

9-5-2022

B.O.E. 1-6-2022

Registro de Cáceres nº 2.

EXPEDIENTE DE DOMINIO DE INMATRICULACIÓN: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

Se recuerda que en el expediente de dominio las dudas sobre la identidad de la finca han de exponerse por el registrador al tiempo de librar la certificación. En el presente caso dichas dudas han quedado aclaradas en el expediente.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, incluso anterior a la actual redacción del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, conforme a la cual 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. Por tanto, no sería procedente, si estas dudas no se han expresado por el registrador al expedir la certificación, pretender plantearlas una vez concluida la tramitación del procedimiento. En el caso que nos ocupa, la registradora expidió la certificación el 2 de septiembre de 2021 en respuesta a la solicitud formulada por el notario en el expediente y en dicha certificación se advirtió la posible coincidencia con otra finca inscrita y los motivos que llevan a dicha conclusión, que se exponen con detalle en la calificación que ahora se recurre.

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. Ante tales dudas suscitadas por la registradora, y que se hicieron constar en la certificación registral de inicio del expediente notarial de inmatriculación, consta una certificación expedida por la secretaria del Ayuntamiento de Arroyo de la Luz, doña M. P. R. A., con el visto bueno del alcalde, don Carlos Caro Domínguez, firmada electrónicamente, por ambos, el día 24 de septiembre de 2021 en la que se figura que al Ayuntamiento no le consta que la parcela 236 del polígono 21 se corresponda con la finca registral número 4.841 de ese término.

9-5-2022

B.O.E. 1-6-2022

Registro de Guadix.

PARCELACIÓN URBANÍSTICA: ACTOS REVELADORES DE PARCELACIÓN CONFORME A LA LEGISLACIÓN ANDALUZA.

Se analizan los casos en que concurren actos reveladores de una posible parcelación en suelo no urbanizable por transmisión de cuotas proindiviso en Andalucía. Se distingue según sea el caso la posible aplicación de los arts. 78 o 79 del RD 1093/1997.

La reciente Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía entró en vigor el 23 de diciembre de 2021, es decir, con posterioridad a la fecha de la escritura pública (22 de julio de 2021) pero antes de la fecha de la nota de calificación (12 de enero de 2022). Ello supone que, dado el carácter adjetivo o procedimental de las normas de naturaleza registral, deban entenderse aplicables las vigentes al tiempo de la calificación del registrador, con independencia del eventual régimen transitorio aplicable desde el punto de vista sustantivo. No obstante, puede decirse que la nueva ley, con alguna excepción, no altera

sustancialmente el régimen de las parcelaciones urbanísticas en Andalucía, considerando como tal según su artículo 91.

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. 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 caso de la mera transmisión de una cuota indivisa ya inscrita en el Registro, amparada por tanto por la legitimación registral, no debe justificarse, como regla general, la exigencia de intervención administrativa alguna.

Dado que se trata de una sucesión de actos de carácter tanto jurídico como material la calificación del registrador se encuentra limitada por lo que ante la concurrencia de indicios de parcelación debe dar traslado al órgano competente en disciplina urbanística quien dictará la resolución que corresponda a la vista de las pruebas practicadas y con las garantías procedimentales oportunas.

En el caso del presente expediente, el registrador fundamenta en su nota la concurrencia de indicios de parcelación urbanística, en particular, las transmisiones de cuotas indivisas a diversos titulares, convirtiendo una comunidad de origen hereditario en ordinaria, así como la existencia de construcciones. De estos antecedentes puede sostenerse la concurrencia de indicios de parcelación urbanística como es la conversión de una comunidad de origen hereditario, pues la única compraventa hasta entonces se realizó en favor de otro cotitular, en una comunidad ordinaria con personas aparentemente sin vínculo familiar mediante transmisión onerosa. Este indicio revelador de «posible» parcelación urbanística sería suficiente para justificar el inicio del procedimiento regulado en el artículo 79 del Real Decreto 1093/1997 en orden a que la Administración competente pueda pronunciarse sobre la concurrencia efectiva o no de esa «posible» parcelación urbanística y adoptar las medidas preventivas oportunas.

Sin embargo, como ya se ha expuesto anteriormente, este Centro Directivo ha sostenido que pueden existir actos o negocios que presenten elementos indiciarios de parcelación que no se traten por la vía procedimental del artículo 79 citado, sino 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. Es lo ocurre en el caso de la legislación andaluza con el artículo 91 de la Ley 7/2021, o el anterior artículo 66 de la Ley 7/2002, respecto a la asignación de cuotas en pro indiviso atendidas las circunstancias concurrentes y, para el suelo no urbanizable, el artículo 8.a), párrafo tercero, del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, que seguirá siendo aplicable en cuanto no se oponga a la nueva ley y en tanto no se produzca su desarrollo reglamentario -cfr. disposición transitoria séptima de la Ley 7/2021-.

10-5-2022

B.O.E. 1-6-2022

Registro de Bilbao nº 6.

HIPOTECA: MANIFESTACIÓN SOBRE EL DESTINO A VIVIENDA HABITUAL.

Se admite la constancia de la manifestación del hipotecante de que va a destinar la vivienda a vivienda habitual aunque en el Registro la finca aparezca como local comercial.

El mandato legal recogido en el art. 21 LH se extiende, por tanto, a cualquier hipoteca en garantía de préstamo constituida sobre vivienda respecto de la que exige una declaración formal acerca de la intención de atribuir o no el carácter habitual a dicha vivienda. Es trascendente esta circunstancia porque la inscripción de tal carácter, que desde ese momento está protegida por la legitimación registral, determinará la normativa aplicable a la vivienda en caso de embargo y ejecución subsiguiente.

A la luz del espíritu y finalidad de las normas protectoras antes referidas, establecidas en favor de quienes hipotecan una finca a la que se pretende atribuir carácter de vivienda habitual, debe concluirse que habrá de pasarse por la manifestación que sobre aquel carácter haga el hipotecante, consentida por la parte acreedora (con la trascendencia que tiene respecto de la eficacia y alcance del derecho constituido), de suerte que tal circunstancia de hecho -aunque sea solo intencional o de futuro- quede amparada por la presunción «iuris tantum» establecida por el artículo 21 de la Ley Hipotecaria. La atribución del carácter de vivienda habitual de la finca registral hipotecada puede y debe hacerse constar en la inscripción aunque el cambio de uso de dicha finca no pueda tener acceso en este momento al Registro por precisarse para ello la formalización de la correspondiente escritura en la que se acredite el cumplimiento de la legalidad urbanística y demás normas aplicables para la constancia registral de dicho cambio de uso.

10-5-2022

B.O.E. 1-6-2022

Registro de Sevilla nº 10.

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

Se trata de un caso en el que el registrador formula oposición a la inscripción de una base gráfica atendiendo a un informe que plantea dudas sobre la titularidad pública de una franja de terreno.

La registración de un exceso de cabida *stricto sensu* solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados. 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 registral de identidad de la finca 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, la calificación negativa se basa en un informe no concluyente sobre la titularidad pública o privada de la franja de terreno discutida, aportada por al expediente y no recaída en su tramitación, sin que se manifieste oposición expresa a la inscripción de la georreferenciación

alternativa, existiendo discordancia entre la parte literaria del informe y la planimétrica municipal incorporada. En el presente caso, se debe tramitar el expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria y notificar al Ayuntamiento para que, en su caso, pueda formular alegaciones a la petición de inscripción de la georreferenciación y rectificación de la superficie declarando que se invade dominio público, indicando en virtud de que acto jurídico se ha incorporado al mismo dicha franja de terreno, declare que la misma no corresponde al dominio público o no formule alegaciones, puesto que la solución contraria puede dejar en indefensión al recurrente y abocarlo a un procedimiento judicial, sin tener total certeza de la existencia de contienda, que es la clave para que pueda denegarse la incorporación de la georreferenciación. Ausencia de contienda que en el presente caso no está debidamente acreditada.

11-5-2022

B.O.E. 1-6-2022

Registro de Murcia nº 6.

APREMIO FISCAL: DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE ART. 25 LAU EN ARRENDAMIENTOS DE USO DISTINTO AL DE VIVIENDA.

Se resume el régimen aplicable a los derechos de tanteo y retracto arrendaticio en los casos de ejecución forzosa, según la fecha de la adjudicación y el tipo de arrendamiento.

Según doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 20 de noviembre de 1987, 5 de noviembre de 1993, 22 de marzo de 1999, 6 de febrero de 2001, 20 de septiembre de 2002 y 15 de marzo de 2006, entre otras), en los supuestos de transmisión judicial de una finca, se dan los derechos de tanteo y retracto establecidos en la Ley y, por consiguiente, es necesario para su inscripción que se justifique haberse hecho las notificaciones oportunas para su ejercicio o, en otro caso, la manifestación de inexistencia de arrendamientos sobre la finca adjudicada. Dada la común condición de procedimiento de realización o ejecución forzosa que presenta el procedimiento de apremio por deudas tributarias del que trae causa la adjudicación objeto del presente expediente, la doctrina sentada en las Resoluciones de este Centro Directivo antes referidas ha de considerarse aplicable igualmente, por identidad razón, a estos procedimientos de apremio, tanto si el medio de realización forzosa empleado es la subasta, como si lo es el concurso o la adjudicación directa (vid. artículo 101 del Reglamento General de Recaudación).

Respecto de los contratos de arrendamiento concertados con posterioridad a la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, cuya entrada en vigor se produjo el día 6 de junio de 2013, como puso de relieve la Resolución de 24 de marzo de 2017, y reiteraron las de 14 de septiembre y 11 de octubre de 2018 y 4 de julio de 2019, deberá tenerse en cuenta para determinar la existencia del derecho de retracto si el arrendamiento ha tenido acceso o no al Registro de la Propiedad, puesto que de este extremo dependerá la continuación o no del arrendamiento tras la adjudicación de la finca.

La doctrina expuesta no será aplicable cuando se trate de arrendamientos de vivienda concertados, bien antes de entrar en vigor de la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos introducida por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, esto es, el 6 de junio de 2013; o bien tras la entrada en vigor el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, es decir, a partir del día 6 de marzo de 2019.

