 19 de mayo de 2010 y 29 de septiembre de 2016, entre otras) los medios de que se puede valer el registrador en el ejercicio de su función calificadora se

limitan, también con las matizaciones que resultan de las resoluciones citadas, a lo que resulte de los documentos presentados y del contenido del Registro.

Y finalmente, por lo que se refiere a la alegación de haberse logrado la usucapión de la mayor cabida que resulta de la representación gráfica aportada manifestada por el recurrente, siguiendo la resolución de esta Dirección General de 5 de diciembre de 2014, podemos afirmar que se ha reiterado en innumerables ocasiones (vid., por todas, Resolución de 26 de abril de 2006), que la apreciación de la prescripción es tarea reservada a los órganos jurisdiccionales, doctrina que inicialmente elaborada en el ámbito de la prescripción extintiva, ha sido extendida también a la adquisitiva (vid. Resolución de 7 de marzo de 2018).

20-11-2019

B.O.E. 10-12-2019

Registro de Benabarre.

REQUISITOS FISCALES: PRESUPUESTO PARA LA CALIFICACIÓN. PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

No concurriendo circunstancias de realización de especial tarea de cooperación con la Administración de Justicia (Resolución de 21 de diciembre de 1987) ni resultando supuestos de expresa e indubitada no sujeción al impuesto (apartados 2 a 4 del artículo 104 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales) o de clara causa legal de exención fiscal -como ocurre en la aceptación de una hipoteca unilateral efectuada por la Tesorería General de la Seguridad Social (Resolución de 23 de abril de 2007)-, imponer al registrador la calificación de la sujeción o no al impuesto de ciertos actos contenidos en el documento presentado a inscripción supondría obligarle a realizar inevitablemente declaraciones tributarias que (aunque sea con los limitados efectos de facilitar el acceso al Registro de la Propiedad) quedan fuera del ámbito de la competencia reconocida a este Centro Directivo, de modo que, aunque es posible que el registrador aprecie la no sujeción de determinado acto a las obligaciones fiscales, ha de tenerse en cuenta que si para salvar su responsabilidad exigiere la correspondiente nota de pago, exención, prescripción o no sujeción, habrán de ser los órganos tributarios competentes -en este caso, de la Comunidad Autónoma y los municipales- los que podrán manifestarse al respecto. Por todo ello, no cabe sino confirmar la nota de calificación en cuanto a este extremo.

Ahora bien, en la calificación recurrida objeto de este expediente la registradora, a pesar de concurrir el supuesto de hecho previsto en el artículo 254 de la Ley Hipotecaria que, como se ha visto, determina una suspensión de la calificación, no obstante ello advierte de la existencia de un obstáculo de fondo para la práctica de la inscripción interesada, en los términos antes vistos, lo cual es posible y admisible, en vía de principios, por razones de economía procedimental.

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.

De la escritura calificada no resulta solicitud expresa relativa a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada, si bien esta solicitud puede considerarse implícita en el documento, ya que según el criterio del apartado segundo letra a de la Resolución-Circular 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 presente caso, resultan fundadas las dudas de la registradora, manifestadas con claridad en la nota de calificación, en cuanto a la existencia de posibles negocios no documentados.

20-11-2019

B.O.E. 10-12-2019

Registro de La Bañeza.

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DOCUMENTOS EXIGIBLES PARA INICIARLO.

El artículo 199 regula las actuaciones para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro. Del tenor literal del primer párrafo de este precepto se deduce que para iniciar este expediente basta aportar como único documento público la citada certificación catastral. La exigencia de un documento público adicional para iniciar este expediente registral carece de apoyo en el citado artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Finalmente, cabe recordar la doctrina de esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 13 de julio y 13 de octubre de 2009) que, ya antes de la reforma operada por la Ley 13/2015, señaló que la instancia privada no es el documento inscribible, sino que «la misma lo único que representa es la solicitud y la voluntad de varios copropietarios de cambiar la descripción de la finca, ya que el título de la rectificación debe entenderse que sería el documento notarial, judicial o administrativo en que fundara inmediatamente su derecho el solicitante de la rectificación (cfr. artículos 3 de la ley y 33 de su Reglamento)», y por tanto, en el caso de este recurso, lo será la certificación catastral de la que resulta la representación gráfica y consecuente rectificación descriptiva que pretende inscribirse.

20-11-2019

B.O.E. 10-12-2019

Registro de Madrid nº 14.

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

Es la propia legislación hipotecaria la que regula y recoge, dentro de la normativa dedicada el recurso contra la calificación, las debidas notificaciones a efectuar por el registrador en su labor calificadora. Así establece el artículo 322 de la ley indicada: «La calificación negativa del documento o de concretas cláusulas del mismo deberá notificarse al presentante y al Notario autorizante del título presentado y, en su caso, a la autoridad judicial o al funcionario que lo haya expedido».

