

5-7-2022

B.O.E. 1-8-2022

Registro de Bilbao nº 6.

PROPIEDAD HORIZONTAL: CUOTA INDIVISA CON ASIGNACIÓN DE USO.

La venta de cuota indivisa con asignación de uso de una planta destinada a trastero comporta la transmisión de un derecho sobre los elementos comunes.

Según la reiterada doctrina de esta Dirección General, basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina del Tribunal Supremo -Sentencia de 22 de mayo de 2000- (vid., por todas, la Resolución de 18 de abril de 2018), el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente determinar si la calificación es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión del recurrente, señaladamente, la forma en la que se ha practicado un asiento. De acuerdo con lo anterior, es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria). Por tanto, conforme a esta reiterada doctrina, el recurso contra la calificación negativa del registrador no es cauce hábil para acordar la cancelación o rectificación de asientos ya practicados.

La afirmación según la cual «se hace una mera mención en la escritura de venta acerca de cuáles sean los supuestos elementos comunes compartidos, que no es inscribible en el folio real (art. 28 y 29 L.H.)», comporta, indudablemente, una calificación negativa y esta no puede confirmarse en este caso, por tratarse de la inscripción de una cuota indivisa de una finca destinada a trasteros (sobre la que se constituye una comunidad funcional) con asignación de uso y disfrute exclusivo de una zona determinada (trastero), que habrá de practicarse conforme a lo establecido en los artículos 68 del Reglamento Hipotecario y 53, regla b), del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. Es indudable que la venta de la referida cuota en la comunidad funcional comporta también transmisión al comprador de un derecho sobre los referidos elementos comunes que no puede desconocerse.

5-7-2022

B.O.E. 1-8-2022

Registro de Córdoba nº 5.

PARCELACIÓN URBANÍSTICA EN ANDALUCÍA: VENTA DE CUOTAS PROINDIVISO.

La venta de cuota indivisa de finca rústica, concurriendo una serie de indicios complementarios, implica la necesidad de licencia conforme a la legislación andaluza.

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 anterioridad a la fecha de la escritura pública (26 de enero de 2022). 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. La ley mantiene la norma prohibitiva de toda parcelación urbanística en suelo rústico, estableciendo, de modo idéntico al texto anterior, que se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición

de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, finca o parcela, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos anteriores, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación. No obstante, el apartado quinto señala ahora que la asignación de cuotas en pro indiviso resultantes de transmisiones «mortis causa» o entre cónyuges o pareja de hecho no requerirán licencia, salvo que se demuestre que existe fraude de Ley.

El Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban normas complementarias al Reglamento Hipotecario en materia urbanística, asume tal concepción y en su artículo 79, si bien se halla encabezado por el epígrafe «divisiones y segregaciones», se refiere en su párrafo primero, no solo a los estrictos supuestos de división o segregación de fincas realizadas en suelo no urbanizable, sino también a todo supuesto en que, cuando por las circunstancias de descripción, dimensiones, localización o número de fincas resultantes de la división o de las sucesivas segregaciones, surge duda fundada sobre el peligro de creación de un núcleo de población, a cuyo efecto, para la definición y desarrollo de este concepto, remite a los términos señalados por la legislación o la ordenación urbanística aplicable, en este caso la Ley Urbanística de Andalucía.

En el caso del presente expediente, la registradora fundamenta en su nota la concurrencia de indicios de parcelación urbanística, en particular, las sucesivas ventas de cuotas indivisas, como resulta del historial registral, el hecho de que se practicó anotación preventiva de prohibición de disponer en virtud de resolución dictada por el presidente de la Gerencia Municipal de Urbanismo, en expediente de infracción urbanística número 22/2001, por realización de infraestructura para parcelación, segregación fáctica y venta de parcelas, si bien encontrándose caducada, que la transmisión de la participación del 1,777 % que se formaliza en la escritura calificada supone la aparición de nuevas cuotas inferiores a la existente porque se transmite, por mitades indivisas, a dos personas, cada una de las cuales sería propietaria del 0,8885 %. Además, la primitiva finca (cortijo) tiene calificación urbanística, según consta registralmente, de suelo no urbanizable en zona sujeta a procesos no tolerables en medio de alto valor agrícola, y actualmente la finca tiene la calificación de Suelo No Urbanizable de Especial Protección de la Vega del Guadalquivir, por ello, no prescribe la acción administrativa para restablecimiento de la legalidad urbanística.

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, ni siquiera por la vía del artículo 79, a menos que vaya acompañada de un indicio cualificado como puede ser la nueva asignación de uso de parte determinada de finca o la conversión de una comunidad hereditaria en ordinaria mediante sucesivas transmisiones, siempre atendidas el resto de circunstancias concurrentes (relativas a la descripción, dimensiones, localización o número de fincas resultantes, o cualesquiera otras que resulten pertinentes para tal valoración), y de conformidad con la legislación sustantiva aplicable (vid. Resoluciones de 13 de marzo y 24 de abril de 2019). De acuerdo con los antecedentes puestos de manifiesto por la registradora en su nota, ciertamente cabe sostener la concurrencia de indicios de parcelación urbanística en la finca de que se trata.

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, respecto a la transmisión de cuotas en pro indiviso atendidas las circunstancias concurrentes.

5-7-2022

B.O.E. 1-8-2022

Registro de Villafranca del Penedés.

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

Las dudas que fundamenten la no inscripción de una base gráfica han de estar suficientemente fundadas.

El título ahora calificado es el mismo que fue objeto de una primera nota de calificación registral negativa de fecha 2 de noviembre de 2021, recurrida ante este Centro Directivo, y revocada por Resolución de 23 de febrero de 2022, a la cual, publicada en el «Boletín Oficial del Estado» de fecha 14 de marzo de 2022. En esencia, la diferencia sustancial entre la primera nota de calificación, ya revocada por este Centro Directivo, y la segunda, objeto del presente recurso estriba en que en la segunda nota de calificación se menciona «la existencia de un procedimiento judicial en curso al respecto», y se afirma que la razón de la calificación negativa no se deriva directamente del hecho de haberse presentado oposición por el titular de la finca colindante, sino de que «la registradora que suscribe alberga dudas fundadas acerca de la identidad de la finca que le impiden apreciar, indubitadamente, la correspondencia entre las parcelas catastrales y la finca resultante de la agrupación».

No consta acreditado la existencia de dicho procedimiento judicial, ni su identificación, contenido y objeto. Tampoco consta alegado por el opositor cuál es la porción concreta de finca que supuestamente resultaría invadida por la georreferenciación pretendida de contrario. Y la registradora no expresa en su nota de calificación de fecha 7 de marzo de 2022, como tampoco lo hizo en la inicial de fecha 2 de noviembre de 2021, hoy ya revocada, cuáles son las razones que le llevan a dar credibilidad a esta alegación de oposición. En consecuencia, esta segunda nota de calificación de fecha 7 de marzo de 2022, ahora objeto de recurso, ha de ser igualmente revocada, y por las mismas razones por la que lo fue la primera de fecha 2 de noviembre de 2021, esto es, porque «no contiene la fundamentación necesaria relativa a las dudas de identidad», y porque «la registradora en el informe en defensa de la nota, no en la nota de calificación, relata las circunstancias que, a su juicio, llevan a la convicción sobre las dudas en la identidad de la finca».

6-7-2022

B.O.E. 1-8-2022

Registro de Almonte.

CONDICIÓN RESOLUTORIA: CANCELACIÓN.

La cancelación resolutoria solo puede cancelarse con el consentimiento del titular registral o cumpliendo estrictamente los presupuestos pactados para tal efecto.

Como ha señalado reiteradamente esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 21 de julio y 3 y 4 de diciembre de 1986, 2 de septiembre de 1992 y 30 de mayo de 1996), la exigencia de concordancia entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral, así como la de la documentación auténtica del hecho o acto inscribible para su acceso al Registro (artículo 3 de la ley Hipotecaria) conduce a la necesaria cancelación de un asiento sólo cuando se justifica fehacientemente la completa extinción del derecho inscrito (artículos 2.1.o y 79.2.o de la Ley Hipotecaria y 173 de su Reglamento). Por tanto, en el caso contemplado, si lo que se pretende es cancelar la condición resolutoria estipulada en garantía del cumplimiento de una obligación, será

requisito imprescindible justificar la causa de la cancelación (causa de cancelación que deberá reflejarse en el asiento correspondiente, conforme al artículo 193.2 del Reglamento Hipotecario).

Es cierto que nuestro sistema registral admite excepcionalmente la cancelación de derechos inscritos contra o sin el consentimiento del titular registral, como ocurre en los casos en que en el propio título constitutivo de la condición resolutoria pactada expresamente se contemplara determinada causa de la cancelación o por transcurso del plazo de caducidad legal. Pero ocurre que, en caso de este expediente, lo único que se pactó expresamente como supuesto de cancelación unilateral, frente a la regla general antes enunciada, fue la presentación de acta notarial acreditativa del inicio de dichas obras, o la presentación de un certificado del organismo concedente de la subvención, en el que se reconociera la ejecución de las obras y el pago total de esa subvención.

6-7-2022

B.O.E. 1-8-2022

Registro de Vigo nº 2.

REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: APLICACIÓN DEL ART. 98 LEY 24/2001 EN CASOS DE SUBPODERAMIENTO.

En los casos de subapoderamiento el notario ha de reseñar los datos del poder inicial y del subapoderamiento, pero solo será preciso exhibir este último título habilitante.

De acuerdo con la correcta interpretación del art. 98 de la Ley 24/2001, el registrador deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio que hace el notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título. Dicho de otro modo, deberá calificar que se ha practicado la reseña de modo adecuado y que se ha incorporado un juicio de suficiencia de las facultades del representante, siendo el contenido de éste congruente con el acto o negocio jurídico documentado. Se entiende que hay falta de congruencia si el citado juicio notarial es erróneo, bien por resultar así de la existencia de alguna norma que exija algún requisito añadido como, por ejemplo, un poder expreso y concreto en cuanto a su objeto, bien por inferirse el error de los datos contenidos en la misma escritura que se califica, u obrantes en el propio Registro de la Propiedad o en otros registros públicos que el notario y el registrador de la Propiedad pueden consultar. Este carácter erróneo debe inferirse con claridad de tales datos.

La Sentencia de 1 de junio de 2021, en un caso en que se producía una discrepancia entre la mención al tipo de órgano de administración que otorgaba el poder - administrador único según la escritura calificada- y el sistema de administración de la sociedad que figuraba en el propio documento y en el Registro Mercantil -consejo de administración-, afirmó lo siguiente: «Habida cuenta que el artículo 18 LH exige la calificación registral tanto de la validez del acto dispositivo como de la capacidad de los otorgantes, resultó correcta la actuación de la registradora que contrastó lo que figuraba en el Registro Mercantil, en tanto que su contenido afecta a los terceros confiados en la legalidad y legitimidad de lo que publica. Y ello llevó a la registradora a la consecuencia lógica y ajustada a derecho de dotar de preferencia al cargo inscrito (en este caso, más que cargo, sistema de administración) frente al que no lo estaba, y que, sin embargo, fue quien otorgó el documento en representación de la sociedad. Esta consulta al Registro Mercantil y las consecuencias que resultan de la misma no queda excluida por el artículo 98 de la Ley 24/2001, puesto que, a tenor del

artículo 18 LH, el registrador debe calificar bajo su responsabilidad la capacidad de los otorgantes y ello incluye lógicamente sus facultades, para cuya corroboración podrá comprobar el Registro Mercantil.»

En la transferencia del poder o sustitución plena se extingue la relación entre el principal y el apoderado-sustituyente y el sustituto queda en relación directa y única con el principal (habría entonces que cancelar el poder por autorrevocación en la hoja registral); y en los casos de subapoderamiento (sustitución en sentido impropio, o delegación subordinada del poder) la relación jurídica media entre apoderado y subapoderado sin perjuicio de los efectos del acto representativo que continúan dándose en servicio del «dominus» y sin entender extinguido o autorrevocado el poder subapoderado (no hay que cancelar el poder del primer apoderado). En principio, autorizada la sustitución del poder ex artículo 1721.2.o del Código Civil, y salvo que otra cosa resulte con claridad del examen conjunto del título habilitante de la sustitución (el poder) y del título sucesivo de «sustitución» de dicho poder, hay que presumir que quien puede sustituir en sentido propio también puede subapoderar y que a menos que expresamente resulte o que claramente se infiera que es voluntad de las partes que el primer poder conferido quede revocado, el dicho primer apoderado no queda excluido en la relación jurídica con el poderdante. De cualquier modo, en ambos supuestos, habrá que estar al título principal de apoderamiento para determinar el ámbito objetivo o material de las facultades concedidas de sustitución o subapoderamiento habida cuenta que el negocio de sustitución o de subapoderamiento puede alcanzar todas o parte de las facultades primeramente concedidas (véase Resolución de 14 de diciembre de 2016).