No obstante, cuando se trata de contratos de arrendamiento para un uso distinto del de vivienda no inscritos, o los inscritos con posterioridad a la hipoteca ejecutada, o a la anotación preventiva del embargo, al no estar

sometidos a un plazo mínimo imperativo, el arrendamiento podrá extinguirse como consecuencia de la ejecución -que implica que el derecho del arrendador quede resuelto- si el adjudicatario del inmueble ejercita la facultad de resolución de la relación arrendaticia, «y solo en caso de no ejercitarse da lugar a su subrogación en la posición del anterior propietario o arrendador, dando así continuidad al contrato de arrendamiento» (cfr. Sentencia del Tribunal Supremo número 783/2021, de 15 de noviembre, según la cual en tal caso no son aplicables los artículos 13.1 y 29 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, sino los artículos 1549 y 1571 del Código Civil).

En el presente supuesto, se trata de un contrato de arrendamiento para un uso distinto del de vivienda -nave industrial- inscrito con posterioridad a la anotación preventiva del embargo, y al no estar sometidos a un plazo mínimo imperativo, el arrendamiento podrá extinguirse como consecuencia de la ejecución -que implica que el derecho del arrendador quede resuelto- si el adjudicatario del inmueble ejercita la facultad de resolución de la relación arrendaticia, y solo en caso de no ejercitarse da lugar a su subrogación en la posición del anterior propietario o arrendador, dando así continuidad al contrato de arrendamiento. En consecuencia, como se produce la purga no se requiere notificar a efectos de tanteo legal arrendaticio.

11-5-2022

B.O.E. 1-6-2022

Registro de Callosa d'en Sarrià.

BIENES ADQUIRIDOS POR CÓNYUGES SUJETOS A UN RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL EXTRANJERO: APLICACIÓN DEL ART. 92 DEL RH.

Se reitera la obligaciones del notario en la determinación del régimen económico al que se ha de sujetar un matrimonio al que resulte aplicable el art. 92 RH.

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.

De otro lado, el notario español está obligado a aplicar la norma de conflicto española (artículo 12.6 del Código Civil) y a determinar, de acuerdo a dicha norma, la ley material que resulte aplicable al régimen económico de los cónyuges. Así, aunque el notario desconozca el contenido de la ley material extranjera, reflejará debidamente en la comparecencia del instrumento público cuál ha de ser la norma aplicable a las relaciones patrimoniales entre cónyuges. En definitiva, no debe confundirse la falta de obligación de conocer el Derecho extranjero con el deber de determinar cuál es la legislación extranjera aplicable. Tales normas de conflicto, si el matrimonio se contrajo antes del día 29 de enero de 2019 -fecha de entrada en vigor del Reglamento (UE) n.º 2016/1103-, son las contenidas en el artículo 9.2 del Código Civil. Si, por el contrario, la fecha de celebración del matrimonio de los compradores fuera posterior al día 29 de enero de 2019, es indudable que la norma de conflicto aplicable es el Reglamento (UE) n.º 2016/1103, de 24 de junio de 2016, por el que se establece una cooperación reforzada en el ámbito de la competencia, la ley aplicable, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones en materia de regímenes económicos matrimoniales en el que España participa entre diecisiete Estados miembros.

Como también ha expresado esta Dirección General en reiteradas ocasiones (vid. Resoluciones de 19 de diciembre de 2003, 10 de enero y 4 y 12 de febrero de 2004, 31 de agosto de 2017 y 2 de abril, 7 y 10 de septiembre y 19 de octubre de 2018, entre otras) la aplicación del artículo 92 del Reglamento Hipotecario no tiene un carácter preferente respecto del conocimiento que pueda tener el registrador de la legislación extranjera. Por ello, en casos en los que la escritura se limite a expresar que los cónyuges extranjeros adquieren con sujeción a su régimen económico matrimonial sin que conste cuál sea éste, si el registrador tiene conocimiento del mismo y, por ejemplo, es un régimen de separación, se considera justificada su exigencia sobre la constancia en dicha escritura de la cuota que corresponde a cada uno de los adquirentes del bien objeto de inscripción, conforme al artículo 54 del Reglamento Hipotecario.

12-5-2022

B.O.E. 1-6-2022

Registro de Girona nº 1.

SEGREGACIÓN: GEORREFERENCIACIÓN OBLIGATORIA.

Se reitera la doctrina sobre la obligatoriedad de la georreferenciación de la finca segregada y del resto. Muy interesante las conclusiones de la DG recogidas en el último fundamento de derecho acerca del alcance del principio de rogación en relación con la inscripción de bases gráficas.

Tras la nueva redacción del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, efectuado por la Ley 13/2015, las operaciones de segregación, a partir de su entrada en vigor, incorporan como circunstancia necesaria de la inscripción la incorporación de la georreferenciación resultante de la operación de segregación. Por tanto ya no es posible, tras la entrada en vigor de esta Ley, inscribir una segregación sin descripción del resto, incluyendo en esa descripción su georreferenciación.

En el presente caso, la registradora suspende la inscripción en primer lugar porque no coincide la superficie registral de la finca matriz de 36.955 metros cuadrados con la que resulta del Catastro, que son 35.930 metros cuadrados, por lo que de tener que practicarse la rectificación de superficie, debería obtenerse una nueva licencia «que autorizase las operaciones de segregación teniendo en cuenta las nuevas superficies (ya que serían diferentes a las del proyecto que en su día se presentó para obtener la licencia inicial)». Esta afirmación no puede ser sostenida.

No se requiere solicitar nueva licencia de segregación, por el hecho de que haya de rectificarse la superficie de la finca resto, previamente, para poder inscribir la nueva reordenación de los terrenos, puesto que no se altera la superficie a segregar de 1.280 metros cuadrados, ni hay nueva ordenación de los terrenos por el hecho de que la superficie de la finca resto sea sensiblemente inferior a la que consta en el Registro, siendo la diferencia superficial inferior al 5%, pero siendo en todo caso la finca resto superior a la superficie de la parcela urbanística indivisible, por ser urbana. Como ya ha afirmado esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 12 de noviembre de 2013 y 29 de septiembre de 2017) la licencia municipal, o la declaración de innecesariedad de la misma, cumple una función de acreditación de la legalidad administrativa y urbanística vigente. Siendo la segregación una modificación de la finca, rigurosamente registral, deberá acomodarse la inscripción a la preceptiva licencia sin que pueda ni el registrador ni el notario modificar los términos de su obtención. En ningún caso pueden admitirse discrepancias que impliquen una reordenación de terrenos diferente a la resultante de la modificación hipotecaria para la que se concedió la licencia

En el presente caso, la segregación que se practica produce el nacimiento de una nueva finca de naturaleza urbana, pues así se describe, acreditando la licencia de segregación la conformidad de la finca segregada

con las disposiciones del Plan General de Ordenación Urbana de Girona. Respecto a la finca resto, debe describirse, en cuanto sea posible con todas las circunstancias exigidas por la legislación hipotecaria, que respecto a la naturaleza de la finca, dispone que se determinará expresando su naturaleza rústica o urbana, sin que la ley exija que se exprese la superficie correspondiente a la parte rústica y a la parte urbana, como tampoco puede exigir una georreferenciación de la parte rústica y de la parte urbana (única que determina con precisión la superficie), pues en todo caso, la georreferenciación de la finca resto ha de ser única, por no ser objeto de otro acto jurídico distinto que el de la segregación cuya inscripción se solicita.

Por ello, el defecto que exige acreditación de la naturaleza de cada porción que integra la finca matriz debe ser revocado y el recurso estimado en cuanto al presente extremo, pero es evidente que la descripción del resto que se hace en la escritura calificada, con arreglo al artículo 47 del Reglamento Hipotecario, no cumple con las exigencias del principio de especialidad, que impone a la descripción de la finca el artículo 9 de la Ley Hipotecaria.

Respecto al defecto que exige que «al estar modificando entidades hipotecarias, es necesaria la georreferenciación de la porción segregada», debe ser revocado, pues se incorpora en el título presentado un informe de validación técnica catastral de la georreferenciación alternativa a la catastral de la porción segregada de resultado negativo, con el que se acredita el cumplimiento de los requisitos técnicos a que se refiere el artículo 9.b), párrafo cuarto, de la Ley Hipotecaria, y el número séptimo de la 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, por ser la segregación uno de los supuestos que determina el artículo 9.b), primer párrafo, uno de los supuestos en los que la georreferenciación de la finca es circunstancia necesaria de la inscripción. Pero, aunque nada se dice en la nota de calificación ni en el recurso, debe aclararse que para poder inscribir la georreferenciación alternativa de la finca segregada que se ha acompañado al título se requiere la tramitación de un expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

La georreferenciación ha de interpretarse como circunstancia obligatoria en toda operación que implique la apertura de folio registral a una nueva finca y que determine una nueva ordenación de la finca, lo que aplicado a la operación de segregación se refiere a la finca segregada y a la finca resto. Así lo exige también la aplicación del principio de tracto sucesivo, según la doctrina de las resoluciones antes citadas. Esta clara exigencia ha sido matizada por esta Dirección General en cuanto a la finca resto, de la que se puede prescindir excepcionalmente cuando no sea posible su georreferenciación.

Resueltas todas las cuestiones recurridas relativas a los defectos invocados por la nota de calificación por parte de la registradora, es conveniente realizar una serie de precisiones sobre la improcedencia de la afirmación contenida en la escritura calificada por la cual los otorgantes manifiestan que «el otorgante no hace declaración de concordancia, ni ha incoado ningún procedimiento de rectificación catastral y recojo su renuncia al procedimiento de coordinación catastral y a la inscripción de la identificación gráfica de la finca». Siendo la georreferenciación de las fincas resultantes de la operación de segregación, por constituir la misma una nueva ordenación de la finca, circunstancia necesaria del asiento de segregación a practicar, salvo que respecto a la finca resto, fuera imposible su descripción, valorada esa imposibilidad de modo objetivo, dicha afirmación del título es del todo punto improcedente y no debiera haberse recogido en esos términos en la escritura calificada, puesto que parece entender que la incorporación de la georreferenciación de la finca está sujeta al ámbito de la voluntad del otorgante que puede excluirlo. La Ley 13/2015 ha completado la fase de calificación del procedimiento registral con una parte referida a la descripción de la finca, que incluye su georreferenciación, lo que la doctrina registral denomina calificación registral gráfica integrada por tres operaciones diferentes, que deben terminar con tres decisiones del registrador: la inscripción de la referencia catastral, la incorporación de la georreferenciación y la constancia del estado de coordinación de la finca con la parcela catastral. Como operación del procedimiento registral, esta fase no puede ser excluida por la voluntad de los particulares.