Ha de partirse, una vez más, del principio de tracto sucesivo como garante de los intereses y derechos que ostentan los titulares registrales. 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 un caso como el ahora analizado, el control de la calificación registral ha puesto de manifiesto que dicha intervención no se ha producido, por lo que el defecto debe ser mantenido, en los términos apreciados por el registrador en su nota. Es de reseñar que no es suficiente, a los efectos de un eventual cumplimiento del principio de tracto sucesivo que el interesado declare o mencione que los títulos intermedios de adquisición existen y que justificarían el cumplimiento del mismo, sino que como transmisiones o alteraciones independientes deberán ser justificadas y constatadas que el procedimiento se ha seguido contra causahabientes de los titulares registrales, toda vez que debe señalarse que las resoluciones judiciales producen efectos entre las partes procesales, pero no frente a terceros (cfr. artículo 222 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

21-11-2019

B.O.E. 24-12-2019

Registro de Algete.

DIVISIÓN DE FINCAS: DIVISIÓN HORIZONTAL TUMBADA. DIVISIÓN DE FINCAS: GEORREFERENCIACIÓN.

Es conocido que las Comunidades Autónomas pueden asumir competencia exclusiva en las materias de «ordenación del territorio, urbanismo y vivienda» (Sentencias del Tribunal Constitucional números 61/1997, de 20 de marzo -fundamento jurídico 5- y 164/2001, de 11 de julio -fundamento jurídico 4-), lo que en el caso de la Comunidad de Madrid se plasma en el ejercicio de su potestad legislativa mediante la Ley 9/2001, de 17 de julio. En segundo lugar, debe afirmarse que, en virtud de lo dispuesto en el artículo 149.1.8.a de la Constitución, es al Estado al que compete, en materia urbanística, establecer qué actos son inscribibles en el Registro de la Propiedad y sujetar su inscripción al previo cumplimiento de ciertos requisitos, en particular, el requisito de la previa intervención administrativa.

Bajo el calificativo de «tumbada» que se aplica a la propiedad horizontal suelen cobijarse situaciones que responden a ambos tipos, el de complejo inmobiliario con parcelas o edificaciones jurídica y físicamente independientes pero que participan en otros elementos en comunidad, o bien auténticas propiedades horizontales en que el suelo es elemento común y a las que se adjetivan como tumbadas tan solo en razón de la distribución de los elementos que la integran que no se superponen en planos horizontales sino que se sitúan en el mismo plano horizontal. Por el contrario, la propiedad horizontal propiamente tal, aunque sea tumbada, desde el momento en que mantiene la unidad jurídica de la finca -o derecho de vuelo- que le sirve de soporte no puede equipararse al supuesto anterior pues no hay división o fraccionamiento jurídico del terreno al que pueda calificarse como parcelación.

A la segregación y división de terrenos se refiere el artículo 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que impone a

notarios y registradores, en la autorización e inscripción de escrituras de segregación o división de fincas, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable. El artículo 28 de la misma ley, por su parte, hace lo propio respecto a las escrituras de declaración de obra nueva, con la salvedad de permitir, en su apartado cuarto, un procedimiento especial de inscripción, sin acreditación de autorización administrativa previa, respecto a las «construcciones, 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».

La legislación de la Comunidad Autónoma de Madrid, a diferencia de lo que sucede en otras legislaciones autonómicas (vid. «ad exemplum» artículo 66.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y disposición adicional segunda, apartado tercero, de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo no Urbanizable, de la Comunidad Valenciana), no sujeta la división horizontal, como operación específica, a licencia de forma expresa. Sin embargo, en el ámbito de la legislación sustantiva madrileña, resulta exigible licencia a efectos de inscripción cuando la división horizontal de las edificaciones se configure de tal modo que pueda suponer un acto equiparado a parcelación o a «cualesquiera otros actos de división» de parcelas o terrenos, a tenor del referido artículo 151.

No tratándose de supuestos en los que se produzcan asignaciones de uso exclusivo de los elementos comunes de la finca, o de participaciones indivisas que den derecho a la utilización exclusiva de una porción concreta de finca, los cuales se encuentran recogidos en el apartado 2 de este mismo artículo, y que sólo son posibles si reúnen las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística, ni dándose los supuestos de excepción previstos en la misma norma transcrita (superficies de la parcela calificadas de dominio público, adscritas a un uso público, etc.), no cabe, en principio, calificar la operación como acto de división, lo que permite excusar la exigencia de licencia municipal para su inscripción en el Registro de la Propiedad. Sin embargo, en línea con las resoluciones judiciales antes citadas, si la división horizontal se configura de tal modo que puede resultar equiparada a la división material de la finca hasta tal punto que sea incompatible con la unidad jurídica de la misma, a pesar de las estipulaciones de las partes, debe exigirse a efectos registrales la oportuna licencia urbanística, al amparo en este caso del artículo 151.1.a) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid que se refiere a «cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo».