Al tratarse de un poder otorgado por vía de sustitución en favor del otorgante, es suficiente que junto a la reseña de la inicial escritura de apoderamiento y de la de sustitución de poder, con indicación de los datos antes referidos, se exhiba únicamente copia autorizada de esta última y se exprese por el notario autorizante de la escritura calificada el juicio de suficiencia congruente y coherente con el negocio jurídico documentado en dicho título y con el mismo contenido de éste. Ciertamente, esta Dirección General (cfr. Resolución de 8 de noviembre de 2021) ha puesto de relieve que, tratándose de poderes inscritos en el Registro Mercantil, se presume la exactitud y validez de los asientos del Registro (cfr. artículo 20 del Código de Comercio) y por ello es prescindible la expresión de quién concedió el poder. Pero tratándose de poderes no inscritos, no puede invocarse dicha presunción, por lo que la reseña del documento en que funda su representación el apoderado debe comprender también el título representativo del concedente del poder, de modo que el registrador pueda comprobar que el notario ha ejercido, con la precisión necesaria, su función de examen de la existencia y vigencia del poder y de la suficiencia de las facultades que confiere de forma completa y rigurosa. Mayor abundamiento, al tratarse de un poder otorgado por una sociedad extranjera con arreglo a su legislación nacional, no es inscribible en el Registro Mercantil español y, por ende, no podrá comprobar según los asientos del Registro que el notario ha ejercido, con la precisión necesaria, su función de examen de la existencia y vigencia del poder y de la suficiencia de las facultades que confiere de forma completa y rigurosa.

7-7-2022

B.O.E. 2-8-2022

Registro de Denia nº 2.

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

No es el recurso el cauce adecuado para subsanar defectos apreciados en la calificación.

Es doctrina reiterada de este mismo Centro Directivo que el recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el registrador, sin perjuicio de que los interesados puedan volver a presentar

los títulos cuya inscripción no se admitió, en unión de los documentos aportados durante la tramitación del recurso, a fin de obtener una nueva calificación.

7-7-2022

B.O.E. 2-8-2022

Registro de Madrid nº 16.

OBRA NUEVA: CERTIFICADO DEL TÉCNICO.

En los casos de cambio de uso de una edificación han de aplicarse los requisitos previstos en el art. 28 de la LS. La certificación del técnico puede ser sustituida por un certificado administrativo acreditativo de que la obra se ha ejecutado conforme a la licencia.

El cambio de uso de la edificación es equiparable a la modificación de la declaración de obra inscrita, como elemento definitorio del objeto del derecho, y, por tanto, su régimen de acceso registral se basará en cualquiera de las dos vías previstas por el artículo 28 de la Ley de Suelo, con independencia del uso urbanístico previsto en planeamiento y el uso efectivo que, de hecho, se dé a la edificación.

En la escritura calificada se incorpora certificación catastral descriptiva y gráfica en la que figura que la finca tiene uso residencial, que tiene destino de vivienda y como año de construcción 1994, pero en aquel título no consta que el cambio de uso a vivienda cuya inscripción se solicita se realice por la vía prevista en el artículo 28.4 de la Ley de Suelo. La certificación expedida por técnico competente a que se refiere el artículo 28 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, tiene la finalidad de garantizar, mediante aseveración responsable de técnico especializado, que la obra nueva que pretende acceder al Registro se ajusta a las condiciones especificadas en la licencia preceptiva. Por esa razón puede ser sustituida aquella certificación por cualquier otro documento administrativo que lleve implícita o presuponga esa misma aseveración por técnico especializado, máxime si ese otro documento es expedido por organismo competente en materia urbanística, como ocurre en el caso de los Ayuntamientos.

En el presente caso, el documento incorporado a la escritura calificada («Comunicación relativa a declaración responsable. Correcta primera ocupación»), expedido por el Ayuntamiento, expresa no sólo «que la vivienda se encuentra debidamente terminadas [sic] y apta según las determinaciones urbanísticas, ambientales y de seguridad de su destino específico, por lo que se informa favorablemente la solicitud de Licencia Primea Ocupación según lo dispuesto en el artículo 63 de la O.M.T.L.U.», sino que «examinada la documentación que integra el presente expediente y una vez practicada la inspección correspondiente, estos servicios técnicos observan que las obras han sido ejecutadas, y aunque se observan algunas variaciones con respecto a los planos aprobados en la licencia, no modifican el informe de conformidad con el proyecto y las condiciones de la licencia concedida con número de expediente (...) para transformación del local comercial a vivienda (...)».

7-7-2022

B.O.E. 2-8-2022

Registro de Santiago de Compostela nº 1.

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

No es posible acceder a la cancelación de una inscripción en virtud de una sentencia judicial dictada en procedimiento en el que no ha sido parte el titular registral afectado.

El respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española y su corolario registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Tratándose de la inscripción de una sentencia dictada en el ámbito de la jurisdicción civil, como en este supuesto, hay que tener en cuenta el principio de rogación y vinculación del órgano jurisdiccional a la petición de parte que rige en el ejercicio de acciones civiles, por lo que el contenido de la demanda y la designación de los demandados queda bajo la responsabilidad del demandante.

Reiterando una consolidada doctrina, este Centro Directivo ha afirmado en su Resolución de 2 de agosto de 2014, que la declaración de nulidad de una escritura pública en un procedimiento judicial, en el que no han sido parte los titulares de derechos y cargas posteriores y que no fue objeto de anotación preventiva de demanda de nulidad con anterioridad a la inscripción de tales cargas o derechos que se haya mantenido vigente, no puede determinar su cancelación automática.

En el caso de este expediente además la sentencia ordena la cancelación de la segregación y ulterior agrupación realizadas, reintegrándose la finca segregada a la matriz de la que procede (finca 42.622). Y si bien la finca agrupada consta inscrita a favor de una entidad demandada, la cancelación de las inscripciones de agrupación y segregación, reintegrando esta superficie a la finca matriz, no es posible registralmente pues esa finca matriz, como se ha indicado anteriormente, consta inscrita a nombre de persona distinta.

11-7-2022

B.O.E. 2-8-2022

Registro de Cartagena nº 3.

AGRUPACIÓN: GEORREFERENCIACIÓN DE LA PARCELA RESULTANTE.

No es posible inscribir una agrupación de fincas si se acreditan errores en la georreferenciación de la finca resultante.

Para resolver el presente recurso hay que partir de que las inscripciones de las fincas que se agrupan son anteriores a la entrada en vigor de la Ley 13/2015, por lo que carecen de georreferenciación inscrita y, además, ni siquiera consta registralmente su respectiva referencia catastral. Pero, aun sin georreferenciación ni referencia catastral inscrita, puede haber datos descriptivos inscritos que sí que permitan al menos ubicar geográficamente las fincas, aunque no delimitarlas con precisión. En el caso que nos ocupa, del historial registral de cada finca sí que consta con claridad, como expresa la registradora en su nota de calificación, si no su respectiva posición absoluta sobre el terreno, sí su posición relativa entre ellas, de modo que la finca registral 19.457 está al sur de la 19.939, mientras que, en la escritura, al aportar ahora por primera vez datos

geográficos de cada finca, se expresa lo contrario, es decir, una inversión en su posición relativa.

Sea como fuere, necesario o no, en el caso que nos ocupa el título calificado sí que contiene la georreferenciación alegada para cada finca objeto de reorganización, esto es, de agrupación. Por tanto, si tal georreferenciación alegada se muestra ser errónea, como pone de manifiesto la nota de calificación recurrida y admite tácitamente el propio notario recurrente, lo congruente es rectificarla debidamente, y rectificar también los reconocidos errores de previas escritura de declaración de obra nueva ya inscritas, y no pretender sin más la revocación de una nota de calificación perfectamente fundamentada en cuando a las dudas sobre la falta de mantenimiento, en el título calificado, de la identidad de las fincas objeto de agrupación.

11-7-2022

B.O.E. 2-8-2022

Registro de Telde.

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

No es posible inscribir una georreferenciación si existe una oposición fundada por parte de un colindante.

Como cuestión previa a resolver el fondo del presente recurso, de nuevo procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo, formulada en las Resoluciones de 5 y 13 de octubre de 2021, por la cual, si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada otra finca ya inscrita o el dominio público, lo procedente es denegar, no suspender, la inscripción.

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

En el presente caso, se presenta una georreferenciación de la finca resultante de la agrupación y luego las georreferenciaciones resultantes de la segregación, por lo que, siguiendo la doctrina de la Resolución de este Centro Directivo, de 1 de julio de 2016, de prescindir de la inscripción de la georreferenciación de fincas registrales de vida efímera, la georreferenciación que ha de ser objeto de calificación es la resultante de la segregación.

En caso de conflicto entre colindantes, no procede que el registrador en su calificación o esta Dirección General en sede de recurso pueda resolver el conflicto entre colindantes latente, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, estará reservada a los tribunales de justicia.

11-7-2022

B.O.E. 2-8-2022

Registro de Madrid nº 54.

REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: APLICACIÓN DEL ART. 98 LEY 24/2001 A LA CERTIFICACIÓN QUE COMPLEMENTA EL PODER.

No hay ningún obstáculo para que la facultad de representación del apoderado quede sujeta a la condición de que se acompañe certificación de la entidad poderdante aprobatorio de la operación.

De acuerdo con la correcta interpretación del art. 98 de la Ley 24/2001, el registrador deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio que hace el notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título. Dicho de otro modo, deberá calificar que se ha practicado la reseña de modo adecuado y que se ha incorporado un juicio de suficiencia de las facultades del representante, siendo el contenido de éste congruente con el acto o negocio jurídico documentado. Se entiende que hay falta de congruencia si el citado juicio notarial es erróneo, bien por resultar así de la existencia de alguna norma que exija algún requisito añadido como, por ejemplo, un poder expreso y concreto en cuanto a su objeto, bien por inferirse el error de los datos contenidos en la misma escritura que se califica, u obrantes en el propio Registro de la Propiedad o en otros registros públicos que el notario y el registrador de la Propiedad pueden consultar. Este carácter erróneo debe inferirse con claridad de tales datos.

En ese sentido, no existe obstáculo para que la actuación del apoderado de la entidad de crédito, concluyendo en nombre de ésta un acto o negocio jurídico -en el caso examinado, un préstamo hipotecario-, quede sujeto a un acto interno de esa misma entidad que actúa a modo de control precedente "ad intra" que complementa al poder que ineludiblemente ha de estar documentado en escritura pública ex artículo 1280.5 del Código Civil; y, todo ello, porque debe coordinarse la necesaria agilidad en el tráfico jurídico civil con la posibilidad de que el "dominus negotii" establezca sus mecanismos de control interno que le aseguren, primero, una unidad de criterio en el giro o tráfico que desempeña y, segundo, un adecuado control acerca de quién lo lleva a efecto.

Por las razones expuestas, en el presente supuesto debe determinarse únicamente si está o no fundada en derecho la exigencia por el Registrador de una escritura pública de consentimiento o de ratificación por parte del apoderado que suscribe la referida certificación incorporada a la escritura calificada. Respecto de esta cuestión ha de concluirse necesariamente en el carácter infundado de dicha exigencia. En efecto, la certificación del acuerdo aprobatorio previsto por el propio poderdante habrá de cumplir los requisitos formales impuestos por dicho "dominus negotii" -con la salvedad antes expresada de las consecuencias que, en su caso, pudieran derivarse de las exigencias generales en materia de forma negocial-. Ahora bien, la valoración del juicio de suficiencia, ex artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, compete únicamente al Notario autorizante, toda vez que se trata de un juicio acerca de unas facultades que derivan del documento auténtico exhibido para acreditar la representación. Como ya decidió esta Dirección General en Resolución de 17 de noviembre de 2006, tal como está redactada la escritura calificada, dicho juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas no queda empañado por el hecho de que el Notario añada que el apoderado se encuentra especialmente facultado en virtud de la certificación que se incorpora.

Los poderes bajo condición o a término son perfectamente válidos en el Derecho español. Y la condición suspensiva puede estar constituida por un acto interno de esa misma entidad que complementa al poder que ya está documentado en escritura pública. En tal caso, y aunque el registrador no puede revisar el juicio de suficiencia de las facultades representativas -en los términos ya expuestos anteriormente-, sí que podrá apreciar, por lo que resulte del título y de los asientos del propio Registro de la Propiedad -o de otros registros públicos que el notario y el registrador pueden consultar-, si es errónea esa valoración notarial sobre el cumplimiento de la condición suspensiva.

11-7-2022

B.O.E. 2-8-2022

Registro de Reus nº 1.

RECURSO GUBERNATIVO: COMPETENCIAS ESTADO-CA CATALUÑA. OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: CERTIFICACIÓN CATASTRAL. OBRA NUEVA: FINCA EN PROINDIVISO

Después de reafirmar la clásica doctrina de la DG sobre la competencia del Estado para resolver recursos gubernativos mixtos, se recuerda que para usar una certificación catastral como base acreditativa de la antigüedad en la declaración de obra es necesario que exista la correspondiente identidad conforme al art. 45 TRLC. Si una finca pertenece en proindiviso a varias personas, para declarar la obra se necesita el concurso de todos.

La doctrina de este Centro Directivo ha sido y es meridianamente clara al establecer, en aplicación de lo dispuesto en la Ley 5/2009, de 28 de abril, del Parlamento de Cataluña, parcialmente derogada por la Sentencia del Tribunal Constitucional 4/2014, de 16 de enero, que la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de la Generalidad de Cataluña es competente para la resolución de los recursos contra la calificación registral únicamente cuando «las calificaciones impugnadas o los recursos se fundamenten de forma exclusiva en normas del derecho catalán o en su infracción», mientras que «la competencia para resolver recursos mixtos, es decir, basados en cuestiones específicas de derecho catalán como, además, en cuestiones de derecho común u otros derechos corresponde a la Dirección General de los Registros y del Notariado».