En caso de calificación positiva, existiendo declaración de coincidencia de la georreferenciación catastral con la realidad física del inmueble y describiendo la finca según resulte de ella, el registrador inscribirá la georreferenciación, aunque su petición no sea expresa o exista declaración de voluntad de excluir la inscripción de la georreferenciación o de iniciar el procedimiento de coordinación gráfica con Catastro, pues no son aspectos que estén en el ámbito del principio de rogación, que no puede decidir cómo ha de practicarse la inscripción en aspectos tan trascendentales como el objeto del derecho real, cuya descripción debe ser precisa, dado que el Registro de la Propiedad es una institución que controla la legalidad del tráfico jurídico y se presume exacto.

12-5-2022

B.O.E. 1-6-2022

Registro de Chiclana de la Frontera nº 2.

PARCELACIÓN URBANÍSTICA: ACTOS REVELADORES DE PARCELACIÓN CONFORME A LA LEGISLACIÓN ANDALUZA.

Se analizan los casos en que concurren actos reveladores de una posible parcelación en suelo no urbanizable por transmisión de cuotas proindiviso en Andalucía.

La reciente Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía entró en vigor el 23 de diciembre de 2021, es decir, con posterioridad a la fecha de la escritura pública (22 de julio de 2021) pero antes de la fecha de la nota de calificación (12 de enero de 2022). Ello supone que, dado el carácter adjetivo o procedimental de las normas de naturaleza registral, deban entenderse aplicables las vigentes al tiempo de la calificación del registrador, con independencia del eventual régimen transitorio aplicable desde el punto de vista sustantivo. No obstante, puede decirse que la nueva ley, con alguna excepción, no altera sustancialmente el régimen de las parcelaciones urbanísticas en Andalucía, considerando como tal según su artículo 91.

En el caso del presente expediente, el registrador fundamenta adecuadamente en su nota la concurrencia de indicios de parcelación urbanística, en particular, las sucesivas transmisiones de cuota indivisa tomando como denominador la superficie de la finca, pues se corresponde la superficie de la parcela y la cuota transmitida; asimismo, tanto de la consulta catastral como de las Bases Gráficas Registrales resulta que sobre la finca en cuestión se encuentra dentro de la misma varias parcelas valladas, además, en algunas de ellas existen edificaciones como casas, piscinas, etc.

12-5-2022

B.O.E. 1-6-2022

Registro de Pravia-Belmonte de Miranda.

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

Se trata de un caso en el que el registrador formula oposición a la inscripción de una base gráfica atendiendo a un informe aportado por un colindante que plantea dudas sobre la titularidad pública de una franja de terreno.

La registración de un exceso de cabida *stricto sensu* solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la

descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados. 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 registral de identidad de la finca 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 caso que nos ocupa, la alcaldesa-presidenta del Ayuntamiento de Muros de Nalón alega, durante la tramitación del procedimiento del artículo 199, que la georreferenciación cuya inscripción se pretende incluye erróneamente una «zona destinada a aparcamiento público» con una cabida de 308 metros cuadrados. La promotora del expediente contraargumenta que esa zona de aparcamiento, aunque abierta a su utilización pública, es de su propiedad privada. Es de destacar que, en su escrito de oposición, aun pudiendo y debiendo hacerlo, la alcaldesa-presidenta: - Aunque pudiera suponerse, no afirma con claridad si esa «zona destinada a aparcamiento público» le pertenece al Ayuntamiento. - No acredita ni afirma siquiera, ser titular catastral de tal zona. -En caso de pertenecer al Ayuntamiento, no expresa ni alega título escrito de dominio, ni certificación administrativa acreditativa del acto, negocio o modo de su adquisición, y ni siquiera alude a si está o no incluido en el inventario de bienes municipales. En el presente caso, aun tratándose de la oposición de un colindante cualificado, como es el Ayuntamiento, su escrito de oposición, como hemos visto, no reúne los requisitos mínimos de concreción y acreditación necesarios.

13-5-2022

B.O.E. 1-6-2022

Registro de Almoradí.

DERECHO EXTRANJERO: PRUEBA.

Se recuerda la necesidad de probar el derecho extranjero conforme al art. 36 RH. Por otro lado, se confirma que los derechos del cónyuge cotitular de los bienes han de ser respetados y tenidos en cuenta en el procedimiento concursal que afecta a los bienes comunes.

No se prueba adecuadamente el contenido de la ley checa en relación con la posición del excónyuge del disponente, ni en relación con la incorporación a la masa concursal del bien; ni respecto del efecto de disolución de la comunidad por razón del concurso (se presume este régimen pues tampoco consta acreditado en el Registro), por lo que se manifiesta que la finca pertenece a la comunidad matrimonial del insolvente, que actualmente está divorciado, con alegación de lo dispuesto en la normativa checa.

Es doctrina de esta Dirección General, con relación a la prueba de la legislación extranjera alegada, que ni el registrador ni el notario están obligados a conocer, con el detalle requerido en el ejercicio de sus funciones, la ley extranjera. En resumen, ha puesto de manifiesto este Centro Directivo en algunas de las resoluciones citadas en los «Vistos», que si notario y registrador conocieran suficientemente el ordenamiento, les corresponde realizar un juicio de ley sobre los extremos alegados; y en caso, contrario, se deberá acudir a los medios establecidos en el artículo 36 del Reglamento Hipotecario. En este, si bien los medios de prueba son abiertos -

«entre otros»-, sólo puede entenderse medio probatorio indubitado el que procede de funcionario del país de origen, generalmente funcionario diplomático en funciones consulares, pero también notario. Cualquier otro supuesto está sujeto a valoración de su admisión al proceder de un operador privado. En el presente caso, la notaria checa ante quien se presenta el documento probatorio no realiza intervención alguna sobre el mismo; ni acreditando lo probado ni al menos la cualidad del firmante y su habilidad para establecer la prueba conforme al Derecho checo.

El segundo de los defectos observa que no resulta ni de la escritura ni de los documentos testimoniados que el cónyuge del insolvente -que se manifiesta actualmente es excónyuge según sentencia de divorcio exhibida al notario, apostillada- haya sido notificado del procedimiento, o que haya tenido algún tipo de intervención, que posibilite la defensa de sus derechos, dada, al parecer, la inclusión de bienes comunes en la masa activa. No puede resultar de la ley aplicable (que no ha sido probada con el alcance requerido) que el cónyuge del titular registral carezca de derecho alguno a ser notificado e intervenir conforme a la ley del concurso. Con independencia de la resolución de apertura del procedimiento y facultades del administrador a las que se refieren los artículos 3, 20 y 21 del Reglamento (UE) 2015/848 -que constan anotados en el Registro- cualquier otra resolución dictada en el procedimiento, como señala el artículo 32 del mismo instrumento europeo, se regirá en cuanto a su reconocimiento y ejecución por el Reglamento Bruselas I Refundido. Por tanto, el defecto observado debe ser asimismo mantenido con independencia de la insuficiencia de la prueba del Derecho checo, por lo que deberá acreditarse que la exesposa ha sido, al menos, notificada a fin de que pueda participar en el procedimiento concursal para permitir salvaguardar los derechos de defensa de esta frente a la pérdida de su titularidad registral.

13-5-2022

B.O.E. 1-6-2022

Registro de Bilbao nº 10.

PROPIEDAD HORIZONTAL: AGRUPACIÓN DE ELEMENTOS PRIVATIVOS.

Se exige el consentimiento de los diferentes titulares de los departamentos afectados en un caso de agrupación y cambio de uso de determinados departamentos privativos de un edificio en propiedad horizontal.

El registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificadora de los documentos presentados a inscripción, no está vinculado por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación o de la anterior presentación de otros títulos, y ello por aplicación del principio de independencia en ese ejercicio de su función. Cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, conforme a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquella exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación. En el presente caso lo cierto es que la calificación de la registradora se limita a advertir de la posible existencia de una agrupación de hecho, con cita de determinados preceptos legales y reglamentarios, y es en el informe que emite tras la interposición del recurso donde -extemporáneamente- desarrolla y profundiza sobre los argumentos que fundamentan su negativa a inscribir.

La agrupación de los pisos o locales y sus anejos, en cuanto modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, requiere consentimiento de los propietarios de los distintos elementos privativos que la integran. La exigencia de ese consentimiento de los propietarios se fundamenta en dos consideraciones. Por una parte, una de tipo material,

apreciable en toda situación fáctica de edificio en régimen de propiedad horizontal: el hecho de que tales operaciones puedan suponer alteraciones materiales en las cosas comunes y afectar al uso de servicios generales. Por otra, una consideración de tipo jurídico, vinculada al funcionamiento orgánico de la comunidad: el hecho de que, además, puedan suponer una alteración de las estructuras que sirven de base para fijar las cuotas de participación en la comunidad de propietarios.

De lo expuesto resulta que la unión material de varios departamentos de un edificio dividido horizontalmente puede, o bien limitarse a una cuestión estrictamente física sin su correspondiente reflejo ni registral ni en el régimen de la propiedad horizontal, conservando tales elementos su plena autonomía jurídica, bien traducirse en una agrupación jurídica, mediante la creación de un nuevo elemento resultante de la unión al que corresponde una nueva descripción, con su superficie, linderos y cuota de participación correspondiente. A esta última es a la que parece referirse la Ley sobre propiedad horizontal cuando en el artículo 10.3.b) declara que requerirán autorización administrativa.

Por exigencias de los principios de legitimación registral y tracto sucesivo, para inscribir cualquier modificación descriptiva que afecte directamente a alguno de los departamentos independientes de la propiedad horizontal, es necesario que preste su consentimiento el titular registral afectado (artículos 1.3.o, 20, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria), considerándose como tal el que lo sea en el momento de presentarse la escritura de modificación descriptiva a inscripción. Tal consentimiento es igualmente exigido por la Ley sobre propiedad horizontal.

17-5-2022

B.O.E. 14-6-2022

Registro de Cáceres nº 2.

HIPOTECA: RÉGIMEN TRANSITORIO DE LA LEY 5/2019.

Se entiende que la aplicabilidad del régimen del art. 24 de la LCCI a los contratos anteriores a su vigencia lo es de forma automática sin necesidad de modificación de la escritura.

Conforme a la DT 1ª de la Ley 5/2019, las previsiones de la ley han de aplicarse a «contratos celebrados con anterioridad si son objeto de novación o subrogación con posterioridad a su entrada en vigor». En el presente supuesto, se trata de la inscripción primera de un préstamo hipotecario, no de su posterior novación o subrogación, por lo que no son de aplicación las citadas previsiones.

El contenido del artículo 24 es aplicable a todo contrato de crédito inmobiliario, incluso a los anteriores a la entrada en vigor de la Ley 5/2019, si bien, como bien alega el notario recurrente, dicho precepto legal provoca una modificación automática, «ipso iure», en todo contrato de préstamo hipotecario anterior, por lo que estamos ante una novación imperativa por mandato de la Ley. En definitiva, se trata de una novación legal forzosa, que se impone por encima del contrato, por la propia fuerza de la ley, sin necesidad de otorgar nuevas escrituras o de adaptar contratos previos.