Puede concluirse con base en las anteriores consideraciones que se crean nuevos espacios del suelo objeto de propiedad separada y se dota a los elementos independientes de tal autonomía (apreciación confirmada por las normas estatutarias previstas), que ha de entenderse que, no obstante la denominación y configuración jurídica empleadas por las partes, se trata, al menos a los efectos de la aplicación de la legislación urbanística, de una verdadera división de terrenos constitutiva de un fraccionamiento, de conformidad con el artículo 26, número 2, 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 y 151 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, por lo que es necesaria la obtención de la licencia correspondiente. Lo que ocurre es que, en contra de lo que concluye el registrador, en el presente caso -en que existe fraccionamiento de terreno que es una de las notas características de los conjuntos inmobiliarios privados- se ha obtenido autorización por parte de la Administración competente como instrumento de control de la legalidad urbanística; autorización que debe considerarse como título administrativo habilitante, entendido como acto administrativo de naturaleza reglada.

La aportación de la representación gráfica georreferenciada de la finca, ya sea a través de la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, ya a través de representación gráfica georreferenciada complementaria o alternativa a la certificación catastral gráfica y descriptiva, como en el

caso presente, resulta preceptiva en los casos en que se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, y, por tanto, en casos como el presente en que la operación formalizada, según lo anteriormente expuesto, obedece a un acto equivalente a la parcelación de terrenos -cfr. artículos 9.1.b) y 10.3 de la Ley Hipotecaria-. Cabe rectificar la superficie registral atribuida a las fincas objeto de parcelación para adecuarla a la resultante de la representación gráfica georreferenciada aportada; pero, aun cuando sea deseable, lo cierto es que la Ley Hipotecaria no impone la total coincidencia descriptiva salvo en los supuestos de inmatriculación (cfr. artículos 203 y 205 Ley Hipotecaria), y así lo ha afirmado reiteradamente esta Dirección General (vid. Resoluciones de 8 de junio y 20 de diciembre de 2016 y 13 y 27 de julio y 19 de diciembre de 2017, entre otras). Por tanto, es suficiente que exista identidad de la finca y que resulte clara la voluntad de inscribir la representación gráfica, de manera que la descripción será, en definitiva, la que resulte de ésta.

21-11-2019

B.O.E. 24-12-2019

Registro de Mahón.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN. RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

La negativa a la práctica del asiento de presentación es una calificación más y, como tal decisión, puede ser impugnada mediante 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. Naturalmente, el objeto de recurso en estos casos es exclusivamente determinar si procede o no la práctica del asiento de presentación.

Por lo que se refiere a la calificación objeto de este recurso, el artículo 420.1 del Reglamento Hipotecario, en consonancia con el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, ordena a los registradores no extender asiento de presentación de los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral. 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. 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. Es indudable que en el presente expediente nos encontramos ante una instancia privada que no puede provocar asiento registral alguno, por lo que debe confirmarse la decisión del registrador.

Practicados los asientos, los mismos se hallan bajo la salvaguardia judicial y no es posible, en el concreto ámbito de este expediente, revisar, como se pretende, la legalidad en la práctica de dichos asientos ni la calificación positiva previa en que encuentran su fundamento los efectos de legitimación que dichos asientos generan; todo ello sin perjuicio de la posibilidad de su rectificación, bien mediante el consentimiento del titular del asiento inexacto en virtud de documento público, o bien mediante la oportuna sentencia firme dictada en juicio declarativo contra él entablado. El objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente determinar si la calificación es o no ajustada a Derecho (cfr. artículos 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria).

21-11-2019

B.O.E. 24-12-2019

Registro de Madrid nº 20.

VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL: RÉGIMEN DE LA PROHIBICIÓN DE DISPONER RD 801/2005.

El artículo 13 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, dispone quedan sujetas a prohibición de disponer todas las compraventas acogidas al Real Decreto 801/2005, hayan o no obtenido ayudas financieras o préstamo acogido. Pero si además han obtenido ayudas financieras o préstamos la supresión de la prohibición de disponer exige la devolución de esas ayudas, en los términos que resultan de los apartados 3 a 5 del citado Real Decreto 801/2005.

Respecto a la circunstancia de que el adquirente sea la propia Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de Madrid, S.A. plantea la cuestión de si a ella no le sería aplicable la prohibición porque en caso de venta no se le presume un ánimo lucrativo sino favorecer a personas que reúnan las condiciones exigidas legalmente a precio de Vivienda de Protección Oficial (VPO). Sin embargo, no es cancelable la nota marginal porque la prohibición tiene lugar sucesivamente en cada adquisición durante todo el tiempo del régimen de protección, dado que, por un lado, el artículo 13.2 utiliza la expresión «los compradores de viviendas acogidas a este Real Decreto, y por acogidas debe entenderse todo el tiempo del régimen de protección», y, por otro, el artículo 2.10 para las viviendas usadas considera acogidas las «adquisiciones segundas o posteriores (...) en siguientes transmisiones» por lo que afectaría también al posible futuro comprador a la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., sin que le afecte evidentemente la prohibición de disponer a la propia Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de Madrid, S.A.

21-11-2019

B.O.E. 24-12-2019

Registro de Estella-Lizarra nº 1.

REQUISITOS FISCALES: ACREDITACIÓN. SECRETARIO DE AYUNTAMIENTO: FUNCIÓN DE FEDATARIO PÚBLICO. SEGREGACIÓN DE FINCA: LICENCIA.