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. Aun cuando la argumentación en que se fundamenta la calificación haya sido expresada de modo escueto, cabe la tramitación del expediente si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado ha podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, según el contenido del escrito de interposición del recurso. En este caso, el recurrente ha podido conocer las razones impositivas de la inscripción expresadas por el registrador y ha podido alegar lo que a su derecho convenga.

La acreditación de la antigüedad de la obra a través de la certificación catastral se despliega en un doble aspecto: en relación con la construcción que se declara y en relación con la parcela sobre la que ésta se asienta. Para ello es necesario realizar una previa operación de correspondencia de la referencia catastral con la finca registral, que se regula en el artículo 45 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Por ello, como ya se declaró en la Resolución de 22 de marzo de 2017 no es inscribible la obra nueva si la descripción que de la parcela se hace en la certificación catastral en nada coincide con la del Registro, es decir, cuando difiere la

superficie, los linderos, la naturaleza del terreno y el paraje en el Registro y en la certificación catastral con la que se pretende acreditar la antigüedad.

No quedando acreditada la identidad y correspondencia entre la finca registral sobre la que se levanta la obra nueva cuya declaración se pretende y la certificación catastral descriptiva y gráfica aportada, y no habiéndose procedido previamente, de conformidad con el principio de tracto sucesivo que emana del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, a la segregación y concreción, por título de extinción de comunidad, de la participación indivisa que los declarantes de la obra nueva ostentan sobre dicha finca en la porción de terreno a segregar que manifiestan que les corresponde, sería necesario, para declarar la obra nueva sobre una finca de la que únicamente son titulares en régimen de comunidad, el consentimiento de todos los titulares registrales de la misma.

Para declarar la obra inicialmente (ya se trate de declaración de obra nueva en construcción o declaración directa de obra nueva terminada) es preciso el consentimiento unánime de los condueños. Así resulta del artículo 397 del Código Civil, según el cual «ninguno de los condueños podrá, sin consentimiento de los demás, hacer alteraciones en la cosa común, aunque de ellas pudieran resultar ventajas para todos». En cambio, para declarar solo el fin de obra, cuando ya consta previamente declarada la obra en construcción, en principio, basta con el consentimiento de la mayoría de los partícipes.

11-7-2022

B.O.E. 2-8-2022

Registro de Huelva nº 3.

CONDICIÓN SUSPENSIVA: CANCELACIÓN.

Se recuerda el régimen de cancelación de las condiciones, que no permite la mera intervención del titular favorecido por dicha cancelación.

Como señalan las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de octubre de 1991 y 12 de junio de 1999, cuando lo que accede al Registro es una transmisión dominical sujeta a condición es conveniente distinguir dos hipótesis claramente diferenciadas: una, la que tiene lugar durante la pendencia de la condición, si se señaló plazo para su cumplimiento, o mientras no accede al Registro la suerte de la condición, en el caso de que no se hubiera fijado un plazo para su desenvolvimiento; y otra, la que se produce una vez agotado el plazo fijado para que la condición se cumpla, sin que conste en el Registro su cumplimiento o incumplimiento. En el primer caso, el Registro refleja dos titularidades diferenciadas y contrapuestas -actual una, expectante la otra- pero complementarias, por cuanto su reunión agota la plena titularidad del derecho condicionalmente transmitido. En tal caso, para la verificación y consiguiente inscripción -pero libre de la condición impuesta- de actos dispositivos sobre el dominio objeto de la transmisión se precisará la actuación conjunta de ambos titulares. En el segundo, no podrá deducirse ya de los asientos del Registro la coexistencia de esas dos titularidades sino, por el contrario, la extinción de una de ellas y la consolidación de la otra, aunque resulte indeterminado en favor de cuál de los dos sujetos de la transmisión se produjo la consolidación.

El artículo 23 de la Ley Hipotecaria regula (de forma bastante imprecisa, según la doctrina más autorizada) el asiento que debe efectuarse en el Registro como consecuencia del cumplimiento o incumplimiento de las condiciones, y el 53 de su Reglamento las circunstancias que deben constar en el asiento correspondiente. Sin embargo, no se precisa cómo debe acreditarse el cumplimiento o incumplimiento de una condición. Apareciendo en el Registro una titularidad inscrita condicionada, en este caso suspensiva, no se ha acreditado de forma indubitada el incumplimiento de la respectiva condición para cancelar registralmente dicha titularidad (artículo 23 de la Ley Hipotecaria); en este caso, como ahora ocurre, la rectificación no podrá

hacerse, dado el principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales si no media el consentimiento del titular o el oportuno pronunciamiento judicial (artículos 1, 20, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria). El incumplimiento de la condición no puede derivarse de la sola afirmación que en tal sentido formule la parte negocial, en cuyo beneficio habría de producirse la inscripción, pues podrían haberse dado circunstancias extrarregistrales que hubieran impedido tal cumplimiento. Tampoco nos encontramos ante la previsión de una cancelación automática., como podría ser la pactada introduciendo un plazo de caducidad de la condición.

11-7-2022

B.O.E. 2-8-2022

Registro de Albocásser-Morella.

UNIDADES MÍNIMAS DE CULTIVO: RÉGIMEN JURÍDICO.

Se confirma que la obtención de licencia urbanística no es suficiente para segregar terrenos en suelo rústico, dado que habrá de observarse lo establecido en materia de unidades mínimas de cultivo.

Como ya ha señalado este centro directivo (vid. Resoluciones de 10 de junio de 2009 y 2 de noviembre de 2012), si bien la licencia municipal, o la certificación de su innecesariedad, puede ser suficiente para cumplir con los requisitos urbanísticos impuestos a la segregación, cuando el asunto a dilucidar no es urbanístico sino agrario, carece la Administración local de competencia, por lo que no es suficiente que en suelo rústico la segregación o división del terreno esté autorizada mediante una licencia urbanística municipal, pues siendo condición necesaria, en los términos previstos en cada caso por la ley, no es suficiente, pues ni el objeto de dicha licencia responde a la necesidad de verificar el cumplimiento de los requisitos previstos en la legislación agraria, ni los Ayuntamientos que expiden tales licencias tienen competencias en esta materia.

En el caso que ahora nos ocupa, resulta, además, que tras consulta efectuada por la registradora conforme al artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, consta que con fecha 12 de marzo de 2021 se emitió comunicación del director territorial, don T. V. R., en el que se informa la no posibilidad de realizar la inmatriculación (sic) de la segregación solicitada dado que se ha comprobado que la segregación propuesta no está contemplada en ninguna de las excepciones previstas en la legislación estatal (artículo 25 de la Ley 19/1995) ni en la autonómica (artículo único del Decreto 217/1999 en el que se determinan las unidades mínimas de cultivo).

Queda por examinar la pretensión subsidiaria de los recurrentes conforme a la cual piden que, al menos, se revoque parcialmente la nota de calificación en lo que se refiere a la porción segregada de 89 metros cuadrados de suelo urbano y se permita su inscripción por estimar que a dicha porción no le resulta aplicable la normativa agraria. La solicitud formulada por los recurrentes plantea como cuestión determinar si, efectivamente, estamos ante suelo urbano y si la finca resto igualmente es suelo urbano o rústico, puesto que de ser suelo rústico no sólo debe tenerse en cuenta la normativa urbanística, de competencia municipal, sino también la normativa reguladora del suelo rústico, referente a las unidades mínimas de cultivo, de competencia del órgano correspondiente de la Comunidad Autónoma.

Existe una aparente contradicción, pues respecto de la parcela segregada de 89 metros cuadrados que se corresponde con la referencia catastral 8383505YK4688S0001RP en el Catastro se declara como urbano, pero, sin embargo, por el órgano competente de la comunidad autónoma se indica la imposibilidad de practicar la segregación por contravenir la normativa correspondiente a las unidades mínimas de cultivo. Es por ello, que este conflicto debe ser resuelto con carácter previo ante el correspondiente órgano de la comunidad autónoma

competente en materia agraria, interponiendo, en su caso, los correspondientes recursos.

12-7-2022

B.O.E. 2-8-2022

Registro de Paterna nº 2.

DIVISIÓN HORIZONTAL: CASOS EN LOS QUE SERÍA EXIGIBLE LICENCIA.

Se aclara el régimen de autorización administrativa de los casos de división horizontal y similares.

El artículo 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, impone a notarios y registradores, en la autorización e inscripción de escrituras de segregación o división de fincas, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable. Es la propia legislación sustantiva urbanística que resulte aplicable la que ha de establecer qué actos están sometidos a licencia y qué actos pueden estimarse como reveladores de una posible parcelación urbanística ilegal, o ser asimilados a ésta, así como determinar qué otros actos de uso del suelo o de las edificaciones quedan sujetas a la intervención y control municipal que el otorgamiento de la licencia comporta, determinación que constituye un presupuesto previo o «prius» respecto de su exigencia en sede registral.

Como ha señalado en otras ocasiones este Centro Directivo -vid. Resoluciones citadas en los «Vistos»-, la división horizontal de un inmueble no implica por sí misma un acto de parcelación. Así resulta también del artículo 26.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, al afirmar que «la constitución de finca o fincas en régimen de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario autoriza para considerar su superficie total como una sola parcela, siempre que dentro del perímetro de ésta no quede superficie alguna que, conforme a la ordenación territorial y urbanística aplicable, deba tener la condición de dominio público, ser de uso público o servir de soporte a las obras de urbanización o pueda computarse a los efectos del cumplimiento del deber legal a que se refiere la letra a) del apartado 1 del artículo 18».

Sin embargo, en línea con las resoluciones citadas -cfr. Resolución de 20 de julio de 2020-, si la división horizontal se configura de tal modo que puede resultar equiparada a la división material de la finca hasta tal punto que sea incompatible con la unidad jurídica de la misma, a pesar de las estipulaciones de las partes, debe exigirse a efectos registrales la oportuna licencia urbanística. En el presente expediente, como señala el registrador, concurren circunstancias que pueden considerarse reveladoras de la existencia de una parcelación. En primer lugar, la asignación de uso exclusivo que se atribuye a los propietarios de las respectivas viviendas que integran la división horizontal, en relación con las respectivas parcelas que ahora se describen en la escritura con expresión de superficie. En segundo lugar, se expresa que cada elemento tiene su entrada independiente definida por su calle y número respectivo. En tercer lugar, la distribución del uso del suelo común agota la totalidad de la parcela. En cuarto lugar, se incorpora certificado suscrito por técnico competente en el que consta un plano en el que se diferencian los dos espacios que corresponden a cada puerta, así como el elemento común de vallado entre las dos partes resultantes.

Lo expuesto en los anteriores fundamentos de Derecho constituye una doctrina consolidada de esta Dirección General, sobre la necesidad de diferenciar el concepto de complejo inmobiliario del de la propiedad horizontal propiamente dicha a los efectos de considerar la existencia de una parcelación sometida a licencia, como ocurre en el presente expediente. Sin embargo, como recuerdan las Resoluciones de este Centro Directivo de 3 de

junio de 2019 (relativa también a la Comunidad Valenciana) y 28 de julio de 2020, deben tenerse en cuenta otras normas especiales existentes. En este sentido, son de destacar los artículos 26.6 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y 10.3 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.

En definitiva, reiterando el criterio seguido en la Resolución de 3 de junio de 2019, como regla general: a) no se precisará la aportación de licencia para la propiedad horizontal, cuando la misma se ajuste a la licencia de obras que autorice la construcción de las edificaciones (Resolución de 13 de julio de 2015). b) tampoco se precisa la aportación de licencia de la propiedad horizontal cuando la misma no provoque un incremento de elementos privativos respecto de los que consten en la previa declaración de la obra nueva. c) este Centro Directivo ha sostenido la aplicación analógica, aunque con matices, del artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, a aquellos supuestos en que ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes.

12-7-2022

B.O.E. 2-8-2022

Registro de Archena.

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA. OBRA NUEVA: NECESIDAD DE LA PREVIA GEORREFERENCIACIÓN DE LA PARCELA.

Si existen dudas fundadas sobre la identidad de la finca, no cabe la inscripción de la base gráfica. Al inscribir una obra nueva puede ser preciso la previa o simultánea inscripción de la base gráfica de la parcela si el registrador alberga dudas sobre la ubicación de la porción de suelo ocupada.

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

En el presente caso la calificación contiene la fundamentación necesaria relativa a las dudas de identidad, basadas en la oposición de la colindante que se acompaña de informe técnico contradictorio. Resulta destacable que la oposición de la colindante se encuentra debidamente sustentada con plano elaborado por técnico, lo que pone de manifiesto el conflicto entre los colindantes sobre la delimitación gráfica de las fincas, en concreto sobre una determinada porción de terreno y sobre la senda en medio que, según la descripción literaria, separaba las fincas en cuestión y que no tiene reflejo en la representación gráfica cuya inscripción se pretende. Toda vez que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, podrá acudir al deslinde de fincas, sin perjuicio de poder acudir al juicio declarativo correspondiente (cfr. art. 198 de la Ley Hipotecaria). La posibilidad de pedir certificación de documentos que obren en los archivos del Registro debe entenderse limitada a los efectos informativos que se desprenden de los citados preceptos, sin que en ningún caso pueda traducirse en nuevos trámites no contemplados en el procedimiento que pudieran suponer sucesivas intervenciones de los interesados, lo que, además de no preverse en dicho expediente registral, haría derivar el mismo en una suerte de procedimiento contencioso que desvirtuaría su naturaleza.