17-5-2022

B.O.E. 14-6-2022

Registro de Sevilla nº 3.

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

Se confirma la suspensión de la inmatriculación de una finca en un caso en el que se había emitido una certificación previa en la que ya se advertía sobre la existencia de dudas sobre su coincidencia con otra ya inscrita.

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 limitrofes, pudiendo producirse, en caso contrario un supuesto de indefensión.

Con arreglo a la doctrina ya consolidada de 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 la certificación que se expidió con carácter previo al otorgamiento de la escritura de herencia como título previo para la inmatriculación y que queda incorporada al referido título, después de señalar que la finca tal y como se describía y con la referencia catastral relacionada podría estar inscrita, se advertía de manera expresa que: «Tras las búsquedas realizadas se aprecia que las fincas colindantes, las cuales rodean a dicha casa, son segregaciones que proceden de otra de mayor cabida -trozo de terreno situado en Tomares, parte del lote conocido por (...) de los que componen (...)», finca registral 496, inscrita a los folios 180,181 y 182, del tomo 1109, libro 11 de Puebla del Río, por lo que podría estar comprendida en el perímetro descrito por fincas ya inscritas». A pesar de contar con estas advertencias, en dicha escritura previa de herencia no se incluyen diligencias especiales o pruebas complementarias que desvirtúen las dudas consignadas en la certificación.

Lo que ya no cabe, en modo alguno, es la aplicación de lo dispuesto en los artículos 300 y 306 del Reglamento Hipotecario, pues, como ya señaló la citada Resolución de 17 de noviembre de 2015, «deben entenderse tácitamente derogados todos los artículos del Título VI del Reglamento Hipotecario, los cuales fueron dictados en ejecución del anterior Título VI de la Ley Hipotecaria, pues la nueva redacción legal es en sí misma suficientemente detallada, y basada en principios inspiradores totalmente diferentes de los que dieron cobertura en su día a los artículos reglamentarios que, ahora, por ello, han de entenderse íntegramente derogados a partir del 1 de noviembre de 2015».

23-5-2022

B.O.E. 14-6-2022

Registro de Petra.

PUBLICIDAD FORMAL: SOLICITUD A TRAVÉS DE CORREO ELECTRÓNICO.

Se rechaza la posibilidad de solicitar notas simples por correo electrónico, dadas las fallas de seguridad de este medio de comunicación. La relación con los registros deba instrumentarse a través de su sede electrónica.

El recurrente envió varios correos electrónicos al Registro de la Propiedad de Petra solicitando notas simples y desde el Registro se le contestó por la misma vía que no era un cauce adecuado para dichas peticiones. En este caso, no existe nota de calificación propiamente dicha, lo que justifica el registrador alegando que, de haberse realizado, presupone admitir el correo electrónico como medio hábil para la solicitud formal. No obstante,

aun a pesar de la falta de nota calificación, este Centro Directivo ha decidido entrar en el fondo del asunto, por razones de economía procesal.

En cuanto a las vías adecuadas para solicitar publicidad del contenido de los asientos del Registro, que constituye el fondo del asunto en este expediente, debe partirse de lo establecido en los artículos 221 y siguientes la Ley Hipotecaria, y los artículos 332 y siguientes del Reglamento Hipotecario que regulan el procedimiento registral y los requisitos de acceso y limitaciones existentes para la expedición de los diferentes tipos de publicidad formal, así como de la Instrucción de 10 de abril de 2000, de la Dirección General de Registros y del Notariado (actual Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública) sobre publicidad formal e instrumental del contenido de los Registros de la Propiedad a través del correo electrónico.

La obligatoriedad de acudir a este cauce del Fichero Localizador de Titularidades Inscritas (FLOTI) está limitado a la publicidad formal instrumental, esto es, cuando se pretende la obtención de información de un Registro a través de otro distinto. Fuera de estos supuestos de publicidad formal instrumental, ciertamente no existe ningún precepto legal o reglamentario que obligue a utilizar un determinado cauce en la solicitud de notas simples informativas. Ahora bien, debe existir la posibilidad, conforme a las reglas generales, de identificar de forma indubitada al solicitante, calificar el interés legítimo en la obtención de publicidad formal y que quede constancia fehaciente de la fecha, hora y minuto de recepción de la solicitud y recepción de la nota simple expedida, así como de que el contenido de una y otra no haya sido alterado. Esto se consigue a través de los sistemas de certificación de firma electrónica, que garantizan tales extremos.

El correo electrónico es un servicio de red que permite a los usuarios enviar y recibir mensajes. Junto con los mensajes también pueden ser enviados ficheros adjuntos. Las características peculiares de este medio de comunicación (universalidad, bajo coste, anonimato, etc.) han propiciado la aparición de amenazas que utilizan el correo electrónico para propagarse o que aprovechan sus vulnerabilidades. La primera medida, generalmente adoptada, es la elección de un correo profesional que se utilice solo y exclusivamente a efectos profesionales determinados y excluya la elección de cualquier otro correo, aunque éste sea también corporativo, debiendo utilizarse mecanismos de cifrado de la información. Es igualmente imprescindible asegurar la identidad del remitente antes de abrir un mensaje.

Todo lo anterior, ha sido contemplado por las Administraciones Públicas, a la hora de facilitar la comunicación de los ciudadanos por medios electrónicos, admitiendo como medios de comunicación el presencial, los portales de internet y sedes electrónicas, las redes sociales, acceso telefónico, correo electrónico o cualquier otro canal que pueda establecerse de acuerdo con lo previsto en el artículo 12 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre. Ahora bien, no todos los medios citados son canales para la transmisión de datos protegidos, de hecho, todas las actuaciones y trámites referidos a procedimientos o a servicios que requieran la identificación de la Administración Pública y, en su caso, la identificación o firma electrónica de las personas interesadas, se efectúan a través de la sede electrónica.

En el ámbito que nos ocupa, la relación electrónica con los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles debe serlo a través de la Sede Electrónica de los mismos que se encuentra alojada en la dirección electrónica <https://sede.registradores.org/site/home>. El uso de dicha sede implica una serie de controles tecnológicos que garantizan la identidad del interesado y el cumplimiento de la normativa nacional y europea en materia de seguridad, firma electrónica y protección de datos.

En consecuencia, la falta de regulación normativa sobre la forma y requisitos de uso del correo electrónico a efectos de solicitar o recibir publicidad formal, aconseja, por los motivos expuestos, que en tanto no se produzca, la relación con los registros deba instrumentarse a través de su sede electrónica que garantiza el cumplimiento de unas normas mínimas de seguridad, identificación de los peticionarios, archivo en el sistema de las peticiones y cumplimiento en materia de protección de datos.

B.O.E. 14-6-2022

Registro de Murcia nº 7.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DOCUMENTOS PRIVADOS.

Se aclara la forma de presentar un documento privado en el Registro y se confirma que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales.

Conforme al art, 420 RH, el registrador debe negarse a extender asiento de presentación, cuando el propio presentante manifieste que su intención no es que el documento provoque algún asiento en los libros del Registro, o cuando el documento sea, palmaria e indudablemente, de imposible acceso al registro (o, dicho de otra manera, cuando de forma evidente resulte que el título nunca podrá provocar un asiento en los libros de inscripciones).

En el presente caso, la instancia privada va acompañada de un título público, cual es la certificación catastral descriptiva y gráfica de una parcela catastral, que afirma el interesado se corresponde con una finca registral de su titularidad y no con la finca registral a la que aparece asignada esa referencia catastral, cuya titularidad es de un tercero. La instancia privada se halla firmada electrónicamente, mediante el uso de la firma del sistema Adobe Reader, recibida en el registro mediante burofax. Debe presentarse telemáticamente en el Registro, a través del portal de presentación de documentos privados habilitado en la sede electrónica de los registradores, o si se presenta en soporte papel debe contener la firma legitimada notarialmente, o al menos ratificada ante el registrador.

El asiento en su día practicado, como hemos dicho, está bajo la salvaguardia de los tribunales y solo puede rectificarse con consentimiento del titular registral, o por orden de la autoridad judicial, mediante sentencia recaída en juicio en el que el titular registral haya sido parte. Solo así, pues no cabe inscribir una referencia catastral que está asignada a otra finca registral, como declaró la Resolución de 5 de julio de 2018, el recurrente podrá obtener, esta vez sí, mediante instancia privada con firma legitimada notarialmente o ratificada ante el registrador, o presentada telemáticamente con firma electrónica avanzada reconocida, a través del portal habilitado por el Colegio de Registradores en su sede electrónica, acompañada en ambos casos de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela que afirma corresponderse con su finca registral.

23-5-2022

B.O.E. 14-6-2022

Registro de Cieza nº 1.

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

Se confirman las dudas del registrador sobre la identidad de la finca basadas en la oposición de un colindante.

Tienen razón los recurrentes cuando afirman que debe prevalecer la inscripción en el Registro de la Propiedad sobre los datos catastrales, porque es en el registro donde reside la fe pública de la titularidad. Sin embargo, en el presente caso, en el Registro de la Propiedad no consta todavía inscrita la georreferenciación de las fincas del promotor, sino que es precisamente ahora cuando se pretende dicha inscripción a través del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Y conforme a dicho artículo, «el registrador sólo incorporará al folio real la representación gráfica (...) tras ser notificada a los titulares registrales del dominio de la finca si no hubieran iniciado éstos el procedimiento, así como a los de las fincas

registrales colindantes afectadas». Si lo que se pretende, como ocurre en el presente caso, es la inscripción de una georreferenciación alternativa a la catastral, «además se deberá notificar a los titulares catastrales colindantes afectados».

En el presente caso, se ha formulado oposición expresa por quien resulta no sólo ser titular catastral del inmueble catastral afectado en parte por la georreferenciación que pretende inscribir el promotor, sino que además acredita ser titular registral de otras dos fincas, que, si bien no tienen tampoco inscrita en el Registro de la Propiedad su correspondiente georreferenciación, se alega entrar en colisión con la pretendida por el promotor. Y así como el principio de prioridad registral, aplicado a la inscripción de la georreferenciación de las fincas, implica que una vez inscrita una determinada georreferenciación para una finca, no podrá inscribirse para ninguna otra finca otra georreferenciación que en todo o en parte invada la previamente inscrita, sin embargo, cuando, como ocurre en el presente caso, todavía no consta inscrita georreferenciación alguna, no cabe afirmar que el primero que lo solicite tenga prioridad absoluta para conseguirlo sobre quien lo solicite en segundo lugar, sino que habrán de analizarse y calificarse las respectivas pretensiones contradictorias, a saber: la de promotor que ha iniciado el procedimiento del artículo 199, y la del opositor, que debidamente notificado, ha formulado en tiempo y forma oposición expresa, acreditando ser titular registral de otras fincas, y alegando resultar invadidas por la pretensión del promotor.