La doctrina mantenida por este Centro Directivo ha establecido que el registrador, ante cualquier operación jurídica cuya registración se solicite, no sólo ha de calificar su validez y licitud, sino decidir también si se halla sujeto o no a impuestos; la valoración que haga de este último aspecto no será definitiva en el plano fiscal, pues no le corresponde la competencia liquidadora respecto de los diversos tributos; no obstante, será suficiente bien para acceder, en caso afirmativo, a la inscripción sin necesidad de que la administración fiscal ratifique la no sujeción, bien para suspenderla en caso negativo, en tanto no se acredite adecuadamente el pago, exención, prescripción o incluso la no sujeción respecto del impuesto que aquel consideró aplicable, de modo que el registrador, al sólo efecto de decidir la inscripción, puede apreciar por sí la no sujeción fiscal del acto inscribible, evitando una multiplicación injustificada de los trámites pertinentes para el adecuado desenvolvimiento de la actividad jurídica registral. Aunque es posible que el registrador aprecie la no sujeción de determinado acto a las obligaciones fiscales, ha de tenerse en cuenta que si para salvar su responsabilidad exigiere la correspondiente nota de pago, exención, prescripción o no sujeción, habrán de ser los órganos tributarios competentes -en este caso, municipales- los que podrán manifestarse al respecto al recibir

la comunicación impuesta por ley, sin que corresponda a esta Dirección General el pronunciarse, a no existir razones superiores para ello (por ejemplo, cfr. artículo 118 de la Constitución) o tratarse de un supuesto en el que se este incurriendo en la exigencia de un trámite desproporcionado que pueda producir una dilación indebida.

De la literal dicción del apartado primero del artículo 104 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales se deduce con toda claridad que el hecho imponible está constituido por la transmisión de la propiedad o la constitución o transmisión de derechos reales, en los términos que resultan de ese precepto, por lo que una escritura de segregación, donación y agrupación es un claro supuesto de sujeción, en lo referente a la transmisión por donación, por lo que este defecto debe ser confirmado.

La segunda cuestión que se plantea en el presente expediente es la relativa a la necesidad de legitimación notarial de las firmas del secretario del ayuntamiento que certifica y la del alcalde que emite el visto bueno. Este defecto debe ser revocado pues ninguna norma exige que las firmas del secretario y, en su caso, del visto bueno del alcalde.

La tercera cuestión discutida en el presente expediente se refiere a la posibilidad de practicar una segregación cuando tanto la licencia municipal como el preceptivo informe del Servicio de Riqueza Territorial se refiere a la finca matriz con la descripción que resulta del Catastro, si bien del propio título se desprenden diferencias de cabida con la descripción tabular. Dicha cuestión ha sido ya resuelta por la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras por la Resolución de 12 de noviembre de 2013 citada tanto en la nota de calificación recurrida como en el propio recurso. De la misma se desprende que «se precisa adaptar la descripción autorizada, a la variación posterior por las partes de la superficie a segregar junto con la correspondiente al resto de finca matriz, a fin de lograr la plena coincidencia entre escritura pública, inscripción y licencia recabada, defecto que puede ser, por tanto, fácilmente subsanado».

21-11-2019

B.O.E. 24-12-2019

Registro de Madrid nº 53.

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

En primer lugar conviene recordar que es doctrina reiterada de este centro directivo que las exigencias del principio de tracto sucesivo confirman la postura del registrador toda vez que el procedimiento del que dimana el mandamiento calificado no aparece entablado contra los titulares registrales, sin que pudiera alegarse en contra la limitación del ámbito calificador respecto de los mandamientos judiciales, pues, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos, impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han tenido parte en él ni han intervenido en manera alguna, exigencia ésta que en el ámbito registral determina la imposibilidad de practicar asientos que comprometen una titularidad inscrita si, o bien consta el consentimiento de su titular, o que éste haya sido parte en el procedimiento de que se trata; de ahí que el artículo 100 del Reglamento Hipotecario incluya los obstáculos que surjan del Registro.

La presunción *iuris tantum* de exactitud de los pronunciamientos del Registro, así como el reconocimiento de legitimación dispositiva del titular registral llevan consigo el cierre del Registro a los títulos otorgados por persona distinta de dicho titular o a los procedimientos no seguidos contra el

titular registral (artículos 20 y 38 de la Ley Hipotecaria). Tal doctrina en nada queda modificada por el hecho de resultar el demandado titular catastral de dicha cuota, al tratarse de un Registro administrativo de carácter fiscal cuya función es ajena a la determinación y publicidad del dominio y demás derechos reales.

22-11-2019

B.O.E. 24-12-2019

Registro de Tudela nº 1.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN. RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

La negativa a la práctica del asiento de presentación es una calificación más y, como tal decisión, puede ser impugnada mediante 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. Naturalmente, el objeto de recurso en estos casos es exclusivamente determinar si procede o no la práctica del asiento de presentación.