Como es doctrina reiterada de este centro directivo, para inscribir cualquier edificación, nueva o antigua, cuya declaración documental y solicitud de inscripción se presente en el Registro de la Propiedad a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la Ley 13/2015, será requisito, en todo caso que la porción de suelo ocupada habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica. Con carácter general, la obligada georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, no requiere, desde el punto de vista procedimental, que se lleven a cabo actuaciones especiales con notificación y citaciones a colindantes y posibles terceros afectados, salvo que registrador en su calificación, como ocurre en el supuesto de este expediente, si lo estimare preciso para disipar tales dudas fundadas acerca de que la edificación se encuentre efectivamente incluida en la finca sobre la que se declara.

12-7-2022

B.O.E. 2-8-2022

Registro de Adra.

PERMUTA DE SOLAR POR OBRA FUTURA: CANCELACIÓN DE CARGAS EN CASO DE REINSCRIPCIÓN POR INCUMPLIMIENTO DEL CESIONARIO.

En los casos de reinscripción de la finca por resolución del contrato de permuta por obra futura, para cancelar cargas posteriores, será preciso el consentimiento de sus titulares o que estos hayan sido parte en el proceso judicial.

En relación con la función calificadora que los registradores ejercen respecto de los documentos judiciales, cabe destacar la Sentencia número 625/2017, de 21 de noviembre, del Pleno de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo. Dicha Resolución del Alto Tribunal, analiza la función del registrador en torno a los documentos judiciales y la posterior valoración de hechos que no pudieron tenerse en cuenta por el registrador y por la Dirección General. Dice la citada Sentencia en su fundamento tercero: «(...) Esta función revisora debe hacerse en el marco de la función calificadora que con carácter general le confiere al registrador el art. 18 LH, y más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial el art. 100 RH.

Entrando en el primer defecto de la nota de calificación, debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo en relación con la forma de operar la reinscripción de un contrato de permuta de solar por obra futura, cuando existen cargas intermedias que no han consentido ni han sido parte en el procedimiento. La Resolución de 28 de septiembre de 2021, dictada para un caso en el que se pactó condición resolutoria para el caso de incumplimiento de la obligación de entrega de la obra futura, exigió el consentimiento expreso de los titulares de las cargas intermedias, o bien sentencia en la que se ordene la cancelación de sus derechos en procedimiento en el que se haya dirigido la demanda contra ellos, conforme al principio general contenido en el artículo 82 de la Ley Hipotecaria, y que deriva de la salvaguardia judicial de los asientos (artículo 1 de la Ley Hipotecaria). Por todo ello, el ejercicio de la facultad de purga de asientos posteriores procedente de la condición resolutoria exige, bien que se hubiera anotado con anterioridad la demanda de su ejecución en el Registro, bien la intervención de los titulares de los indicados asientos en el procedimiento de resolución correspondiente para evitar su indefensión.

Si esto es así habiéndose pactado condición resolutoria explícita o habiéndose configurado con carácter real la contraprestación (caso de atribución inmediata de los pisos proyectados en virtud de la propia escritura de permuta), con mucha más razón debe ser esta la solución cuando los terceros adquirentes de derechos inscritos sobre el solar los adquirieron sin estar la

cesión del solar sometida a condición resolutoria explícita, y haberse configurado la contraprestación con alcance meramente obligacional.

El segundo defecto debe igualmente ser confirmado. También es doctrina reiterada de esta Dirección General que a través de la nota marginal de expedición de cargas en el procedimiento de ejecución directa, consta en el Registro que está pendiente un procedimiento judicial de ejecución del derecho de hipoteca, el cual naturalmente ha de terminar con la enajenación forzosa de la finca, por lo que no cabe que sea posible la cancelación -mientras subsista la nota marginal- sin que la extinción del derecho real de hipoteca tenga por decisión que sólo al juez incumbe, la consiguiente repercusión en el procedimiento mismo entablado.

12-7-2022

B.O.E. 2-8-2022

Registro de Santa Cruz de Tenerife nº 1.

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

En un caso de inmatriculación por el 205 LH no procede la inscripción si existen dudas fundadas respecto a que a superficie en cuestión conste previamente inmatriculada.

Como ha señalado este Centro Directivo, en todo caso el registrador debe extremar el celo en las inmatriculaciones para evitar que se produzca la indeseable doble inmatriculación. Y aunque es doctrina ya consolidada de este Centro Directivo que siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, en este caso las dudas de la registradora proceden de ser la misma persona aquella a quien se compró la finca según el título previo y el anterior titular registral de una finca ya inmatriculada en el mismo lugar de la que se practicaron múltiples segregaciones, las últimas previos excesos de cabida de ésta, y además de proceder dicha finca a su vez por segregación de otra también inmatriculada de la que se han practicado también múltiples segregaciones, quedando según Registro con una superficie de 581.665,52 metros cuadrados.

La registradora, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificadora de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación.

Como se ha dicho, no es posible por los motivos expuestos proceder a la inmatriculación de la finca, pero a lo anterior se añade, como también señala la registradora, que no es posible practicar esta sin aportar la correspondiente autorización administrativa de la segregación realizada o la declaración municipal de su innecesariedad. En el caso particular de este expediente, a la vista de la doctrina expuesta, no cabe sino confirmar el defecto objeto de recurso en cuanto a la exigencia de licencia, declaración de innecesariedad o al menos una declaración de la Administración competente acerca de la efectiva prescripción de la acción administrativa para restablecer la legalidad urbanística infringida y, por tanto, del carácter consolidado de la parcelación que justifique la no exigencia de licencia, más aún teniendo en cuenta además el carácter de suelo rústico de protección ambiental que se da en este supuesto, como se verá más adelante. El hecho de que se trate de un suelo rústico de protección ambiental nos conduce también, como ya pone de manifiesto la registradora en su nota de calificación, a la necesidad, para poder practicar la inscripción de la obra nueva declarada por antigüedad sobre la finca que tiene ese carácter, de que se acredite la prescripción de la eventual infracción urbanística en que se haya podido incurrir.

12-7-2022

B.O.E. 2-8-2022

Registro de Cartagena n° 4.

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS. INSTANCIA PRIVADA: ACREDITACIÓN DE LA IDENTIDAD DEL FIRMANTE.

La rectificación del Registro requiere el consentimiento del titular registral o sentencia dictada en procedimiento seguido contra él. El acceso de una instancia privada al Registro requiere que se acredite la identidad del firmante.

Respecto del primero de los defectos alegados, debe ser confirmado, pues así resulta del principio de tracto sucesivo, que rige en el sistema registral español, regulado en el artículo 20.1.o de la Ley Hipotecaria, por el cual: «Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos». En cualquier caso, debe reiterarse que la inscripción practicada se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales conforme a los artículos 1, párrafo tercero, y 38 de la Ley Hipotecaria, por lo que cualquier rectificación de los asientos del Registro precisa el consentimiento del titular registral o resolución judicial en procedimiento seguido contra el mismo.

Respecto del segundo de los defectos alegados, también procede el rechazo del recurso y la ratificación de la nota de calificación, pues así lo estableció, como dice la registradora en su nota, la Resolución de este Centro Directivo de Dirección General de 20 de julio de 2006, según la cual dicha solicitud es materia de calificación por el registrador, por lo que la identidad del solicitante ha de acreditarse mediante documento público o instancia privada con firma notarialmente legitimada o ratificada ante el registrador.

13-7-2022

B.O.E. 2-8-2022

Registro de Badajoz n° 1.

LEGADO: NECESIDAD DE ENTREGA POR PARTE DE LOS HEREDEROS.

Se recuerda que conforme a los arts. 885 CC y 81 RH, el legatario necesita que los herederos realicen la entrega del legado para poder obtener su inscripción, debiendo intervenir los legitimarios en dicha entrega.

El artículo 885 del Código Civil establece que el legatario no puede ocupar por sí la cosa legada, debiendo exigir tal entrega al albacea facultado para la misma o a los herederos. Debe tenerse en cuenta que, en el presente caso, el causante, sin perjuicio de los legados ordenados, instituyó herederos a sus cuatro hijos por partes iguales y no ha designado albaceas contadores-partidores facultados para hacer la entrega. La coincidencia de ambas circunstancias (existencia de legitimarios e institución de herederos) pone de relieve la inaplicabilidad al presente caso de lo dispuesto por el artículo 81 del Reglamento Hipotecario.

En cuanto a la liquidación tributaria y la alteración catastral a que se refiere la recurrente debe tenerse en cuenta que, conforme al 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. Por consiguiente, no han de ser tenidos en cuenta ninguno de aquellos documentos que acompañen al escrito de impugnación, y no se presentaron al inicio del procedimiento registral que culminó con la calificación que ahora se recurre. A mayor abundamiento, cabe añadir que, aun cuando se hubieran presentado en tiempo y forma, tampoco conducirían a la estimación del recurso toda vez que con la liquidación y pago del Impuesto de Sucesiones no se entiende aceptada la herencia.

13-7-2022

B.O.E. 2-8-2022

Registro de Baena.

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

Se recuerda que no procede la inscripción de una base gráfica si existen dudas fundadas sobre la identidad de la finca, basadas en la oposición de un colindante.

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.

En el presente caso, si se accediera a la inscripción de la georreferenciación, se estaría alterando la realidad tabular del día en que se practicó la inscripción del derecho de la recurrente, pues la finca registral número 28.488 del término municipal de Baena con CRU 14002000302576, no se corresponde con la parcela catastral con referencia catastral 14007A013000090000EQ, porque lo niega quien dice ser propietaria de la misma, frente a la pretensión del promotor del expediente, que manifiesta que la misma se corresponde con la finca 28.488 de Baena, de la que es titular.

El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria). El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. El juicio de identidad de la finca por parte del registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante. En el presente caso la calificación contiene la fundamentación necesaria relativa a las dudas de identidad, basadas en la oposición del colindante, que coincide con las sentencias judiciales previas, que se oponen a la solicitud de la recurrente y en un estudio realizado por la registradora.

No procede, por tanto, como pretende la recurrente, que la registradora en su calificación o esta Dirección General en sede de recurso pueda resolver el conflicto entre colindantes, ya resuelto por sentencia, siendo la autoridad judicial la competente para resolverla, en sentido contrario al pretendido con la solicitud de inscripción.

13-7-2022

B.O.E. 2-8-2022

Registro de Almuñécar.

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

No puede practicarse anotación de embargo sobre una finca que aparece inscrita a favor de persona distinta de aquella contra la que se ha dirigido el procedimiento, aunque sí lo estuviera a favor del demandado al tiempo de acordarse la traba.

En primer lugar, conviene recordar que entre los principios de nuestro Derecho hipotecario es básico el de tracto sucesivo, en virtud del cual para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). Este principio está íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria. La presunción «iuris tantum» de exactitud de los pronunciamientos del Registro, así como el reconocimiento de legitimación dispositiva del titular registral llevan consigo el cierre del Registro a los títulos otorgados por persona distinta de dicho titular.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que las exigencias del principio de tracto sucesivo confirman la postura del registrador toda vez que el procedimiento del que dimana el mandamiento calificado no aparece entablado contra los titulares registrales, pues el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos, impide extender las consecuencias de un procedimiento a quienes no han tenido parte en él ni han intervenido en manera alguna, exigencia ésta que en el ámbito registral determina la imposibilidad de practicar asientos que comprometen una titularidad inscrita si, o bien consta el consentimiento de su titular, o que éste haya sido parte en el procedimiento de que se trata.

No modifica lo anterior el hecho de que el embargo se haya trabado con anterioridad a la fecha en la que la finca cambió de titular, ni puede sostenerse, como dice el recurrente, que el documento fue en su día presentado con anterioridad a la transmisión de la propiedad de la finca embargada a los titulares registrales actuales. Dado el alcance del principio de prioridad, básico en un sistema registral de fincas (cfr. artículos 17, 24, 32 y 248 de la Ley Hipotecaria), la calificación e inscripción de un documento deberá realizarse en función de lo que resulte del mismo y de la situación tabular existente en el momento de su presentación en el Registro (cfr. artículos 24 y 25), sin que puedan obstaculizar su inscripción otros títulos, aunque sean incompatibles, presentados con posterioridad. Por otra parte, como ha afirmado este Centro Directivo reiteradamente, una vez caducado el asiento de presentación de un documento, incluso en el caso de que se hubiera calificado negativamente y dicha calificación hubiera devenido firme por no ser recurrida en plazo, ello no es obstáculo para que presentado de nuevo el título deba ser objeto de otra calificación, que puede ser idéntica o diferir de la anterior, y frente a la que cabe interponer recurso, pero en todo caso la prioridad lograda con aquella presentación inicial se habrá perdido y la que se logre con la nueva en modo alguno se sobrepondrá a la que hubiera logrado otro título presentado en el tiempo intermedio entre aquéllas.

13-7-2022

B.O.E. 2-8-2022

Registro de Madrid nº 44.

OPCIÓN DE COMPRA: PACTO COMISORIO. CONDICIÓN SUSPENSIVA: DISTINCIÓN ENTRE LAS PURAMENTE POTESTATIVAS Y LAS SIMPLEMENTE POTESTATIVAS O MIXTAS.

No puede rechazarse la inscripción de una opción de compra si no resulta de forma clara que se ha constituido en función de garantía y que ponga en situación de riesgo de abuso al deudor. Debe distinguirse entre condiciones puramente potestativas (dependen de la exclusiva voluntad del deudor) y las mixtas (dependen también de hechos externos).