24-5-2022

B.O.E. 14-6-2022

Registro de Fuengirola nº 1.

PROPIEDAD HORIZONTAL: MODIFICACIÓN DE LA DESCRIPCIÓN DE UN ELEMENTO PRIVATIVO POR RESOLUCIÓN JUDICIAL.

Se señala que para inscribir la modificación de un elemento privativo por resolución judicial ha de acreditarse la firmeza de esta, aportar todos los documentos complementarios en formato de documento público y modificar el título constitutivo.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que el registrador, a la hora de desarrollar su función calificador, y por aplicación del principio de independencia, no se encuentra vinculado por sus anteriores calificaciones ni, más aún, por otras emitidas con anterioridad por otros registradores en anteriores presentaciones del referido documento.

La exigencia de firmeza de las resoluciones judiciales que hayan de provocar asientos definitivos en el Registro (inscripciones y cancelaciones) encuentra su fundamento en la necesidad de proteger al titular registral. El principio de legitimación registral parte de la presunción de que los derechos inscritos existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo y de que los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales, y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley Hipotecaria. Por ello, el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil dispone que: «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 la cancelación de asientos en Registros públicos».

El principio de titulación pública resulta consagrado en nuestra legislación hipotecaria en los artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 33 de su Reglamento de desarrollo, de tal manera que, con carácter general, queda vedado el acceso al registro a documentos que adolezcan de tal carácter. Así

ha sido reconocido por numerosas resoluciones, entre otras la de 9 de abril de 2010, extendiendo tal exigencia a los documentos complementarios.

Se discute, en último lugar, si cabe practicar la cancelación de la registral 36.649, sin proceder a modificar el título constitutivo de la división horizontal. Defecto que también debe ser confirmado.

24-5-2022

B.O.E. 14-6-2022

Registro de Valencia nº 3.

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: HIPOTECA RESPECTO DE LA QUE HAN TRANSCURRIDO LOS PLAZOS DEL ART. 82.5 LH.

Se admite la inscripción de una ejecución hipotecaria a pesar de que la hipoteca ejecutada estaría dentro de los casos de cancelación por caducidad legal del art. 82 de la LH, porque de la documentación calificada resultan actuaciones que evidencian la interrupción de la prescripción y así se ha admitido en el procedimiento.

Como ha señalado recientemente este Centro Directivo (vid. Resolución de 4 de octubre de 2021), de su reiterada doctrina en materia de cancelación de hipotecas resulta la necesidad de diferenciar dos supuestos distintos. Por un lado, está la cancelación por caducidad convencional pactada por las partes. Nada se opone a que la hipoteca, como los demás derechos reales, pueda ser constituida por un plazo determinado (vid. artículos 513.2.o, 529, 546.4.o y 1843.3.o 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, en cuyo caso, la hipoteca se extinguiría al concluir el procedimiento, ya por consumación de la ejecución, ya por cualquier otra causa. 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.

Y, por otro lado, está la llamada caducidad legal, que se basa en el transcurso de los plazos determinados por la Ley y que tiene lugar si no se ha pactado esa caducidad convencional. A ello se refieren dos preceptos de la Ley Hipotecaria: a) El artículo 82, párrafo quinto; b) el artículo 210.1, regla octava, párrafo segundo. Por otra parte, el artículo 82, párrafo quinto, tiene su fundamento en la figura de la prescripción y hace referencia expresa al plazo legal de prescripción de las acciones según la legislación civil aplicable. En cambio, el artículo 210 de la Ley Hipotecaria no se fundamenta directamente en la institución de la prescripción de las acciones, sino que fija unos plazos propios, cuyo cómputo es estrictamente registral. Además, el artículo 82, párrafo quinto, se aplica exclusivamente a hipotecas y condiciones resolutorias en garantía del precio aplazado (cfr. Resolución 25 de marzo de 2014), mientras que el artículo 210.1.8.a tiene un ámbito mayor al referirse a hipotecas, condiciones resolutorias y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales, dentro de cuyo ámbito puede incluirse otras condiciones resolutorias.

Del testimonio del decreto de adjudicación calificado resulta que el ejecutante solicitó en 2017 la reactivación del procedimiento respecto de las fincas cuya subasta quedó desierta con anterioridad. Mediante auto, de fecha 24 de enero de 2018, se estimó el recurso contra el decreto de archivo de los autos y se ordenó la celebración de la subasta. Igualmente, consta que doña R. M. B. M., como coejecutada y como representante de la herencia yacente de su esposo, don E. M. M., promovió oposición a la ejecución, oposición que fue inadmitida. Si se tiene en cuenta que en el propio proceso de ejecución se dictaron resoluciones judiciales que confirmaron la procedencia de la continuación de la ejecución y que provocaron la interrupción de la prescripción, habrá de concluirse que no está justificada la negativa de la

registradora a inscribir la adjudicación de las fincas ejecutadas y a practicar las cancelaciones correspondientes. No debe olvidarse que, existiendo resoluciones judiciales que se han pronunciado expresamente sobre la procedencia de la ejecución, no puede la registradora revisar el fondo de dichas resoluciones (artículo 100 del Reglamento Hipotecario).

24-5-2022

B.O.E. 14-6-2022

Registro de Adeje.

HIPOTECA: ART. 21 LH.

Se considera suficiente a los efectos del art. 21 LH la manifestación por parte de los cónyuges hipotecantes que tienen su domicilio en Lituania de que la vivienda no es la vivienda familiar.

El mandato legal recogido en el art. 21 LH se extiende, por tanto, a cualquier hipoteca en garantía de préstamo constituida sobre vivienda respecto de la que exige una declaración formal acerca de la intención de atribuir o no el carácter habitual a dicha vivienda. Es trascendente esta circunstancia porque la inscripción de tal carácter, que desde ese momento está protegida por la legitimación registral, determinará la normativa aplicable a la vivienda en caso de embargo y ejecución subsiguiente.

Ciertamente, esta Dirección General ha puesto de relieve (cfr. Resolución de 28 de octubre de 2021) que, respecto del cumplimiento de los referidos artículos 21.3 y 129.2 de la Ley Hipotecaria en la constitución de hipoteca sobre una vivienda, a la hora de expresar si se pretende o no atribuir carácter de vivienda habitual a la finca que se hipoteca, puede no ser suficiente la manifestación que los hipotecantes hagan sobre el carácter familiar de la misma en cumplimiento de otras normas que establecen una singular protección de la vivienda familiar en situación de normalidad matrimonial, como son las de los artículos 1320 del Código Civil y 91 del Reglamento Hipotecario, toda vez que puede no coincidir domicilio o vivienda habitual del disponente con el domicilio o vivienda habitual de la familia. Pero tales consideraciones no son aplicables a este caso por constituirse la hipoteca por ambos consortes. Por ello, si se tiene en cuenta que los hipotecantes tienen su domicilio en Lituania y manifiestan que compran la finca como «segunda residencia» e, igualmente, que no son aplicables las limitaciones legales impuestas respecto de los actos de disposición sobre vivienda habitual, debe concluirse que, interpretadas las cláusulas del contrato en el sentido más adecuado para que produzcan efecto, están expresando que no se pretende atribuir a la finca que se hipoteca el carácter de vivienda habitual a los efectos de las normas protectoras antes referidas.

30-5-2022

B.O.E. 23-6-2022

Registro de Alicante nº 2.

TUTORES: ELEVACIÓN A PÚBLICO DE UN CONTRATO DE PRIVADO DE VENTA.

Se analiza la no necesidad de autorización judicial en los casos de elevación público del contrato privado de venta al tratarse de un acto debido.

Es cierto que este Centro Directivo, en el caso analizado en Resolución de 1 de junio de 2012, respecto de una escritura de elevación a público de un

contrato privado de compraventa otorgada, entre otros intervinientes, por la tutora de uno de los hijos herederos del vendedor fallecido, afirmó que la autorización judicial exigida por el artículo 271.2.º del Código Civil (cfr. actual artículo 287.2.º rel. 224) está prevista para el supuesto en que el tutor pretenda enajenar bienes inmuebles que pertenezcan al incapacitado, pero no cuando la enajenación haya tenido lugar antes del fallecimiento del causante, en virtud de contrato privado por escrito y firmado por el mismo, conforme establece el artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

Ocurre en el caso del presente recurso que no puede aplicarse esta doctrina porque no concurre un presupuesto esencial como es el hecho de que el documento privado por el que se haya producido la enajenación del bien tenga fecha fehaciente anterior a la incapacitación de la vendedora (fehaciencia que en el caso analizado por la citada Resolución se había producido por fallecimiento del vendedor, ex artículo 1227 del Código Civil).

30-5-2022

B.O.E. 23-6-2022

Registro de Madrid nº 27.

BIENES PRIVATIVOS: ACREDITACIÓN DE LA PRIVATIVIDAD DEL DINERO INVERTIDO EN LA ADQUISICIÓN.

Se recuerda la doctrina sobre la dificultad de acreditar el carácter privativo del dinero invertido en la adquisición de un bien, en los términos del artículo 95 del RH.

Como cuestión previa, debe tenerse en cuenta que el hecho de que el objeto del recurso contra la calificación negativa del registrador no sea el asiento registral sino el propio acto de calificación de dicho funcionario tiene importantes consecuencias, entre ellas que, por imperativo del artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

Para obtener la inscripción de un bien con carácter privativo, el artículo 95 del Reglamento Hipotecario exige -al margen del supuesto de confesión de privatividad por el consorte- que, en las adquisiciones a título oneroso, se justifique el carácter privativo del precio o contraprestación mediante prueba documental pública suficiente, sin que la mera afirmación de la procedencia privativa del dinero empleado sea suficiente dado, sobre todo, el carácter fungible del dinero (cfr., por todas, las Resoluciones de 25 de octubre de 2007, 12 de junio de 2013, 2 de marzo de 2016, 2 de febrero de 2017, 7 de noviembre de 2018, 26 de febrero de 2020 y 3 de junio de 2021). Y también ha puesto de relieve que la prueba de la privatividad de la contraprestación es especialmente difícil cuando consiste en dinero.