Por lo que se refiere a la calificación objeto de este recurso, el artículo 420.1 del Reglamento Hipotecario, en consonancia con el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, ordena a los registradores no extender asiento de presentación de los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral. 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. 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. Es indudable que en el presente expediente nos encontramos ante una instancia privada que no puede provocar asiento registral alguno, por lo que debe confirmarse la decisión del registrador.

Practicados los asientos, los mismos se hallan bajo la salvaguardia judicial y no es posible, en el concreto ámbito de este expediente, revisar, como se pretende, la legalidad en la práctica de dichos asientos ni la calificación positiva previa en que encuentran su fundamento los efectos de legitimación que dichos asientos generan; todo ello sin perjuicio de la posibilidad de su rectificación, bien mediante el consentimiento del titular del asiento inexacto en virtud de documento público, o bien mediante la oportuna sentencia firme dictada en juicio declarativo contra él entablado. El objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente determinar si la calificación es o no ajustada a Derecho (cfr. artículos 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria).

22-11-2019

B.O.E. 24-12-2019

Registro de Valdepeñas.

AGUAS PRIVADAS: INSCRIPCIÓN.

Como cuestión preliminar previa debe recordarse la reiteradísima doctrina de este centro directivo según la cual conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria no pueden tenerse en cuenta para la resolución del recurso documentos que no hayan sido presentados en tiempo en forma en el Registro, de forma que el registrador no pudo examinarlos a la hora de emitir su calificación.

En cuanto al primero de los defectos señalados por la registradora, la falta de identificación de la finca sobre la que ha de practicarse la inscripción, como señaló la Resolución de 13 de noviembre de 2018 es necesario que el documento judicial a inscribir contenga referencia certera respecto de la finca registral sobre la que se deben practicar los correspondientes asientos. La sentencia presentada a inscripción declara «el derecho del demandante a seguir aprovechando las aguas privadas subterráneas que se han venido usando antes del 1 de enero de 1986 con la captación ubicada en la parcela número 4 del polígono 81 del término municipal de Valdepeñas, con destino a riego de la citada parcela en una superficie de 2 hectáreas, 57 áreas y 27 centiáreas, y una dotación de 2.271 metros cúbicos por hectárea y año». Se identifica por tanto la porción de terreno sobre la que recae dicho derecho únicamente por medio de la identificación de una parcela catastral y de su superficie, sin identificar la finca registral y sin que se contengan las demás circunstancias descriptivas de la finca que exige la legislación hipotecaria. La registradora no puede decidir de oficio cuál es la finca registral sobre la que ha practicarse la inscripción, como se desprende del principio hipotecario de rogación, sino que ha de quedar identificada por medio de la documentación presentada.

Existen varias posibilidades de reflejar en el Registro los derechos privados sobre el agua: a) agua inscrita como finca independiente, en propiedad; b) agua inscrita en propiedad, pero no como finca independiente sino como cualidad de la finca de que forme parte o en la que esté situada; c) derecho a beneficiarse (cualidad del predio dominante) de aguas de propiedad ajena, situadas en otra finca o inscritas ellas mismas como finca independiente (predios sirvientes en ambos casos); d) agua inscrita en propiedad en favor de una comunidad especial considerada como entidad con personalidad propia; e) cuota de agua en una comunidad especial, inscrita en propiedad como finca independiente, y f) cuota de agua en una comunidad especial, inscrita en propiedad, pero no como finca independiente sino como cualidad de la finca a que se destina (que debe pertenecer al titular de la cuota).

En el supuesto al que se refiere el presente recurso se trata de un derecho de aprovechamiento de aguas privadas subterráneas preexistente a la Ley de Aguas de 1985, que entró en vigor el 1 de enero de 1986, con captación en una determinada finca y con destino al riego de la misma -y cuya vigencia ha sido declarada mediante sentencia-, al que era aplicable la disposición transitoria tercera de la Ley de Aguas de 1985. Esta propiedad privada existente al entrar en vigor dicha ley podrá ser objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad, tanto si ya había tenido acceso al Registro antes de dicha vigencia como si se pretendiera inmatricularla. Sin embargo, tanto en el supuesto de primeras como de segundas inscripciones, será imprescindible acompañar al título o documento principal en que funde inmediatamente su derecho la persona a cuyo favor haya de practicarse la inscripción (cfr. artículo 33 del Reglamento Hipotecario), el complementario consistente en la certificación del organismo de cuenca o Administración hidráulica de Comunidad Autónoma competente en la correspondiente cuenca intracomunitaria, acreditativa del contenido de la oportuna inscripción en el Catálogo de Aprovechamientos de Aguas Privadas, y la certificación negativa de inscripción en el Registro de Aguas. La presentación, en su caso, de la certificación de inclusión en el Catálogo de Aprovechamientos de Aguas Privadas es necesaria para la inscripción en el Registro de la Propiedad.