En relación con la opción de compra cabe recordar que esta Dirección General ha puesto de relieve en numerosas ocasiones (vid. las Resoluciones de 26 de diciembre de 2018 y 28 de enero de 2020, y en particular en la 27 de octubre de 2020, en un caso similar a este, así como otras citadas en los «Vistos» de la presente) que el Código Civil rechaza enérgicamente toda construcción jurídica en cuya virtud, el acreedor, en caso de incumplimiento de la obligación, pueda apropiarse definitivamente de los bienes dados en garantía por el deudor (vid. artículos 6, 1859 y 1884 del Código Civil).

No obstante, también ha reiterado este Centro Directivo (vid., por todas, la citada Resolución de 28 de enero de 2020 para un caso similar), que toda calificación registral ha de formularse atendiendo a los términos del documento objeto de la misma y a los propios asientos del Registro; y en el reducido marco de este expediente, ni el registrador, ni esta Dirección General, pueden -más que analizar- enjuiciar o conjeturar acerca de intenciones de las partes en aquellos casos en que no exista clara y patente constatación, so capa de una pretendida obligación de impedir el acceso al Registro de títulos en posibles supuestos en los que la constitución de la opción de compra haya podido haber sido pactada en función de garantía del cumplimiento de una obligación pecuniaria (contraviniendo la prohibición de pacto comisorio establecida por los artículos 1859 y 1884 del Código Civil). En definitiva, se admite el pacto por el que pueda adjudicarse al acreedor o venderse a un tercero el bien objeto de la garantía siempre que se establezca un procedimiento de valoración del mismo que excluya la situación de abuso para el deudor.

Por tales razones el defecto invocado por el registrador en su calificación ha de ser revocado, ya que -como ya se dijo en la Resolución de 28 de enero de 2020 y se reitera ahora- no se deduce de forma patente de lo pactado que estemos claramente ante un contrato de financiación inmobiliaria que esté sometido a la ley 2/2009, de 31 de marzo, ni que la opción de compra se constituya en función de garantía de aquélla. Al no existir préstamo ni crédito, ni venta con precio aplazado, en sentido técnico, no se puede concluir tampoco que exista interés ni mucho menos que sea usurario, cuya calificación por otra parte es siempre judicial.

En cuanto a la «condición suspensiva» a la que se somete la opción de compra, dejando libremente a los concedentes de la opción la posibilidad de dejar sin efecto en un determinado plazo la operación si encuentran nuevos compradores, que mejoren el precio pactado, configurando en tal caso la cantidad entregada como arras o señal que se perdería, podría discutirse -como hace el registrador en su nota de calificación- que no es propia condición suspensiva al depender en exclusiva de la voluntad de una de las partes. No obstante, como señala el recurrente, la interpretación del Tribunal Supremo sobre el artículo 1115 del Código Civil, establece que no puede considerarse como puramente potestativa una condición pactada cuando la misma está estrechamente ligada y en dependencia de motivos razonables. Por lo tanto, no estaríamos en el ámbito de las denominadas condiciones «puramente potestativas» que sólo dependen de la voluntad del contratante, sino en el caso de una condición suspensiva mixta o simplemente potestativa pues también depende de la producción de un hecho incierto o avatar externo a la voluntad como es encontrar dentro del plazo fijado un comprador que pague mejor precio por la finca, por lo que debe entenderse como válida e inscribible en el Registro de la propiedad.

B.O.E. 2-8-2022

Registro de Santa Cruz de la Palma.

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

No puede inscribirse una sentencia dictada en un procedimiento en el que no han sido partes los titulares registrales afectados.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo en la Sentencias relacionadas en «Vistos», que el registrador puede y debe calificar si se ha cumplido la exigencia de tracto aun cuando se trate de documentos judiciales, ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial «los obstáculos que surjan del Registro», y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial.

En este supuesto, no constando en el Registro anotación preventiva de demanda que esté vigente, ni habiendo sido llamados al procedimiento los titulares registrales actuales, ni estimando expresamente el juez en su resolución que los mismos hayan tenido conocimiento del procedimiento y posibilidad de defender en él sus derechos; no cabe sino confirmar la calificación registral, por exigencias del principio de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria), en aplicación en sede registral del principio constitucional de tutela judicial efectiva.

14-7-2022

B.O.E. 2-8-2022

Registro de Corcubión-Muros.

HERENCIA: PROTOCOLIZACIÓN DE CUADERNO PARTICIONAL.

Para la inscripción de un acta de protocolización de partición de herencia es preciso que al tiempo de la calificación se aporten todos los documentos que acrediten el cumplimiento de los requisitos de tracto y de especialidad necesarios.

Según el primero de los defectos señalados, para la inscripción del acta de protocolización de las operaciones particionales de las fincas inscritas con carácter ganancial, es necesario que, en cumplimiento del principio de tracto sucesivo, las fincas aparezcan inscritas a favor del causante con carácter privativo. En el supuesto de este expediente, las fincas constan inscritas a favor del causante con carácter ganancial, por lo que se hace necesaria previamente la inscripción con carácter privativo en el Registro. En consecuencia, este defecto debe ser confirmado.

El segundo defecto consiste en que no consta la aprobación por la notaria autorizante o letrado de la Administración de Justicia de las operaciones efectuadas por el contador-partidor dativo al no constar el consentimiento expreso de todos los herederos. Para la resolución de este recurso, no se han de tener en cuenta más que los documentos y diligencias presentados en su día en el Registro para su calificación. Por tanto, no habiendo recaído en ese momento aún la aprobación de la partición, no puede más que confirmarse el defecto señalado, sin perjuicio de que, con la presentación pertinente de esa diligencia en el Registro, pueda ser subsanado el defecto.

Al igual que ha ocurrido con otros documentos antes referidos, aporta el recurrente, junto con el escrito de interposición del recurso, los testimonios de la Sentencia citada y del Auto de reconocimiento de la sentencia extranjera

que no lo fueron en el momento de la presentación de la escritura en el Registro para su calificación, por lo que la misma doctrina expuesta antes debe ser aplicada, y, por tanto, el defecto debe ser confirmado.

En cuanto a la necesidad de acreditar la firmeza de la citada sentencia y del auto de reconocimiento de la misma, junto a la necesidad de que se aporte el original del testimonio de la sentencia y del auto de reconocimiento de la misma, y no una fotocopia, como se ha indicado, es principio básico de nuestro Derecho hipotecario (cfr. artículo 3 de la Ley Hipotecaria y así ha sido confirmado de forma reiterada por esta Dirección General) que sólo la documentación auténtica y pública puede tener acceso al Registro, por lo que tratándose de documentos judiciales, sean resoluciones o diligencias de cualquier índole, el documento a presentar debe ser la ejecutoria, mandamiento o testimonio correspondiente expedido por quien se halle facultado para ello con las formas y solemnidades previstas en las leyes, extremos que no se dan en este caso, ya que la documentación aportada a calificación consiste en meras fotocopias, es decir reproducciones xerográficas de un documento.

El último de los defectos señala que, referido al documento previo -auto de reconocimiento de sentencia extranjera y la sentencia extranjera que simplemente manifiesta que don A. B. M. queda como único propietario de los bienes en España-, consiste en que no constan debidamente descritas o identificadas las fincas que se adjudican como consecuencia de esa liquidación de gananciales. Ciertamente, en estos documentos no hay descripción alguna de las fincas objeto del expediente, de manera que se precisa de un documento complementario que subsane la falta de descripción. Uno de los principios de nuestro Derecho registral es el de especialidad o determinación, que exige como requisito para que los títulos puedan acceder al Registro y ser por tanto objeto de inscripción, la fijación y extensión del dominio, quedando de tal modo delimitados todos sus contornos que cualquiera que adquiera confiando en los pronunciamientos tabulares conozca la extensión, alcance y contenido del derecho inscrito.

14-7-2022

B.O.E. 2-8-2022

Registro de Santoña.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: MOTIVOS DE DENEGACIÓN.

No procede la práctica de un asiento de presentación en virtud de una instancia privada que solo pretende cuestionar la validez de una asiento ya practicado..

La negativa a la práctica del asiento de presentación es una calificación más y, como tal decisión, puede ser impugnada mediante mismo recurso que puede interponerse contra una calificación que deniegue o suspenda la inscripción del documento y, por tanto, debe tramitarse tal recurso a través del procedimiento previsto en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

Naturalmente, el objeto de recurso en estos casos es exclusivamente determinar si procede o no la práctica del asiento de presentación.

El artículo 420.1 del Reglamento Hipotecario, en consonancia con el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, ordena a los registradores no extender asiento de presentación de los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral. Este Centro Directivo ha reiterado que la negativa a la práctica de un asiento de presentación sólo debe realizarse cuando el documento cuya constancia registral se solicita sea, palmaria e indudablemente, de imposible acceso al Registro. Este es el criterio que ha de presidir la interpretación del referido precepto reglamentario. Es indudable que en el presente expediente nos encontramos claramente ante una instancia privada que no puede provocar asiento registral alguno, por lo que debe confirmarse la negativa del registrador a la práctica del asiento de presentación.

Por otro lado, practicados los asientos los mismos se hallan bajo la salvaguardia judicial y no es posible, en el concreto ámbito de este

expediente, revisar, como se pretende, la legalidad en la práctica de dichos asientos ni la calificación positiva previa en que encuentran su fundamento los efectos de legitimación que dichos asientos generan.

14-7-2022

B.O.E. 2-8-2022

Registro de Zaragoza nº 11.

DERECHO FORAL ARAGONÉS: SUSTITUCIÓN PREVENTIVA DE RESIDUO.

La interpretación correcta de una cláusula testamentaria debe tener en cuenta el sentido técnico de las palabras recogidas en el testamento y el hecho de que la sustitución legal preventiva de residuo no estaba vigente en Aragón a la fecha de otorgamiento.

Los principios que han de regir la interpretación de las cláusulas testamentarias son: que la voluntad del testador es la ley de la sucesión (cfr. artículos 667 y 675 del Código Civil); que, en congruencia con la naturaleza del testamento como acto formal y completo una vez otorgado, ha de ser determinante la voluntad pretérita del testador, su voluntad en el momento de otorgar la disposición, por lo que la simple alteración sobrevenida de circunstancias tiene su adecuado tratamiento en la revocabilidad esencial del testamento (cfr. artículo 739 del Código Civil) y en la posibilidad de otorgamiento de una nueva disposición testamentaria.

Alega también el recurrente la doctrina foral aragonesa, y, en ese sentido, esta misma doctrina hace constar que se ha de tener en cuenta que la sustitución legal preventiva de residuo en el llamamiento entre cónyuges a la sucesión legal no existía en Aragón hasta el 23 de abril de 1999. Por tanto, siendo el testamento mancomunado de este expediente de 1990, el llamamiento a los sobrinos de los testadores mancomunados fue un llamamiento efectivo de residuo y no una sustitución preventiva de residuo, que no existía entonces. Así resulta de la mejor doctrina aragonesa y fue confirmado por el Tribunal Superior de Justicia de Aragón en varias sentencias (cfr., por todas, la de 13 de junio de 2007). En definitiva, la interpretación literal y lógica es que el llamamiento ha sido de sustitución fideicomisaria de residuo con facultades de disposición «inter vivos» tan solo.

14-7-2022

B.O.E. 2-8-2022

Registro de Eivissa nº 4.

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

Se recuerda que no procede la inscripción de una base gráfica si existen dudas fundadas sobre la identidad de la finca, basadas en la oposición de un colindante.

El hecho de que ningún colindante haya mostrado oposición no puede determinar por sí solo que el registrador haya de acceder a la pretensión de rectificar la descripción registral, si de los documentos y actuaciones realizadas en el expediente ha concluido la existencia de operaciones de modificación de entidades hipotecarias no formalizadas debidamente, o que, con la inscripción de la representación gráfica solicitada, lo que en realidad se pretende es aplicar el folio registral a una superficie colindante adicional,

faltando por tanto la necesaria correspondencia entre la finca registral y la representación gráfica aportada.

El registro 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. En el presente caso, el registrador alega que la enorme diferencia entre la superficie registral y la parcela catastral determina la posibilidad de que se pretenda hacer constar en el Registro una nueva realidad tabular, distinta de la que amparó la inscripción en su día. El registrador no se limita a determinar que esa enorme desproporción impide la inscripción de la georreferenciación, sino que aduce una serie de circunstancias que pueden determinar esa alteración de la realidad tabular.

El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria). El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. El juicio de identidad de la finca por parte del registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante. En el presente caso la calificación contiene la fundamentación necesaria relativa a las dudas de identidad, basadas en la inmatriculación mediante expediente judicial, con todas las garantías legales y con algún medio de prueba que, en su día, fue valorado por el juez, la enorme desproporción entre la superficie registral y la catastral, acentuada por las sucesivas alteraciones catastrales de la superficie y la invariabilidad de la descripción de la finca durante largo tiempo, sin que se haya justificado la aparición de esos nuevos linderos fijos.

14-7-2022

B.O.E. 2-8-2022

Registro de Narón.

MINAS: AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA NECESARIA PARA TRANSMITIR DERECHOS DERIVADOS DE CONCESIÓN MINERA.

De la normativa vigente en torno a la transmisión de derechos derivados de concesiones mineras, no cabe duda de la necesidad de autorización administrativa para su eficacia, siendo requisito para la inscripción.

Se debate en el presente recurso si se pueden inscribir en el Registro de la Propiedad la transmisión de unos derechos mineros derivados de una concesión administrativa. La registradora suspende, en base al único defecto mantenido, por falta de acreditación de la pertinente autorización administrativa previa.