Debe concluirse, por tanto, que en este caso no puede inscribirse la privatividad de la adquisición del ahora recurrente sobre la base de la naturaleza privativa del precio invertido, pues este último extremo no ha quedado debidamente acreditado en los términos reglamentariamente requeridos en el título presentado.

30-5-2022

B.O.E. 23-6-2022

Registro de Meco.

OBRA NUEVA: SEGURO DECENAL EN CAMBIOS DE USO Y EN REFORMAS DEL EDIFICIO.

No se considera exigible el seguro decenal en los supuestos de cambio de uso de local a vivienda de un elemento privativo. Respecto de los supuestos de reforma del edificio, habrá que estar a lo que resulte del certificado del técnico respecto del alcance de la reforma.

En el presente caso confluyen dos actuaciones cuya inclusión en el ámbito de aplicación de los artículos 19 y 20 de la Ley de Ordenación de la Edificación debe ser objeto de análisis separado: el cambio de uso de la planta baja de local comercial a vivienda, y la reforma del edificio en su conjunto para habilitar siete viviendas con un incremento adicional de la superficie construida.

Verificada la inscripción en el Registro de la Propiedad con unos usos determinados cuyo reflejo consta en la forma establecida en el artículo 45 transcrito, cualquier modificación que de los mismos se lleve a cabo exige nuevamente la aplicación de la norma sobre inscripción en el Registro de obras nuevas (vid. artículo 28.3 de la Ley de Suelo). En cuanto a las restantes exigencias que pueden derivarse del precepto (aparte de la licencia de primera ocupación, de la que tratan las resoluciones citadas), dependiendo de la normativa aplicable, tales como pudieran ser el seguro decenal, el libro del edificio o el certificado de eficiencia energética, no serán necesarias, con carácter general, ya que el cambio de uso no supone una alteración sustancial de los que ya se hubieran aportado para inscribir la obra nueva relativos al total del edificio (cfr. Resolución de 30 de noviembre de 2016). En consecuencia, y específicamente en lo que a la obligatoriedad del seguro decenal respecta, debe entenderse que en los títulos que formalicen un mero cambio de uso de elementos aislados integrantes de un edificio no resulta aplicable a efectos registrales la exigencia del seguro.

Por otra parte, respecto de la segunda de las actuaciones realizadas, consistente en la reforma del edificio para la habilitación de las siete viviendas, con acceso desde un portal único, tres de ellas situadas en planta baja y cuatro en planta primera, habilitando así mismo la zona bajo cubierta, debe tenerse en cuenta que este Centro Directivo, en su Resolución-Circular de 3 de diciembre de 2003, concluyó en sentido favorable a la exigencia del seguro decenal cuando se trate de obras de ampliación o reforma de edificios que entren dentro del ámbito de aplicación de la Ley de Ordenación de la Edificación definido por su artículo 2. Entre esos requisitos cobra especial relevancia la certificación del técnico competente. Entre sus competencias se encuentra determinar cuándo no son de aplicación las garantías establecidas en los artículos 19 y 20.1 y la disposición adicional segunda de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, conforme al criterio establecido por la Resolución Circular de 3 de diciembre de 2003, de este Centro Directivo, debido a la inexistencia de alteración alguna en la configuración arquitectónica o estructural del edificio, circunstancias que solo son apreciables por un técnico con competencia suficiente. Como ha recordado esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 1 de marzo de 2003, 4 de diciembre de 2006, 11 de febrero 2009, 15 de mayo de 2015, 5 de junio de 2020 o, más recientemente, la de 11 de abril de 2022), quedan bajo exclusiva responsabilidad del técnico la veracidad y exactitud de las afirmaciones contenidas en el certificado por él expedido y lo mismo debe predicarse de las manifestaciones que efectúe en los documentos que otorgue junto con el titular de la finca.

Dadas las circunstancias concurrentes en el caso del presente recurso, debe concluirse en la necesidad de prestar el seguro decenal exigido por el artículo 19 de la Ley de Ordenación de la Edificación, toda vez que se formaliza una reforma (que no rehabilitación) de la totalidad del inmueble, incluida la zona bajo cubierta, con el fin de habilitar siete viviendas que, ulteriormente y en la misma escritura, pasan a ser configuradas como elementos privativos de la propiedad horizontal constituida en dicho título, todo ello al amparo de una nueva licencia de obra mayor y cambio de uso otorgada en el año 2016. De igual modo, resulta del expediente que, como consecuencia de la reforma llevada cabo sobre el edificio, la superficie construida se amplía, pasando de los 313 metros cuadrados que figuran en la inscripción registral practicada en el año 1987 a 422,34 metros cuadrados de superficie construida, según el certificado expedido por el arquitecto director de la obra y autor del proyecto. Y, finalmente, el cambio de uso documentado no se circunscribe a

un elemento aislado del edificio (piénsese en un trastero, plaza de garaje, o cualquier otra dependencia concreta), sino a la totalidad de una de las dos plantas en que está dividida la edificación.

31-5-2022

B.O.E. 23-6-2022

Registro de Bilbao nº 6.

HERENCIA: ACEPTACIÓN DE HERENCIA POR MEDIO DE CURADOR REPRESENTATIVO CUANDO LA LEY SUCESORIA ES DISTINTA DE LA QUE REGULA LA ACTUACIÓN DEL CURADOR.

En un caso en que la ley sucesoria aplicable es la catalana y la que regula la medida de apoyo al discapacitado es la común, entiende la DG que la aceptación se somete a la norma catalana.

En primer lugar, hay que recordar que el registrador calificará a la vista de los documentos que existan en el Registro al tiempo de la presentación. Ahora, el notario recurrente aporta nueva documentación que no puede ser tenida en cuenta ya que no se presentó en el momento de despachar el documento (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria). En consecuencia, la resolución del recurso se limitará al contenido de la escritura calificada.

La cuestión que se debate es, si dado que el ejercicio de la tutela -o curatela- se someten al Código Civil debe aplicarse también la norma de ese mismo Código que exige autorización judicial para aceptar la herencia sin beneficio de inventario, o, por el contrario, debe aplicarse la ley sucesoria catalana, según la cual las personas puestas en tutela o curaduría disfrutan de pleno derecho del beneficio de inventario.

En el presente caso debe dejarse a margen esta interpretación, pues aun cuando las medidas de apoyo al discapacitado se rijan por el Código Civil (como supletorio del Derecho vasco propio de la vecindad del sujeto a tutela), es indudable que la aceptación de la herencia pertenece al ámbito de la ley reguladora de la sucesión, que es la catalana; y según ésta «las personas puestas en tutela o curaduría» disfrutan «ope legis» del beneficio de inventario, de suerte que, al quedar así protegido el patrimonio de la persona con discapacidad, es innecesaria la autorización judicial.

31-5-2022

B.O.E. 23-6-2022

Registro de Murcia nº 5.

DOCUMENTOS JUDICIALES: SENTENCIAS DICTADAS EN REBELDÍA.

Se reitera la doctrina de la DG sobre las sentencias en rebeldía y la necesidad de que se acredite el transcurso de los plazos previstos en la LEC para el ejercicio de la acción de rescisión del rebelde.

Como ha reiterado 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).

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. No cabe pues la inscripción, ni siquiera haciendo constar la posibilidad de rescisión.

En la sentencia presentada a inscripción, nada consta sobre el transcurso de los plazos para el ejercicio de la acción de rescisión a que se refieren los artículos 501 y 502 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Tan solo se acompaña diligencia de ordenación dictada por la letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Murcia el día 20 de octubre de 2021 por la que se hace constar que la sentencia de 14 de enero de 2021 no ha sido recurrida, declarándose su firmeza.

31-5-2022

B.O.E. 23-6-2022

Registro de Algeciras nº 3.

SEGREGACIÓN DE FINCAS: INSCRIPCIÓN POR ANTIGÜEDAD.

Se reitera la doctrina de la DG sobre la posibilidad de inscribir segregaciones por un camino similar al de las obras nuevas por antigüedad conforme al art. 28.4 de la LS

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

Esta Dirección General en su Resolución de fecha 17 de octubre de 2014 reconoció la analogía en la admisión de la vía de la prescripción acreditada para inscribir no sólo edificaciones, sino también divisiones o segregaciones antiguas, aplicable también en cuanto a las cautelas y actuaciones que de oficio ha de tomar el registrador, con carácter previo y posterior a la práctica del asiento. La propia jurisprudencia ha reconocido el hecho de que las divisiones o segregaciones sigan el régimen general que es el de cualquier obra o actuación ilegal frente a la que no puedan adoptarse medidas de restauración de la legalidad urbanística, a saber, una situación que presenta similitudes a la de «fuera de ordenación». para inscribir escrituras públicas de división o segregación de fincas es preciso acreditar a los efectos del artículo 26 de la Ley de Suelo estatal -norma registral temporalmente aplicable- la oportuna licencia o declaración de innecesariedad o, para el supuesto de parcelaciones de antigüedad acreditada fehacientemente, podrá estimarse suficiente, como título administrativo habilitante de la inscripción, la declaración administrativa del transcurso de los plazos de restablecimiento de legalidad o su situación de fuera de ordenación o similar, conforme a la respectiva normativa de aplicación, procediendo entonces la aplicación analógica del artículo 28.4 de la Ley de Suelo.

31-5-2022

B.O.E. 23-6-2022

Registro de San Vicente de la Barquera-Potes.

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA INVASIÓN DE OTRA BASE GRÁFICA INSCRITA.

Se recuerda que cuando concurren dudas sobre posible invasión de parcelas colindantes debe procederse a la tramitación del procedimiento y, a la vista de lo actuado, proceder a resolver lo procedente.

Para resolver el presente recurso, hay que partir de la naturaleza autónoma y distinta de dos instituciones que tienen por objeto el territorio, como realidad física, pero al que contemplan de modo distinto, el Catastro, como institución administrativa, que atiende a su realidad física, como reveladora de una capacidad económica y el Registro de la Propiedad, como institución jurídica, que atiende a la misma realidad física, pero que pone el punto de vista en la persona de un propietario, o titular registral, que tiene un título hábil para adquirir la propiedad.

Por ello, las alteraciones catastrales producidas como consecuencia de la resolución de los procedimientos de subsanación de discrepancias del artículo 18 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, no pueden tener ninguna repercusión registral si no se incorporan esas alteraciones al asiento, por alguno de los medios previstos en el Título VI de la legislación hipotecaria.