La naturaleza y contenido del derecho del titular será diferente en función de si en su día el interesado optó o no por acreditar su derecho para inscribirlo en el Registro de Aguas en el plazo de tres años legalmente establecido. De ahí que lo que haya que acreditar para la inscripción en el Registro de la Propiedad sea no tanto la inscripción en el Registro de Aguas,

sino precisamente la falta de inscripción en el mismo en dicho plazo, pues es determinante para precisar el alcance y contenido del derecho a inscribir. Junto a ello ha de acreditarse también en este caso, como ya se ha expuesto antes y han establecido las Resoluciones de esta Dirección General de 23 de abril de 2005 y 18 de julio de 2018, la inscripción en el Catálogo de Aguas Privadas, como resulta de la disposición transitoria cuarta del texto refundido de la Ley de Aguas de 2001 y de los artículos 84 y 85 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

22-11-2019

B.O.E. 24-12-2019

Registro de Nules nº 1.

ANOTACIÓN DE EMBARGO PRORROGADA ANTES DE LA LEC: POSIBLE APLICACIÓN DEL ART. 210 LH.

Con la interpretación sentada por la Instrucción de este Centro Directivo de 12 de diciembre de 2000 reiterada en numerosas ocasiones (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos» de la presente) quedó claro que, para las anotaciones preventivas prorrogadas antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2000, no era necesario ordenar nuevas prórrogas, según el párrafo segundo del artículo 199 del Reglamento Hipotecario, por lo que no cabe su cancelación por caducidad. En definitiva, con la interpretación sentada por la Instrucción de 12 de diciembre de 2000, aclarada por la Resolución 30 de noviembre de 2005, quedó claro que, para las anotaciones preventivas prorrogadas antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2000, no era necesario ordenar nuevas prórrogas y que no cabe su cancelación por caducidad.

Finalmente cabe señalar que en última instancia será aplicable el artículo 210 de la Ley Hipotecaria cuando dice: «Las inscripciones de hipotecas, condiciones resolutorias y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales, cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada, podrán igualmente cancelarse a instancia de cualquier interesado cuando hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía». Al tratarse el embargo de una traba de bienes para garantizar el pago de una obligación y tener eficacia real a través de la anotación de embargo, le podría ser de aplicación este precepto, aunque no se ha justificado que sea aplicable en el supuesto de hecho de este expediente.

22-11-2019

B.O.E. 24-12-2019

Registro de Madrid nº 5.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: EL DERECHO HA DE ESTAR INSCRITO A NOMBRE DEL DISPONENTE.

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).

En el presente caso, según resulta del historial registral de las fincas, el vendedor que suscribió el contrato privado con el causante ya no ostenta titularidad registral alguna sobre la finca referida, por haber realizado ya otras ventas inscritas. Por ello, el recurso no puede prosperar habida cuenta del referido principio de tracto sucesivo, y también del principio de prioridad, pues inscritos en el Registro varios títulos traslativos de porciones indivisas de un local, no puede inscribirse un documento, aunque sea de anterior fecha, que afecta a los derechos inscritos sin consentimiento de sus titulares (cfr. artículo 17 de la Ley Hipotecaria).

26-11-2019

B.O.E. 27-12-2019

Registro de Santa María de Guía.

PROHIBICIONES DE DISPONER: INSCRIPCIÓN.

La calificación debe confirmarse. La posibilidad de constituir un derecho de usufructo con carácter personalísimo, intransmisible e indisponible resulta totalmente incontrovertible pues, 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 - estos dos últimos relativos al usufructo-, 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). No obstante, el ejercicio de esta libertad tiene que ajustarse a determinados límites y respetar las normas estructurales (normas imperativas) del estatuto jurídico de los bienes.

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 27 de febrero de 2019. 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.

Vista esta doctrina general perfectamente asentada y establecida, el caso concreto objeto de este expediente no plantea problemas en cuanto a la identificación de la naturaleza voluntaria y onerosa del acto en el que se estableció la prohibición (compraventa del derecho real de usufructo), y, en consecuencia, respecto de la imposibilidad de que las prohibiciones de disponer pactadas puedan acceder al Registro de la Propiedad, pues la interpretación de los artículos 26 y 27 de la Ley Hipotecaria es clara: se

admite la posibilidad de registrar las prohibiciones de disponer cuando tengan su origen en actos a título gratuito, pero no si derivan en actos onerosos.

27-11-2019

B.O.E. 27-12-2019

Registro de Arganda del Rey nº 2.

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

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.

En todo caso, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca. Las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. 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). 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 cuanto a la protección registral del dominio público, tal y como ha reiterado esta Dirección General (cfr. «Vistos»), ésta protección que la Ley otorga al mismo 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 todo lo expuesto, resulta correcta la actuación de la registradora a la vista del informe de la Administración, pues dados los términos del pronunciamiento no puede procederse a la inscripción, sin perjuicio de que por el interesado se ejerciten los recursos o actuaciones correspondientes ante dicha autoridad administrativa.

27-11-2019

B.O.E. 27-12-2019

Registro de Arganda del Rey nº 2.

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

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.