De la normativa vigente en torno a la transmisión de derechos derivados de concesiones mineras, no cabe duda de la necesidad de autorización administrativa para su eficacia, como además se recuerda en la propia escritura de transmisión de derechos mineros objeto de calificación. Y al Registro sólo cabe que accedan títulos plenamente válidos (artículo 18 de la Ley Hipotecaria). El hecho de que se haya producido la transmisión en sede concursal, no exime del cumplimiento de los requisitos civiles y registrales aplicables que no estén exceptuados o modificados por aplicación de la legislación concursal. Así esta no exime de la obtención de la autorización de la Administración minera cuando sea preceptiva.

14-7-2022

B.O.E. 2-8-2022

Registro de Narón.

MINAS: AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA NECESARIA PARA TRANSMITIR DERECHOS DERIVADOS DE CONCESIÓN MINERA.

De la normativa vigente en torno a la transmisión de derechos derivados de concesiones mineras, no cabe duda de la necesidad de autorización administrativa para su eficacia, siendo requisito para la inscripción.

Se debate en el presente recurso si se pueden inscribir en el Registro de la Propiedad la transmisión de unos derechos mineros derivados de una concesión administrativa. La registradora suspende, en base al único defecto mantenido, por falta de acreditación de la pertinente autorización administrativa previa.

De la normativa vigente en torno a la transmisión de derechos derivados de concesiones mineras, no cabe duda de la necesidad de autorización administrativa para su eficacia, como además se recuerda en la propia escritura de transmisión de derechos mineros objeto de calificación. Y al Registro sólo cabe que accedan títulos plenamente válidos (artículo 18 de la Ley Hipotecaria). El hecho de que se haya producido la transmisión en sede concursal, no exime del cumplimiento de los requisitos civiles y registrales aplicables que no estén exceptuados o modificados por aplicación de la legislación concursal. Así esta no exime de la obtención de la autorización de la Administración minera cuando sea preceptiva.

12-7-2022

B.O.E. 4-8-2022

Registro de Valencia nº 3.

PUBLICIDAD FORMAL: REQUISITOS.

Se recuerda los requisitos generales exigibles para la expedición de publicidad formal y se confirma la necesidad de un interés directo y legítimo, interés que determinará además la extensión de dicha publicidad.

En primer lugar conviene recordar que el objeto de este recurso es exclusivamente la calificación negativa del registrador, sin que puedan tenerse en cuenta otros documentos que los que fueron presentados en tiempo y forma.

Ante una solicitud de publicidad formal, el registrador, debe calificar en primer lugar, si procede o no expedir la información o publicidad formal respecto de la finca o derecho que se solicita, atendiendo a la causa o finalidad alegada; en segundo lugar, deberá valorar la existencia de un interés legítimo, y, en tercer lugar, qué datos y circunstancias de los incluidos en el folio registral correspondiente puede incluir o debe excluir de dicha información. La publicidad ha de ser para finalidades propias de la institución registral como la investigación, jurídica, en sentido amplio, patrimonial y económico (crédito, solvencia y responsabilidad), así como la investigación estrictamente jurídica encaminada a la contratación o a la interposición de acciones judiciales o administrativas. En relación con el interés legítimo, ha manifestado este Centro Directivo (cfr. Resolución de 25 de noviembre de 2016, entre otras muchas) que debe ser: a) un interés

conocido, en el sentido de acreditado o justificado (a excepción de los casos de autoridades, empleados o funcionarios públicos que actúen por razón de su oficio a los que la legislación hipotecaria presume dicho interés); b) ha de ser un interés directo o acreditar debidamente el encargo sin perjuicio de la dispensa del artículo 332.3 del Reglamento Hipotecario, y c) ha de ser legítimo.

En el presente expediente, lo que se cuestiona no es tanto si el recurrente tiene interés directo, legítimo y conocido, como que éste no se ha acreditado convenientemente mediante la presentación de documentación auténtica a satisfacción de la registradora.

Por último, con respecto al contenido de la certificación, ante una solicitud de información, el registrador debe valorar el alcance y extensión de la publicidad que expide. En este caso es relevante a los efectos del proceso, certificar el asiento de compra de la vivienda con carácter privativo por uno sólo de los cónyuges, el de la hipoteca que garantiza el préstamo solicitado durante la vigencia de la sociedad de gananciales y asientos posteriores otorgados por la titular registral que fueran relevantes para el proceso (como pudiera ser una venta en fraude de los derechos de la sociedad de gananciales), aunque estuvieran cancelados.

18-7-2022

B.O.E. 4-8-2022

Registro de A Coruña nº 2.

PROPIEDAD HORIZONTAL: CUOTAS CON ASIGNACIÓN DE USO DE PLAZA DE GARAJE.

La modificación de la descripción de la plaza de garaje cuyo uso exclusivo corresponde al titular de una cuota indivisa del local destinado aparcamiento, requiere el consentimiento de todos los condueños de dicho local. .

La cuestión nuclear por resolver es si los titulares de parte de las cuotas indivisas en que se encuentra dividido el local de un edificio destinado a garaje, y que atribuyen a los mismos el derecho a utilizar con carácter exclusivo y excluyente, en este caso, tres plazas de garaje colindantes entre sí, están facultados para, por sí solos, alterar esas concretas cuotas que, con asignación del uso de la respectiva plaza de garaje, les fueron atribuidas con ocasión de la constitución del régimen de comunidad, así como para modificar la superficie y linderos de tales plazas de garaje.

Resulta indudable que cualquier modificación de la cuota o descripción atribuida a las plazas o trasteros en ningún caso requiere el consentimiento de todos los propietarios del edificio. Se contrae al ámbito jurídico definido por la propiedad separada sobre el local de garaje y trasteros sin repercusión alguna respecto de los restantes departamentos privativos o respecto de los elementos comunes del edificio, ni sobre la organización y funcionamiento de la propiedad horizontal.

Se trata de una comunidad funcional regulada por los artículos 68 del Reglamento Hipotecario y 53, regla b), del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, figura que no debe confundirse con la de la subcomunidad o subdivisión horizontal a la que se refiere la letra d) del artículo 2 de la Ley sobre propiedad horizontal y a la que es de aplicación el artículo 8.5.o de la Ley Hipotecaria, distinción que ha tenido ocasión de efectuar esta Dirección General en reiteradas ocasiones (cfr. Resoluciones de 19 de julio de 2019 o 18 de octubre de 2021). La fijación de determinadas cuotas indivisas, como consecuencia de la pretendida división de un local-garaje que forma parte de una propiedad horizontal, no da lugar a que dichas cuotas puedan ser calificadas jurídicamente como fincas independientes dentro de un nuevo régimen de subpropiedad horizontal constituido sobre dicho local, respecto de las cuales puedan operar en todo su rigor los principios hipotecarios, y en especial el de tracto sucesivo.

Así, la determinación de la cuota correspondiente a cada plaza de garaje en que idealmente se divide el local del que forma parte así como su descripción perimetral, lo que necesariamente implica la configuración de su superficie y linderos, reviste la naturaleza jurídica de un acto de riguroso dominio (cfr. Resolución de 5 de diciembre de 2011). Es cierto, tal y como sostiene el notario recurrente, que ni la cuota ni la superficie que en total corresponden a las tres plazas de garaje resultan alteradas, pero ello no permite prescindir de la conformación del local realizada en el título constitutivo de la propiedad horizontal, en cuanto define y delimita las plazas a efectos de susceptibilidad de uso y aprovechamiento. Consecuentemente, tanto la fijación inicial de la cuota y descripción correspondiente a cada plaza de garaje como cualquier ulterior modificación de las mismas requerirá, en todo caso, bien el consentimiento y acuerdo de los comuneros, bien declaración expresa en la resolución judicial en la que hayan sido parte, sin que pueda admitirse la fijación unilateral por uno de los copropietarios.

Por último, deben tenerse igualmente en cuenta las normas estatutarias reguladoras de la comunidad configurada. Así, hay que recordar, como hace el Tribunal Supremo en Sentencia número 320/2020, de 18 de junio, «que el adquirente de tales plazas es copropietario, en el régimen especial de comunidad descrito, (...) cuyas facultades vienen delimitadas, además de por la legislación aplicable, por el título de su adquisición y por el título constitutivo, incluidas las normas estatutarias en él integradas, del régimen de la propiedad horizontal». No puede olvidarse que las disposiciones estatutarias deben entenderse a la luz de las normas sobre interpretación recogidas en el Código Civil por lo que hay que estar a los criterios hermenéuticos que las mismas establecen, que comprenden no sólo el literal sino también los destinados a determinar la verdadera voluntad del disponente y el sentido general de las cláusulas.

18-7-2022

B.O.E. 4-8-2022

Registro de Ciudad Real nº 1.

HIPOTECA: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD.

En el caso concreto se aprecia la existencia de una pacto que claramente establece un plazo de duración de la hipoteca, de suerte que procede su cancelación por caducidad convencional.

Según la doctrina reiterada de esta Dirección General, nada se opone a que la hipoteca, como los demás derechos reales, pueda ser constituida por un plazo determinado (vid. artículos 513.2.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 se tratara de la caducidad convencional del mismo derecho de hipoteca, resultaría aplicable la norma del párrafo segundo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, que posibilita la cancelación de la hipoteca cuando la extinción del derecho inscrito resulte del título en cuya virtud se practicó la inscripción. En otro caso debería esperarse al transcurso del plazo de prescripción de la acción hipotecaria, por aplicación de la norma del párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria.

En el presente caso, del análisis sistemático de todas las cláusulas del contrato, resulta inequívocamente que se ha fijado un plazo de duración de la hipoteca misma (siete años desde la fecha de otorgamiento de la escritura), por lo que el recurso debe ser estimado.

18-7-2022

B.O.E. 4-8-2022

Registro de A Pobra de Trives.

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

De acuerdo con las reglas generales sobre rectificación de asientos, se delimitan los casos en los que es posible admitir una rectificación del título inscrito.

Este Centro Directivo ha manifestado (cfr., entre otras, la Resoluciones de 6 de julio de 2006, 12 de agosto de 2011, 28 y 29 de noviembre de 2013, 5 de septiembre de 2016, 27 de febrero de 2018 y 30 de junio y 16 de julio de 2021) que, como principio general, se pueden alterar los términos de una escritura cuando estos no se ajustan a la realidad, haciendo posible la rectificación o aclaración y el posterior acceso de la misma al Registro, sin que sea necesario un determinado pronunciamiento judicial. No obstante, tal alteración siempre ha de estar supeditada al hecho de que quede suficientemente causalizado el acto correspondiente (artículos 1261 y 1275 del Código Civil y 2 de la Ley Hipotecaria) y, consiguientemente, la razón de la modificación o rectificación.

En definitiva, como ha reiterado este Centro Directivo en Resoluciones anteriores, nada impediría que se dejara sin efecto, o se rectificara, un título inscrito (y lo mismo debe entenderse respecto del título inscribible), con el consentimiento de todos los titulares y con base en el error de consentimiento de los contratantes, sin perjuicio de las consecuencias fiscales que ello conlleve. Pero lo que no cabe, en cuanto alteraría las reglas generales de formalización de los contratos e inscripción en el Registro de la Propiedad de los derechos reales en ellos formalizados, es pretender realizar una rectificación sustantiva del título por una mera subsanación como si de una simple rectificación material se tratara.

18-7-2022

B.O.E. 4-8-2022

Registro de La Unión nº 1.

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: CALIFICACIÓN REGISTRAL DE LA CORRECTA APLICACIÓN DEL ART. 671 DE LA LEC.

De acuerdo con LA STS DE 15 de diciembre de 2021 el registrador no puede entrar a calificar la correcta de decisión del letrado de Administración de Justicia sobre el tipo de adjudicación de la finca ejecutada.

Se debate en el presente recurso si es posible inscribir un testimonio de auto de adjudicación en procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados, cuando la finca se ha adjudicado conforme al conforme al artículos 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por el 50 % del valor de tasación, sin que conste en el decreto de adjudicación manifestación expresa del letrado de la Administración de Justicia respecto si la ejecución recae sobre vivienda habitual o no del deudor.

En relación con esta cuestión se ha pronunciado la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 15 de diciembre de 2021: Respecto de los documentos judiciales, la función calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento,

es decir, no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro. Excede de la función calificadora del registrador revisar la valoración realizada por el juzgado al aplicar esta regla del artículo 671 LEC. Se trata de una cuestión de fondo, que perjudica a una de las partes en el procedimiento, el ejecutado, que en su caso puede recurrir el decreto de adjudicación para que sea revisado por el juez.

18-7-2022

B.O.E. 4-8-2022

Registro de Redondela-Ponte Caldelas.

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

No procede la inscripción de una base gráfica si concurren dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

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.

La inscripción de las coordenadas de los límites de una finca registral no son un simple dato de hecho, sino un pronunciamiento jurídico formal y solemne, que tras los procedimientos, tramites, garantías, alegaciones y calificación registral que procedan en cada caso, proclama y define con plenos efectos jurídicos y bajo la salvaguardia de los tribunales cuál es la delimitación del objeto jurídico sobre el que recae el derecho de propiedad inscrito. Conforme al artículo 17 de la Ley Hipotecaria, que recoge el llamado principio de prioridad registral, una vez inscrita dicha georreferenciación «no podrá inscribirse o anotarse ninguna (...) que se le oponga o sea incompatible». 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 ellos, 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». 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».