En el presente caso se da un solapamiento de georreferenciaciones, una inscrita y otra no, que hace entrar en juego el artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, por el cual los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y requieren para su rectificación el consentimiento del titular registral o resolución recaída en procedimiento en el que el mismo haya sido parte. Además, respecto a las fincas con georreferenciación inscrita, se presume que existen y pertenecen a su titular en la forma determinada en el asiento respectivo (artículo 38 de la Ley Hipotecaria) que se extiende a la georreferenciación inscrita de la finca, conforme al artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria, con lo cual se invierte la carga de la prueba en un juicio y quien alega la inexactitud ha de probarla ante un juez, sin ser suficiente para lograr la rectificación registral un procedimiento catastral de subsanación de discrepancias, que solo se produce a efectos catastrales.

Como declararon las Resoluciones de este Centro Directivo de 8 de octubre y 23 de diciembre de 2020, si el registrador, a la vista de la solicitud de iniciación del expediente, tiene dudas sobre, por ejemplo, la invasión del dominio público, o la eventual invasión de parcelas colindantes o el encubrimiento de negocios jurídicos, no puede sin más rechazar la iniciación del expediente, sino que lo que debe hacer es tramitarlo, y, una vez concluido, calificar a la vista de lo actuado. Ahora bien, si el promotor del expediente alega que la georreferenciación de la otra finca se solapa con la suya, debe el registrador tramitar el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, practicando las notificaciones correspondientes a los colindantes, que permita a éstos realizar las alegaciones que estimen pertinentes, que el registrador habrá de valorar, a los efectos de efectuar una calificación positiva o negativa.

1-6-2022

B.O.E. 29-6-2022

Registro de San Sebastián de los Reyes nº 2.

PROPIEDAD HORIZONTAL: LEGALIZACIÓN DE LIBROS DE LAS COMUNIDADES DE HECHO.

Las comunidades de hecho pueden legalizar sus libros pero sin causar asiento alguno en los libros de inscripciones.

La comunidad «(...)» pertenece a la categoría de las subcomunidades de facto por no estar constituida formalmente. Para que sea una comunidad en sentido estricto o formal, es necesario que así resulte del título constitutivo de la propiedad horizontal y acordarse por la junta de propietarios, con el voto favorable y unánime de todos ellos, al suponer una modificación del título que requiere de unanimidad (artículo 17.6 Ley sobre propiedad horizontal). En este sentido, la Sala Primera del Tribunal Supremo, en sus Sentencias de 3 de enero y 22 de octubre de 2007, indica que solo se pueden constituir subcomunidades cuando esta posibilidad se contempla en los estatutos, estando esta norma por encima de la voluntad de los copropietarios. Sin perjuicio de lo anterior, una vez adoptado el acuerdo unánime, será necesario el otorgamiento de escritura pública y su inscripción en el Registro de la Propiedad (artículo 5 Ley sobre propiedad horizontal).

Las comunidades de facto, que no en sentido estricto o formal, pueden legalizar sus libros, pero sin beneficiarse de los efectos del sistema registral, de suerte que no gozarán de los principios de legitimación, prioridad, inoponibilidad y fe pública registral (vid. Resoluciones de 8 de agosto de 2014 y 14 de abril de 2015, entre otras).

1-6-2022

B.O.E. 29-6-2022

Registro de Denia nº 2.

APROVECHAMIENTO POR TURNO DE INMUEBLES: EXTINCIÓN DEL RÉGIMEN DE MULTIPROPIEDAD DE LA LEY DE 1998.

Se analiza un caso de extinción de un régimen de multipropiedad sujeto a la Ley de 1998 por decisión del único titular.

Como tiene ya declarado este Centro Directivo, no pueden ser tomadas en consideración, a efectos de este recurso, las matizaciones efectuadas por la registradora en su informe, pues ésta corresponde a un trámite en el que el registrador no puede añadir nuevos defectos (o como en el supuesto objeto de este expediente, matizarlos), ya que sólo si el recurrente conoce en el momento inicial todos los defectos que impiden la inscripción del título según la opinión del registrador, podrá defenderse eficazmente, argumentando jurídicamente acerca de la posibilidad de tal inscripción. En aplicación del artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso 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.

Respecto de la cuestión de fondo planteada, cabe recordar que la vigente Ley 4/2012, de 6 de julio, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio y normas tributarias (si bien no procede en este momento analizar su régimen transitorio, pues la problemática de este recurso no lo requiere), en su artículo 23, establece que el derecho real de aprovechamiento por turno no se puede vincular en ningún caso a una cuota indivisa de la propiedad, ni denominarse multipropiedad, ni de cualquier otra manera que contenga la palabra propiedad. Cada uno de los derechos reales de aprovechamiento por turno grava, en conjunto, la total propiedad del alojamiento. El propietario del inmueble, sin perjuicio de las limitaciones que resultan del régimen y de las facultades de los titulares de los derechos de aprovechamiento por turno, puede disponer libremente de todo o parte de su derecho de propiedad de acuerdo con las normas del Derecho privado. Los derechos de aprovechamiento por turno, en el marco de la vigente Ley 4/2012, son derechos reales temporales sobre cosa ajena que gravan la propiedad del inmueble o del apartamento, de manera que su renuncia, igual que pasa con el

transcurso del plazo, comporta su extinción y la correlativa consolidación en el propietario del inmueble.

Pero en el presente recurso se trata de una situación diferente, que reflejan los asientos del Registro antes citados, pues el recurrente es titular en pleno dominio de determina finca registral y decide «la extinción del régimen de multipropiedad por cuotas indivisas bajo el que se encuentra la finca descrita»; estando la finca en cuestión integrada en una supracomunidad en la que una determinada fase de la misma está afecta al especial régimen de multipropiedad derivado de una adaptación realizada a la anterior Ley 42/1998.

Así, cabe concluir que, si mediando acuerdo unánime de los titulares de las distintas cuotas recayentes sobre la propiedad de tal entidad se puede extinguir el régimen (conceptuado como de multipropiedad), en lo que a ella afecte, con mayor razón será admisible una decisión en el mismo sentido adoptada por el propietario único de la finca -y por ende titular registral único- en el sentido que ha quedado reflejado en la escritura calificada. Ello sin olvidar que ese departamento sigue estando plenamente incardinado en la supracomunidad (con las obligaciones de todo orden que de ello se deriven), pues tan solo ha quedado desligado respecto del régimen derivado de la propiedad por periodos referible a la subcomunidad (una parte o fase del complejo) de la que forman parte las viviendas sometidas a dicho régimen especial. Pero no se ha producido ese acrecimiento de titularidad dominical en favor de terceros que supuestamente se derivaría de una renuncia abdicativa -en este caso inexistente-, lo que exigiría (como puso de relieve la Resolución de 19 de octubre de 2018) algo más que una mera notificación a quien ostentara facultades de gestión y representación de -en este caso- la subcomunidad.

1-6-2022

B.O.E. 29-6-2022

Registro de Chinchón.

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

Se reitera que no cabe la cancelación de un asiento en virtud de una instancia privada, no siendo el recurso el procedimiento adecuado para discutir la validez de los asientos registrales ya practicados.

En ningún caso corresponde a esta Dirección General realizar manifestación alguna sobre la adecuación a la legalidad o no de la inscripción practicada, debiendo limitarse el recurso, conforme a las previsiones contenidas en el artículo 324 de la Ley Hipotecaria sobre «las calificaciones negativas del registrador», limitando su contenido a «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» (artículo 326 Ley Hipotecaria).

Al carácter excepcional del documento privado en el procedimiento registral que implica, como regla general, no sólo su falta de aptitud formal para la práctica de asientos en los libros de inscripciones del Registro, sino incluso la denegación de su presentación en el Libro Diario (cfr. artículos 3 de la Ley Hipotecaria, y 420.1 del Reglamento Hipotecario), se une el hecho de que practicado un asiento en el Registro, éste queda bajo la salvaguardia de los Tribunales y sólo puede ser rectificado o dejado sin efecto de acuerdo a los procedimientos legalmente previstos (cfr. artículos 1.2, 40, 82 y 83 de la Ley Hipotecaria), es decir, bien el consentimiento del titular registral, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquéllos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho, sin que una mera instancia privada tenga virtualidad alguna, cualquiera que sea la causa que se invoque, para rectificar o cancelar un asiento.

1-6-2022

B.O.E. 29-6-2022

Registro de Elche nº 1.

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

Partiendo del principio de que el procedimiento registral es rogado, pero una vez iniciado se rige por normas de orden público, se rechaza la pretensión de practicar una anotación de embargo en un procedimiento de apremio fiscal sin expedir simultáneamente la certificación de cargas.

Se debate en el presente recurso si es posible practicar una anotación preventiva de ampliación de embargo en un procedimiento administrativo, sin la correlativa expedición de certificación de cargas, que expresamente no se considera necesaria por el órgano de recaudación recurrente.

En efecto, es doctrina reiterada de este Centro Directivo que, aunque el procedimiento registral es rogado, una vez iniciado se rige por normas de orden público, no pudiendo los registradores, presentantes o interesados elegir qué asiento practicar, ni su duración, ni los efectos que deba producir al venir todas estas circunstancias predeterminadas por el legislador.

Conforme a los arts. 84 y 88 del RGR la práctica de esta nota marginal no es optativa, ni está sujeta a rogación, dada la significación que tiene en el procedimiento de ejecución y a su vez, aquélla exige para su realización que se solicite mandamiento de cargas. En conclusión no cabe hablar de dos momentos o fases, como pretende el recurrente, pues solo se contempla reglamentariamente la práctica simultánea de dos asientos: la propia anotación y la nota marginal, sirviendo además la certificación registral para que por parte de la administración se compruebe si se han realizado por su parte las notificaciones procedentes.

1-6-2022

B.O.E. 29-6-2022

Registro de Palma de Mallorca nº 10.

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

Si el registrador alberga dudas sobre la identidad de la finca, aunque la diferencia de superficie sea inferior al 10 por ciento, debe tramitar el procedimiento del art. 199, sin que pueda tener en cuenta alegaciones realizadas en otros expedientes anteriores.

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.

Cuando nos encontramos ante una finca registral que tiene formalmente inscrita una determinada georreferenciación, ello supone dar cumplimiento al principio de especialidad registral sobre la necesaria claridad en la

determinación de sujeto, objeto y contenido del derecho inscrito, pues tal georreferenciación inscrita es la que determina con precisión la ubicación, delimitación y superficie del objeto del derecho de propiedad y demás derechos inscribibles sobre dicha finca, previa calificación del registrador, como se prevé en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria. Y entre tales efectos jurídicos, y sin pretender aquí ser exhaustivos en modo alguno, cabe citar los siguientes: En primer lugar, conforme al artículo 17 de la Ley Hipotecaria, que recoge el llamado principio de prioridad registral, una vez inscrita dicha georreferenciación, el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita. En segundo lugar, conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que recoge el llamado principio de tracto sucesivo, para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales» (y entre ello, la modificación de la ubicación y delimitación geográfica de su objeto) «(...) deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. En tercer lugar, conforme al llamado principio de legitimación registral, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria proclama que «se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica (...) que ha quedado incorporada al folio real».