En todo caso, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca. Las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. 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). 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 cuanto a la protección registral del dominio público, tal y como ha reiterado esta Dirección General (cfr. «Vistos»), ésta protección que la Ley otorga al mismo 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 todo lo expuesto, resulta correcta la actuación de la registradora a la vista del informe de la Administración, pues dados los términos del pronunciamiento no puede procederse a la inscripción, sin perjuicio de que por el interesado se ejerciten los recursos o actuaciones correspondientes ante dicha autoridad administrativa.

28-11-2019

B.O.E. 27-12-2019

Registro de Estella-Lizarra.

CONDICIÓN RESOLUTORIA: DISTRIBUCIÓN DEL PRECIO ENTRE VARIAS FINCAS.

Es doctrina de esta Dirección General (cfr., por todas, la Resolución de 28 febrero 1994) que cuando al impago del precio aplazado de varias fincas vendidas se liga la facultad resolutoria del contrato por la parte vendedora, tal pacto no es inscribible sin distribuir o determinar cuál es parte del precio pendiente del que ha de responder cada una de las fincas vendidas, pues la exigencia del artículo 11 de la Ley Hipotecaria, como una manifestación del conocido como principio de determinación, consecuencia a su vez del de especialidad que la llevanza del Registro por fincas impone, no deja lugar a dudas sobre su necesidad.

Con independencia de las diferencias que, en abstracto puedan apreciarse entre los conceptos de valor y precio, lo cierto es que en el presente caso se fija en el mismo acto el valor concreto que se atribuye a cada una de las dos fincas vendidas, por lo que resulta inequívocamente que dicho valor es equivalente al precio que por cada finca se debe pagar. Por ello, el registrador puede tomar tales valores para reflejar en el asiento registral la distribución del precio entre las dos fincas vendidas, y ello sin necesidad de acudir a presunción alguna pero sí mediante una correcta interpretación de las distintas cláusulas del título, no sólo literal, sino también teleológica y sistemática.

28-11-2019

B.O.E. 27-12-2019

Registro de Alcorcón nº 2.

ESCRITURA DE ELEVACIÓN A PÚBLICO DE CONTRATO PRIVADO: RENOVATIO CONTRACTUS.
DERECHO DE SUPERFICIE: SOBRE PARTE DE UNA FINCA.

La elevación a público de un documento privado no sólo tiene eficacia meramente recognoscitiva, sino que también puede tener una eficacia complementadora del negocio, a modo de «renovatio contractus». Y de lo que no cabe duda es que es título inscribible, siempre que cumpla con los principios estructurales del sistema registral, entre ellos el principio de tracto sucesivo, como ocurre en el caso de este expediente en el que se acompaña la escritura de cesión contractual entre quien eleva a escritura pública y quien otorgó el documento privado.

De los términos de la escritura de elevación a público de documento privado complementada por diligencia de la misma fecha (en la que las partes definen la ubicación concreta del derecho de superficie), e incluso de la escritura de constitución de la hipoteca sobre la finca, de la que resulta que no se extiende la hipoteca al derecho de superficie, resultan todos los elementos necesarios para la inscripción de este derecho de superficie: voluntad actual de constituir un derecho real de superficie sobre finca ajena, su duración (99 años a partir del día del otorgamiento de la escritura -que será la de elevación a público-), ubicación exacta del derecho de superficie constituido y precio pagado por los derechos de superficie, así como del de la cesión posterior de los mismos en favor de quien formaliza el derecho.

Tan sólo la referencia a la obligación futura de realizar la segregación futura de la parcela afectada por el derecho de superficie carece de trascendencia real y debe ser objeto de denegación (artículos 2 y 98 Ley Hipotecaria y 9 Reglamento Hipotecario). Mientras tanto el derecho de superficie puede ser inscrito sin llevar a cabo la segregación del terreno. Al respecto tiene declarado este Centro Directivo (Resoluciones de 16 de diciembre de 1994, 3 de abril de 2002 y 16 de junio de 2012, entre otras) que en nuestro ordenamiento jurídico es perfectamente factible constituir un derecho de uso sobre alguna de las partes materiales susceptible de aprovechamiento independiente de un inmueble y que lo anterior no es incompatible con el mantenimiento de la unidad objetiva del todo pues no existe obstáculo jurídico a la constitución de derechos de goce -reales o personales- concretados a una sola porción material de la finca.

Finalmente, en cuanto a la necesidad de georreferenciación obligatoria del derecho de superficie debe también estimarse el recurso, pues esto sólo es obligatorio para determinados supuestos, como ocurrirá en el caso de la segregación de la finca (cfr. artículo 9 de la Ley Hipotecaria) que como vemos no es exigible en este momento, o en los casos de declaración de obra nueva finalizada.

28-11-2019

B.O.E. 27-12-2019

Registro de Hoyos.

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

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.

En todo caso, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca. Las dudas pueden

referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. 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). 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 cuanto a la protección registral del dominio público, tal y como ha reiterado esta Dirección General (cfr. «Vistos»), ésta protección que la Ley otorga al mismo 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.