Queda constatada la existencia de una controversia, no latente, sino expresa y manifiesta, entre titulares de fincas registrales acerca de sus respectivas georreferenciaciones, por lo que las dudas de la registradora resultan suficientemente fundadas, y por ello, su calificación ha de ser confirmada y el recurso contra ella desestimado.

18-7-2022

Registro de Barcelona nº 7.

OPCIÓN DE COMPRA: REQUISITOS.

Se analizan diferentes extremos en relación con la inscripción de un derecho de opción: posibilidad de apreciar la existencia de pacto comisorio, consignación del precio en caso de ejercicio, ejercicio unilateral, forma de notificación...

El Código Civil rechaza enérgicamente toda construcción jurídica en cuya virtud, el acreedor, en caso de incumplimiento de la obligación, pueda apropiarse definitivamente de los bienes dados en garantía por el deudor (vid. artículos 6, 1859 y 1884 del Código Civil). Este Centro Directivo ha aplicado la prohibición del pacto comisorio incluso cuando las operaciones elusivas del mismo se instrumentan mediante negocios jurídicos indirectos. No obstante, también ha reiterado este Centro Directivo (vid., por todas, la citada Resolución de 28 de enero de 2020 para un caso similar), que toda calificación registral ha de formularse atendiendo a los términos del documento objeto de la misma y a los propios asientos del Registro; y en el reducido marco de este expediente, ni el registrador, ni esta Dirección General, pueden -más que analizar- enjuiciar o conjeturar acerca de intenciones de las partes.

Por ello -se añade- podría admitirse el pacto comisorio siempre que concurren las condiciones de equilibrio entre las prestaciones, libertad contractual entre las partes y exista buena fe entre ellas respecto del pacto en cuestión; si bien para poder admitir la validez de dichos acuerdos se deberá analizar cada caso concreto y atender a las circunstancias concurrentes.

El primer defecto invocado por el registrador en su calificación ha de ser necesariamente revocado, porque -como ya se dijo en la Resolución de 28 de enero de 2020 y se reitera ahora- no se deduce de forma patente de lo pactado que estemos ante un contrato de financiación inmobiliaria ni que la opción de compra se constituya en función de garantía de aquélla.

El segundo defecto se refiere a la unilateralidad del ejercicio de la opción de compra por parte del optante. Tal posibilidad ha sido reiteradamente admitida por esta Dirección General, y está expresamente admitida además en el artículo 568-12 del Código Civil de Cataluña cumpliendo los requisitos en él establecidos. Puede efectuarse la deducción del importe de la prima de la opción, es decir, de aquella cantidad que se ha abonado al concederla, o del importe de cargas anteriores a la propia opción que sean asumidas o satisfechas por el optante, igualmente no procede exigir tal consignación cuando el optante retiene la totalidad del precio pactado para hacer frente al pago del préstamo garantizado con la hipoteca que grava la finca. Pero en todos estos casos es fundamental que todas estas circunstancias consten pactadas en la escritura de opción y que consten debidamente inscritas.

No obstante, debe confirmarse la nota de calificación es la denegación de la de la expresión relativa al pago del precio mediante un «cálculo aproximado basado en la información de que pueda disponer el comprador en cada momento» según se prevé en la cláusula tercera del contrato para el caso de que dicho comprador manifieste una imposibilidad de aportar certificados de saldo pendiente de las deudas en que se haya subrogado o cuyo pago haya asumido. Esta cláusula contraviene el principio de determinación registral propio de nuestro sistema registral y puede suponer una contravención de la prohibición de dejar al arbitrio de una de las partes la validez del contrato (artículo 1256 del Código Civil). Ahora bien, la denegación de este inciso, como se argumentará posteriormente, no debe impedir la inscripción del resto del contenido del título.

El tercer defecto se refiere a la no admisibilidad del uso del medio burofax, como forma de comunicación del otorgamiento de la escritura de compraventa en ejercicio de la opción. Aunque el burofax haya sido admitido jurisprudencialmente para determinadas notificaciones, no puede entenderse suficiente para que -como consecuencia de ella- se proceda a practicar una inscripción en el Registro de la propiedad a favor del optante por vía

unilateral, debiendo preverse una notificación por conducto notarial para que opere el ejercicio extrajudicial unilateral de la opción.

En cuanto al cuarto defecto tal y como establece la doctrina continuada de este Centro Directivo (en Resoluciones de 18 de abril de 1994, 14 de julio de 2016 y 27 de octubre de 2020) «(...) el Registrador tiene que denegar o suspender íntegramente el ingreso del documento si entiende que las cláusulas que no deben acceder al Registro inciden en el total contexto pactado por las partes, pero lo que no puede hacer es alterar su contenido y transformar (...) inscribiendo lo que las partes no estipularon en la escritura pública». Las cláusulas denegadas por carecer de transcendencia real, deberán ser denegadas conforme a las reglas generales (artículos 2 de la Ley Hipotecaria y 9 del Reglamento Hipotecario), y el resto del contenido del título deberá por tanto ser objeto de inscripción parcial si el interesado lo solicita (artículo 565 del Reglamento Hipotecario), cosa que el registrador nunca ha discutido. Tan sólo se opuso a inscribir la operación en su globalidad, por entender que concurría el primer defecto señalado en la nota de calificación. Pero una vez revocado éste nada impide la inscripción parcial del título sin las cláusulas obligacionales una vez se subsane la forma de notificación -que sí es una es una cláusula esencial del contrato- conforme a lo dicho al analizar el tercero de los defectos de la nota de calificación.

19-7-2022

B.O.E. 4-8-2022

Registro de Madrid nº 25.

CURATELA REPRESENTATIVA: CONFLICTO DE INTERESES.

En los casos en que exista un conflicto de intereses entre el curador y la persona con discapacidad, lo que procede es el nombramiento de un defensor judicial, pero no la autorización judicial, a menos que se trate de alguno de los casos del art. 287 CC.

El 3 de septiembre de 2021 entró en vigor la Ley 8/2021, de 2 de junio, por la que se reforma la legislación civil y procesal para el apoyo a las personas con discapacidad en el ejercicio de su capacidad jurídica, que en su Preámbulo explicita claramente que la reforma de la legislación civil y procesal que introduce obedece a la adecuación de nuestro ordenamiento jurídico a la Convención internacional sobre los derechos de las personas con discapacidad, hecha en Nueva York el 13 de diciembre de 2006, cuyo Instrumento de Ratificación rige en nuestro ordenamiento jurídico desde el 3 de mayo de 2008. Debe recordarse, también, que en la anterior regulación el tutor era el representante del menor o del incapacitado, mientras que la función del curador era la de complementar o asistir la capacidad de aquellos cuando el juez así lo establecía en la sentencia de incapacitación. Sin embargo, con la nueva ley se amplía el ámbito de las funciones del curador, al permitírsele que pueda realizar funciones representativas que, hasta el momento, tanto en el caso de los menores como de las personas con capacidad modificada judicialmente, habían venido estando reservadas en exclusiva al tutor (salvo que estuvieran desempeñadas por los progenitores).

En el Derecho vigente, el artículo 269 del Código Civil exige que la constitución judicial de la curatela se realice mediante resolución motivada, al tiempo que establece su carácter subsidiario, puesto que sólo podrá constituirse cuando no exista otra medida de apoyo suficiente para la persona con discapacidad. En adelante, pues, se permite la curatela representativa, si bien como excepción a la regla general de curatela asistencial (párrafo tercero del citado artículo 269).

En relación con el conflicto de interés, debe confirmarse la nota de calificación, pues debe guardarse especial cuidado con relación a los representantes legales de los discapacitados (como es el caso de la curatela representativa que nos ocupa), y debe aplicarse plenamente lo dispuesto en el

artículo 283 del Código Civil. No se proscribe por tanto en la Ley la autocontratación, sino la mera existencia de conflicto de interés, aunque no haya autocontrato. En el caso concreto de este expediente la situación de autocontrato puede entenderse salvada por la intervención de otro apoderado mancomunado en la conformación de la voluntad de la sociedad vendedora y por la ratificación expresa por parte del Consejo de administración de la sociedad vendedora. Por el contrario, lo que no salva es la apreciación de la existencia de conflicto de intereses, que es una situación subjetiva, que existe siempre que en una determinada situación una misma persona tenga posiciones jurídicas contrapuestas, de tal manera que el provecho de una necesariamente tenga que obtenerse en detrimento de la otra. Esto es lo que ocurre en el caso que nos ocupa, en el que una determinada persona -el curador- no sólo es apoderado mancomunado de la sociedad vendedora sino al mismo tiempo representante legal (curatela representativa) del comprador con discapacidad, de manera que económicamente lo que le favorece como vendedor (como es la fijación de un precio cuanto más alto mejor) le perjudica al comprador discapacitado por él representado.

En cuanto la necesidad de autorización judicial debe revocarse la nota de calificación. Tal autorización judicial no es exigible, y en esto debe revocarse la calificación. Al tutor designado con anterioridad a la reforma se le aplican las normas de la curatela representativa (disposición transitoria segunda de la Ley 8/2021) y, por tanto, los casos en los que se ha de solicitar autorización judicial son los recogidos en el artículo 287, sin que ninguno de ellos requiera de autorización judicial para adquirir inmuebles.

19-7-2022

B.O.E. 4-8-2022

Registro de Toro-Fuentsauco.

LEGADO: NECESIDAD DE ENTREGA POR PARTE DE LOS HEREDEROS.

Se recuerda que conforme a los arts. 885 CC y 81 RH, el legatario necesita que los herederos realicen la entrega del legado para poder obtener su inscripción, debiendo intervenir los legitimarios en dicha entrega.

El artículo 885 del Código Civil establece que el legatario no puede ocupar por sí la cosa legada, debiendo exigir tal entrega al albacea facultado para la misma o a los herederos. Debe tenerse en cuenta que, en el presente caso, el causante, sin perjuicio de los legados ordenados, instituyó herederos a sus cuatro hijos por partes iguales y no ha designado albaceas contadores-partidores facultados para hacer la entrega. La coincidencia de ambas circunstancias (existencia de legitimarios e institución de herederos) pone de relieve la inaplicabilidad al presente caso de lo dispuesto por el artículo 81 del Reglamento Hipotecario.

En base a lo expuesto, el recurso no puede prosperar. Para recapitular, cabe afirmar que fuera de los casos en que el legatario fuera ya poseedor -se entiende posesión al tiempo de la apertura de la sucesión- tan sólo sería admisible la toma de posesión por el mismo si, no existiendo legitimarios, el testador le hubiera facultado expresamente para ello (primero de los supuestos contemplados en el artículo 81 del Reglamento Hipotecario), posibilidad que no se da en el supuesto de hecho de este expediente, al no haber previsión testamentaria de la causante sobre tal extremo.

19-7-2022

B.O.E. 4-8-2022

Registro de Parla nº 1.

DOCUMENTOS JUDICIALES: PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD.

Si se presenta un testimonio de una sentencia firme que declara la nulidad de la compraventa inscrita, sin que existan otros asientos sobre la finca, no cabe exigir que la sentencia especifique el asiento que ha de cancelarse.

Este Centro Directivo ha reiterado en numerosas ocasiones (vid. Resoluciones en los «Vistos») que todo documento que acceda al Registro y que pretenda alterar su contenido debe reunir los requisitos previstos en la legislación hipotecaria (artículo 21 de la Ley Hipotecaria). Esta afirmación es predicable igualmente de los documentos judiciales cualquiera que sea su naturaleza y el procedimiento del que provengan. Si con la presentación del documento judicial se pretende la cancelación de asientos vigentes en el Registro debe especificarse en el mismo qué asiento o asientos han de ser objeto de cancelación.

En el expediente que provoca la presente se da la circunstancia de que la sentencia que es firme declara la nulidad de un contrato de compraventa en el que los demandados son los titulares registrales y que el único asiento a cancelar según el historial registral es el asiento relativo a la compraventa cuya nulidad se ha declarado. El defecto no puede ser confirmado. Como ha señalado este Centro Directivo (vid. Resolución de 21 de noviembre de 2012), no debe caerse en un rigor formalista injustificado si por estar debidamente identificada en la sentencia la finca a que se refiere el pronunciamiento, el documento que recoge el negocio objeto de declaración de nulidad, así como las partes intervinientes, de modo coincidente con el contenido del Registro, no cabe albergar duda sobre su alcance cancelatorio.

19-7-2022

B.O.E. 4-8-2022

Registro de Almería nº 1.

ANOTACIÓN PREVENTIVA: NO ES PRORROGABLE LA ANOTACIÓN QUE ESTÁ YA CANCELADA.

No se puede anotar la prórroga de una anotación ya cancelada previamente.

Como cuestión previa de carácter formal, debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo en virtud de la cual no es el recurso el cauce adecuado para obtener la reviviscencia de una anotación ya cancelada. Dicho recurso tiene por objeto exclusivo las calificaciones del registrador por las que se suspende o deniega la práctica de los asientos solicitados, determinando si han sido o no ajustadas a Derecho (artículos 66 y 326 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario).

No es posible la prórroga de una anotación preventiva que ha sido previamente cancelada. El artículo 86 de la Ley Hipotecaria permite la prórroga de las anotaciones preventivas «siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento». En el presente caso, al presentarse el mandamiento de prórroga (el día 7 de marzo de 2022), la anotación de sentencia ya no estaba vigente, no porque hubiese caducado, sino porque se había cancelado dicho asiento con anterioridad (el día 18 de junio de 2018) como consecuencia de la ejecución de una hipoteca anterior y en virtud del mandamiento de cancelación de cargas (artículos 134 de la Ley Hipotecaria y 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

19-7-2022

B.O.E. 4-8-2022

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

No procede la inscripción de una base gráfica si concurren dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

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.