El registrador fundamenta sus dudas al respecto en que en un procedimiento registral anterior, ya finalizado, y cuyo asiento de presentación ha de suponerse ya caducado y cancelado, (pues si no fuera así el artículo 18 de la Ley Hipotecaria impediría la calificación registral de la nueva pretensión que ahora nos ocupa), la titular de dichas fincas 616 y 947 alegó una determinada georreferenciación de las mismas para oponerse a la anterior pretensión de inscripción de una georreferenciación alternativa de la finca 933 de la promotora. Como dice la promotora y ahora recurrente, en el presente procedimiento registral iniciado con la solicitud de inscripción de la georreferenciación catastral para la finca 933, «no se ha practicado notificación alguna», «no ha existido alegación alguna», sino que el registrador «rescató la pretérita oposición que un colindante efectuó en el expediente anterior de inscripción de la RGG alternativa».

En este caso, si el registrador aprecia riesgo o dudas, que no certezas, de posible invasión de determinadas fincas registrales cuya georreferenciación no consta inscrita, lo procedente no es rechazar de plano la pretensión ahora formulada, sino tramitar el procedimiento correspondiente para notificar la nueva pretensión a los titulares registrales de tales fincas, para que puedan formular alegaciones, y finalmente, resolver de manera motivada lo que proceda. Cuando de la calificación registral de la representación gráfica pretendida sí pudiera resultar afectada alguna finca colindante, es claro que resulta ineludible la tramitación del citado procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, a pesar de tratarse de georreferenciación catastral y no ser la diferencia de superficie superior al 10% de la inscrita, y sin que, como se ha dicho, sea correcto rescatar y hacer valer de oficio por el registrador pasados escritos de alegaciones presentados en procedimientos anteriores ya concluidos.

2-6-2022

B.O.E. 29-6-2022

Registro de Llerena.

CALIFICACIÓN REGISTRAL: MOTIVACIÓN.

Se estima el recurso por la escasa motivación de la calificación que provoca la confusión del recurrente.

Debe recordarse la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de este Centro Directivo según la cual cuando la calificación

del registrador sea desfavorable es exigible, conforme a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, 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 .

El recurso debe ser estimado, pues la insuficiente motivación de la nota de calificación ha llevado a la recurrente a fundar su recurso en la no coincidencia de la persona del demandado y no en la indubitada identificación de la finca embargada. Tradicionalmente esta Dirección General ha sido muy flexible en la exigencia de estos requisitos en los documentos judiciales. Pero, es preciso que los datos contenidos en los mandamientos permitan identificar indubitadamente la finca, dadas las graves consecuencias que pueden derivarse de la indebida práctica de una anotación preventiva de embargo.

6-6-2022

B.O.E. 29-6-2022

Registro de Marchena.

COMUNIDAD DE BIENES: DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA.

Se considera necesaria la intervención de todos los condueños para la declaración de obra nueva.

La cuestión planteada en este recurso ya ha sido tratada por esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 11 de diciembre de 2012, 12 de enero de 2015, 29 de marzo de 2017 y 4 de septiembre de 2020) en el sentido de estimar necesaria la intervención de los condueños para la declaración de obra nueva conforme a las normas que rigen la comunidad romana en nuestro Código Civil. En esta línea se recuerda la reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre la inaplicación de la doctrina de la accesión invertida en estos casos, pues el comunero ni construye en terreno ajeno, ni invade terreno ajeno (Sentencias de 29 de julio de 1994, 27 de junio de 1997, 26 de septiembre de 2007 y 21 de septiembre de 2011). Pero lo que sí se produce en estos supuestos es el incumplimiento del artículo 397 del Código Civil.

7-6-2022

B.O.E. 29-6-2022

Registro de Chiclana de la Frontera nº 1.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CANCELACIÓN DE LAS PRORROGADAS ANTES DE LA LEC.

Se considera aplicable el art. 210, regla octava a la cancelación por caducidad de las anotaciones de embargo prorrogadas antes de la entrada en vigor de la LEC.

En el historial registral de la finca consta extendida una anotación que ha sido prorrogada con anterioridad al día 8 de enero de 2001 (fecha de la entrada en vigor de la vigente Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil), por lo que se plantea, en primer lugar, el problema de la posible caducidad de esta anotación preventiva de embargo prorrogada.

En el presente caso la interesada solicita de forma expresa la aplicación de lo previsto en el apartado 1 del artículo 210 de la Ley Hipotecaria. Como se afirmó en la Resolución de este Centro Directivo de 22 de noviembre de 2019, entre otras, 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 resulta de aplicación este precepto.

La anotación de embargo no es un derecho real en sentido propio, pero sí tiene una indudable eficacia real, resulta que encaja sin dificultad en la expresión «cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales» que utiliza la regla octava del artículo 210.1 de la Ley Hipotecaria. Es por ello por lo que, en caso de haber transcurrido el plazo previsto en el citado precepto, contado desde el último asiento practicado en relación con el procedimiento en el que se reclama la deuda (en este caso, la nota marginal de expedición de certificación de cargas), debiera accederse a la cancelación pretendida.

En el presente expediente resulta la expedición de una certificación en el seno del procedimiento judicial en fecha 21 de marzo de 2006, siendo éste el *dies a quo* para el cómputo del plazo previsto en el artículo 210.1, regla octava, al tratarse, de manera indubitada, del último asiento practicado en relación con el procedimiento que se reclama la deuda, sin distinguir la norma respecto del carácter principal o accesorio que debiera revestir el mismo conforme propone la recurrente.

7-6-2022

B.O.E. 29-6-2022

Registro de Negreira.

BIENES PRIVATIVOS POR CONFESIÓN: ACTOS DE DISPOSICIÓN.

Para realizar un acto dispositivo sobre un bien inscrito como privativo por confesión debe aclararse si el confesante ha fallecido con herederos forzosos.

Respecto de la aplicación en el presente caso de los artículos 1324 del Código Civil y 95.4 del Reglamento Hipotecario, debe tenerse en cuenta que, según la reiterada doctrina de esta Dirección General (cfr. las Resoluciones de 13 de febrero de 1999, 4 de octubre de 2010, 13 de abril de 2011 y 29 de febrero y 8 de junio de 2012, entre otras), la confesión de privatividad no aparece configurada en nuestro ordenamiento como una declaración de voluntad que fije frente a todos el carácter privativo del bien al que se refiere (sin perjuicio de su posible impugnación si se efectúa en fraude o perjuicio de terceros o no se corresponde con la realidad), sino como un simple medio de prueba de esta circunstancia, que opera en la esfera interconyugal y que carece de virtualidad para desvirtuar por sí sola la presunción de ganancialidad recogida en el artículo 1361 del Código Civil (cfr. artículo 1324 del Código Civil).

Y es precisamente por esta indeterminación por lo que el Reglamento Hipotecario, ante la necesidad de evitar en todo caso el acceso al Registro de negocios eventualmente claudicantes, impone el consentimiento de los herederos forzosos del confesante para la realización de actos dispositivos por parte del cónyuge beneficiado por la confesión, salvo que el carácter privativo del bien resulte de la partición hereditaria del confesante.

No obstante, esta Dirección General ha puesto de relieve que, aunque el citado precepto reglamentario no establece distinción cuando exige, en tales casos, el consentimiento de los herederos forzosos del cónyuge confesante para la inscripción de la enajenación realizada por el supérstite, dicha regla no es aplicable cuando los derechos legitimarios aparecen configurados como un mero derecho a un valor patrimonial atribuible por cualquier título (como ocurre con la legítima en Derecho catalán conforme al artículo 451-1 del Código Civil de Cataluña).

A la vista de las normas precedentes, y mediante una interpretación teleológica de las mismas, debe concluirse que, dada la relevancia que respecto del acto dispositivo formalizado en la escritura calificada tiene el hecho de que la disponente siga casada con el confesante o el hecho de que, encontrándose actualmente casada con otra persona, hubiera fallecido aquél con herederos forzosos (que, conforme al artículo 95.4 del Reglamento Hipotecario, deban consentir la disposición), el notario autorizante debe recoger en tal instrumento público la manifestación de aquélla sobre tales extremos. De este modo, quedan suficientemente cubiertas, fuera del proceso, las necesidades del tráfico jurídico.

7-6-2022

B.O.E. 29-6-2022

Registro de Altea.

PRINCIPIO DE PRIORIDAD: CALIFICACIÓN DE UN TÍTULO EN BASE A TÍTULOS PRESENTADOS DESPUÉS.

Se admite la calificación de un título teniendo en cuenta un mandamiento del Juzgado de lo Penal ordenando la prohibición de disponer sobre los bienes afectados por dicho título, pero presentado con posterioridad.

Dispone el artículo 432.1 del Reglamento Hipotecario en su apartado d) que «en el caso que, vigente el asiento de presentación y antes de su despacho, se presente mandamiento judicial en causa criminal ordenando al Registrador que se abstenga de practicar operaciones en virtud de títulos otorgados por el procesado. En este supuesto podrá prorrogarse el asiento de presentación hasta la terminación de la causa». El mandamiento presentado en procedimiento criminal por falsedad documental, estafa y blanqueo de capitales cabe encuadrarlo en este caso, pues no sólo expresamente ordena la prohibición de disponer de los inmuebles en cuestión, sino que además puede poner en entredicho la propia validez de la transmisión formalizada.

La posibilidad de tener en cuenta los asientos presentados posteriormente alcanza su mayor relieve cuando se trata de procedimientos penales que ponen de manifiesto la posible irregularidad de los títulos presentados anteriormente, como es el caso del presente expediente, donde no sólo el juez de lo penal expresamente ordena la prohibición de disponer de los inmuebles afectados sino que, al tratarse de un procedimiento de estafa y falsedad documental, pone en entredicho la propia validez de la documentación previa y, por ende, de la transmisión efectuada. Tampoco la doctrina relativa a la eficacia preferente de las transmisiones anteriores a las prohibiciones de disponer es aplicable en este caso, pues no se trata de un procedimiento civil, sino penal, donde prevalece el componente de orden público de las medidas cautelares adoptadas.