En el caso de este recurso, el registrador expone fundadamente una serie de circunstancias que pueden motivar dudas de identidad, según ha quedado expuesto en los hechos y se reseña en el fundamento primero de esta resolución. Sin embargo, del análisis de tales circunstancias resulta que el recurso debe estimarse en cuanto a la posibilidad de tramitar el expediente. En efecto, en primer lugar, la magnitud de la diferencia de superficie no puede impedir la tramitación del expediente salvo que concurra una desproporción tal que impida identificar el recinto a que se refiere la finca registral con la representación gráfica (cfr., entre otras, Resoluciones de 1 de agosto de 2018 o 17 de octubre de 2019), lo cual no sucede en este expediente, ni tampoco la nota de calificación se pronuncia en este sentido. En segundo lugar, en cuanto al cambio de naturaleza de parte de la finca, tampoco puede considerarse como circunstancia determinante de la existencia de dudas de identidad, toda vez que se aporta un certificado municipal relativo a la correspondencia de las fincas registrales que se agrupan con tres parcelas catastrales, dos de las cuales constan como urbanas en Catastro, siendo la superficie de éstas coincidente con la parte de finca que figura como urbana en el título. En tercer y último lugar, procede recordar que, en cuanto a la circunstancia de proceder la finca de una operación de segregación, en diversas resoluciones de este Centro Directivo que invoca el recurrente (cfr. «Vistos»), ya se afirmó que «aun constando ya inscrita una segregación conforme a una licencia o autorización administrativa concedida, no puede negarse la posibilidad de rectificar con posterioridad la descripción de las fincas resultantes, sin necesidad de nueva licencia o autorización, siempre y cuando se cumplan los requisitos y procedimientos contemplados para ello en la Ley Hipotecaria y, ante todo, siempre que las rectificaciones pretendidas no impliquen una nueva reordenación de terrenos diferente a la resultante de la modificación hipotecaria para la que se concedió la licencia».

Como ya ha señalado esta Dirección General (cfr. Resolución de 18 de octubre de 2018), el mero indicio o sospecha del registrador acerca de la titularidad pública no puede ser determinante para mantener la calificación sin que la Administración y los titulares de fincas colindantes hayan tenido la oportunidad de pronunciarse en el expediente correspondiente. En definitiva, tal y como se ha indicado, será una vez tramitado el expediente cuando, a la vista de la intervención de la Administración supuestamente titular de lo que a juicio del registrador constituye dominio público y de los titulares de fincas colindantes que pudieran resultar perjudicados, pueda calificarse si efectivamente existe invasión de dicho presunto dominio público o de fincas colindantes o eventuales negocios jurídicos no documentados.

28-11-2019

B.O.E. 27-12-2019

Registro de Arganda del Rey nº 1.

CALIFICACIÓN REGISTRAL: SENTIDO DEL CARÁCTAR DE UNITARIA. SEGREGACIÓN: NECESARIA APORTACIÓN DE BASE GRÁFICA.

En todo caso debe destacarse que la realización de una nueva calificación, aun bajo el mismo asiento de presentación, está plenamente justificada cuando se aportan nuevos documentos complementarios que suponen, por tanto, alteración del contenido documental que se tuvo a la vista al realizar una primera calificación (cfr. Resolución 4 de octubre de 2017). A pesar de las alegaciones del recurrente que afirman que los defectos de la nueva calificación no se refieren a la escritura complementaria, lo cierto es que dicha escritura se refiere a una nueva descripción de las fincas, lo que es precisamente objeto de la calificación al exigirse en ésta la georreferenciación de las fincas en formato GML. A ello cabe añadir que en el presente caso la segunda nota de calificación no está dictada por el mismo registrador que la primera, sino por otro distinto, que actúa como registrador accidental, por lo que, dado que cada registrador califica bajo su responsabilidad, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, un registrador no está vinculado por sus propias notas de calificación previas, pero menos aún lo está por las de otros registradores distintos.

Como ya se afirmó en la Resolución de 2 de septiembre de 2016, el art. 9 LH 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, afectando tanto a la finca de resultado como al posible resto resultante de tal modificación. No cabe sino confirmar el defecto señalado en la calificación registral consistente en la falta de aportación de la georreferenciación de las fincas resultantes, tanto segregadas como resto, en el formato GML exigido por la Resolución conjunta de 26 de octubre de 2015, sin que a tales efectos sea suficiente la aportación de las coordenadas UTM en soporte papel, como sostiene el recurrente.

En cambio, respecto del último defecto recurrido, el recurso sí ha de prosperar. Este defecto consiste, según el registrador, en que «constando diversas parcelas catastradas a nombre de persona distinta de la titular registral, debe aportarse el impreso de solicitud al Catastro de rectificación de la titularidad catastral». El registrador no cita ningún precepto normativo en el que fundamentar tal defecto. Además, lo cierto es que para la inscripción de la georreferenciación de las fincas registrales no hay precepto alguno que imponga como requisito la coincidencia entre el titular registral y el titular catastral del inmueble. Y es que la posible divergencia de titulares no afecta ni condiciona el objetivo legal de la coordinación gráfica entre el Registro y el Catastro perseguido por la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015.