La inscripción de las coordenadas de los límites de una finca registral no son un simple dato de hecho, sino un pronunciamiento jurídico formal y solemne, que tras los procedimientos, tramites, garantías, alegaciones y calificación registral que procedan en cada caso, proclama y define con plenos efectos jurídicos y bajo la salvaguardia de los tribunales cuál es la delimitación del objeto jurídico sobre el que recae el derecho de propiedad inscrito. Conforme al artículo 17 de la Ley Hipotecaria, que recoge el llamado principio de prioridad registral, una vez inscrita dicha georreferenciación «no podrá inscribirse o anotarse ninguna (...) que se le oponga o sea incompatible». 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 ellos, 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». 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».

En el presente caso, de la documentación obrante en el expediente no se deduce que la georreferenciación alternativa invada otra georreferenciación inscrita, en cuyo caso procede la denegación por aplicación del principio de los principios de oponibilidad registral del artículo 32 de la Ley Hipotecaria y legitimación registral del artículo 1.3.o de la misma. Pretender que el acceso al Registro de la Propiedad de una determinada georreferenciación alternativa dependa del resultado positivo o negativo de un informe de validación técnica supone partir de una premisa errónea, que no deriva del texto de la ley. Un informe de validación técnica de resultado negativo no paraliza el tráfico jurídico, sino que se limita a informar del resultado de la superposición de la representación gráfica georreferenciada de una finca, y comprobar las parcelas afectadas total o parcialmente en la cartografía catastral, para poder tramitar el correspondiente expediente del título VI de la Ley Hipotecaria, para lograr la rectificación o actualización correspondiente. Como dice el apartado segundo, párrafo tercero, del punto primero, de la Resolución conjunta de las Direcciones Generales de Seguridad Jurídica y Fe Pública y del Catastro de 23 de septiembre de 2020: «La falta de aportación del informe o la aportación de este cuando sea negativo impedirán la coordinación de las representaciones gráficas georreferenciadas alternativas». Pero, la coordinación gráfica es una cuestión distinta del acceso registral de una georreferenciación alternativa.

B.O.E. 4-8-2022

Registro de Moralarzarzal.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: HERENCIA YACENTE.

Se recuerdan las diferentes posibilidades de anotar un embargo cuando el titular registral ha fallecido.

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

En cuanto a la aplicación de esta doctrina en el ámbito de la herencia yacente, es cierto que este Centro Directivo había exigido, para poder considerar cumplimentado el tracto sucesivo (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria y 166.1 del Reglamento Hipotecario, por analogía), el nombramiento judicial de un administrador de la herencia yacente en procedimientos judiciales seguidos contra herederos indeterminados del titular registral.

Para dilucidar la cuestión planteada, conviene recordar que la calificación del registrador del tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) será distinta en cada uno de los supuestos siguientes: a) Para tomar anotación preventiva del embargo en caso de procesos ejecutivos por deudas del titular registral, fallecido durante el procedimiento, deberá acreditarse al registrador que se demandó al titular registral, que ha fallecido y que se ha seguido la tramitación con sus herederos, por sucesión procesal conforme al artículo 16 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Si se ha producido el fallecimiento del titular registral antes de iniciado el procedimiento, y éste se sigue por deudas de aquél, además del fallecimiento deberá acreditarse al registrador, si los herederos fueran ciertos y determinados, que la demanda se ha dirigido contra éstos indicando sus circunstancias personales (artículo 166.1, párrafo primero, del Reglamento Hipotecario), sin que se precise en este caso aportar los títulos sucesorios. b) Si se ha producido el fallecimiento del titular registral antes del iniciado el procedimiento, y éste se sigue por deudas de herederos ciertos y determinados, además del fallecimiento deberá acreditarse al registrador, que la demanda se ha dirigido contra éstos indicando sus circunstancias personales y acompañando los títulos sucesorios y el certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad (artículo 166.1, párrafo segundo, del Reglamento Hipotecario). c) En caso de procesos ejecutivos por deudas del causante siendo sus herederos indeterminados, o por deudas de estos herederos indeterminados - herencia yacente-, será preciso, para poder considerarse cumplimentado el tracto sucesivo, bien que se acredite en el mandamiento que se ha emplazado a alguno de los posibles llamados a la herencia, bien que se ha procedido al nombramiento judicial de un administrador de la herencia yacente. El fallecimiento del titular registral resulta del historial registral de la finca, como afirma el registrador en su nota de calificación.

20-7-2022

B.O.E. 4-8-2022

Registro de Albacete nº 4.

HERENCIA: FORMA DE ACREDITAR LA INEXISTENCIA DE DESCENDIENTES DEL LEGITIMARIO DESHEREDADO.

Basta la declaración de los otorgantes de la escritura de partición para determinar la inexistencia de descendencia del legitimario desheredado.

El artículo 857 del Código Civil establece que «los hijos o descendientes del desheredado ocuparán su lugar y conservarán los derechos de herederos forzosos respecto a la legítima». Por ello, según doctrina de este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 3 de octubre de 2019, 11 de enero de 2020, 28 de enero de 2021 y 21 de marzo de 2022), es necesario que se acredite -mediante acta de notoriedad o cualquier otro medio de prueba admitido en Derecho- quiénes son esos hijos o descendientes, manifestando expresamente que son los únicos; siendo necesaria su intervención en las operaciones de adjudicación de la herencia. Y, si el desheredado carece de descendientes, es necesario que se manifieste así expresamente por los otorgantes. Respecto de la inexistencia de descendientes del desheredado, esta Dirección ha declarado que ay que partir del principio general de que, dada la dificultad, o incluso a veces la imposibilidad de probar los hechos negativos, a efectos registrales no puede exigirse una prueba de tal naturaleza.

20-7-2022

B.O.E. 4-8-2022

Registro de Petra.

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

El recurso gubernativo no es el cauce para discutir la corrección de una cancelación ya practicada.

Es continua la doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la determinación de la procedencia o no a practicar una cancelación de una inscripción de inmatriculación, cuestión reservada al conocimiento de los tribunales (artículo 66 de la Ley Hipotecaria).

A la luz de esta doctrina es claro que el recurso no puede prosperar, pues practicados los asientos correspondientes a juicio del registrador, los mismos se hallan bajo la salvaguardia judicial y no es posible, en el concreto ámbito de este expediente, revisar como se pretende la legalidad en la práctica de dichos asientos ni de la calificación positiva previa en que encuentran su fundamento los efectos de legitimación que dichos asientos generan.

20-7-2022

B.O.E. 4-8-2022

Registro de Miranda de Ebro.

COMUNIDAD DE BIENES: LA DISOLUCIÓN DEL CONDOMINIO NO TIENE EFECTOS CANCELATORIOS DE CARGAS POSTERIORES.

La disolución de un condominio no provoca la cancelación de las cargas que gravan la finca, menos en un caso en el que sus titulares no han sido parte del proceso judicial de disolución.

Dentro de los aspectos que, conforme al citado artículo 100 del Reglamento Hipotecario, puede y debe el registrador calificar cuando se presenta a inscripción un documento judicial, se halla el relativo al tracto sucesivo (artículos 20 de la Ley Hipotecaria), así como a la protección del titular inscrito, frente a documentos derivados de procedimientos en los que no haya sido parte y de los que no tenga conocimiento (artículos 32, 34 y 38 de la Ley Hipotecaria).

Respecto a la cuestión planteada en el presente recurso, de si cabe cancelar las inscripciones y anotaciones practicadas, por haberse decretado judicialmente la adjudicación de la finca, en un procedimiento de extinción de condominio, cuando los titulares de los asientos posteriores no han sido parte en dicho procedimiento judicial y ni tan siquiera han sido notificados de la iniciación del mismo ha de entenderse que, por regla general, cabría esa posibilidad si se hubiese anotado la demanda por la que se reclamaba la extinción del condominio con anterioridad a la práctica de los asientos posteriores cuya cancelación se pretende, de conformidad con lo que determina el artículo 42.1.o de la Ley Hipotecaria, de manera que los terceros adquirentes pudiesen conocer el carácter claudicante de alguna de las titularidades que el Registro publica, pero en el presente caso, no es así, puesto que del historial de la finca resulta que nunca se practicó dicha anotación.

En relación con la hipoteca constituida, nos encontramos ante una hipoteca unitaria (cfr. artículo 217 del Reglamento Hipotecario) que afecta a la totalidad del dominio, por lo que la posterior extinción del condominio, en nada pueden perjudicar a la hipoteca constituida por todos los condóminos. Ningún efecto de purga de las cargas existentes sobre la finca puede implicar el proceso de disolución de condominio, cualquiera que sea el procedimiento por el que se lleve a efecto: división de la finca en partes que se adjudiquen a cada comunero, enajenación (tanto en venta directa, como en subasta pública) a uno de los condueños que compensa económicamente a los demás, o venta a un tercero con reparto del precio entre los cotitulares sin perjuicio de que en este caso, por acuerdo de las partes, se minore el valor de la cuota gravada en el importe de la carga.

Uno de los trámites esenciales de dicho procedimiento es el de la expedición por el registrador de la Propiedad correspondiente de la certificación de dominio y cargas de la finca. Se plantea entonces si es procedente en este caso la práctica de la nota marginal que prevé el artículo 656.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil con sus consiguientes efectos, lo que podría recurrente posibilitar la cancelación de las cargas posteriores a la expedición de dicha certificación. A este respecto, este Centro Directivo, en su Resolución de 2 de marzo de 2010 ya dejó claro que no. Lo indicado anteriormente no varía como consecuencia de la regulación introducida por la Ley 15/2015. Resulta claro que la nota marginal a que se refieren estos preceptos no es en absoluto equiparable a la que prevé el artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En conclusión en el supuesto de este expediente, se lleva a cabo la extinción de comunidad habiendo una hipoteca sobre la totalidad de la finca; y dos anotaciones de embargo que recaen sobre la parte indivisa del comunero no adjudicatario del inmueble. En el primer caso la hipoteca recae sobre la totalidad del inmueble y no se puede cancelar. Y en cuanto a las anotaciones de embargo podrían cancelarse al recaer sobre una cuota perteneciente a persona distinta del adjudicatario, pero los principios constitucionales de tutela efectiva y el registral de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) obligan a suspender la cancelación al no constar que los anotantes de embargo fuera demandados o al menos notificados del procedimiento (a los efectos de poder oponerse a la disolución de comunidad si perjudica sus derechos), ni tampoco consta la anotación preventiva de la demanda con anterioridad a la adjudicación.

20-7-2022

B.O.E. 4-8-2022

Registro de Tomelloso.

PROCEDIMIENTO DE APREMIO ADMINISTRATIVO: NO PUEDE LA ADMINISTRACIÓN ACORDAR UNLITARELAMENTE LA SEGREGACIÓN DE UNA PARTE DE LA FINCA EMBARGADA.

Escapa del objeto del procedimiento de apremio la posibilidad de que la Administración acuerde adjudicar solo una parte de la finca embargada y decida su segregación.

Las citadas presunciones de legalidad, ejecutividad y eficacia de que legalmente están investidos los actos administrativos, lo único que significan a efectos registrales es la especial regulación de la calificación registral de los documentos y actos administrativos con los límites del artículo 99 del Reglamento Hipotecario, según indica la Resolución de 27 de marzo de 1999. Todo acto administrativo adoptado bien de oficio o a instancia del interesado, debe ajustarse a los requisitos y al procedimiento legalmente establecido, y su contenido a lo dispuesto por el ordenamiento jurídico y será determinado y adecuado a los fines de aquéllos. Lo que el presente recurso se centra en determinar si en el procedimiento de apremio la Administración ejecutante goza de la facultad de segregar la finca objeto del mismo, como una prerrogativa más incluida en la autotutela administrativa.

El embargo y su anotación preventiva, así como las actuaciones posteriores de enajenación deben proyectarse sobre la finca embargada que deberá coincidir con la finca registral en el caso de figurar inscrita en el Registro de la Propiedad, pues no cabe practicar embargo sobre parte una finca inscrita -cfr. Resolución de 3 de mayo de 2016-. En el presente expediente, la finca finalmente adjudicada en el procedimiento de apremio es una parte de la finca registral embargada lo que determina una incongruencia en el procedimiento seguido por no referirse al objeto de derecho embargado e inscrito en el Registro de la Propiedad y carecer la Administración ejecutante de facultad de segregar la misma en esta vía procedimental, correspondiendo esa legitimación a su propietario, sin que sea suficiente el trámite de audiencia por tratarse de un acto de riguroso dominio cuya ejecución forzosa no se encuentra amparada en ninguna obligación legal. Este planteamiento basado en los principios registrales viene apoyado, a su vez, en la propia regulación del procedimiento de recaudación en cuanto a las actuaciones a seguir por la Administración ejecutante.

En el presente caso es que la propia Administración ejecutante interpreta que la mejor solución para respetar el meritado principio de proporcionalidad es acordar la enajenación de parte de la finca registral embargada lo que presupone la previa segregación de la misma, pero ésta requiere que deba ser consentida por su titular como acto de riguroso dominio, al no tratarse de una facultad atribuida a la Administración ejecutante en el procedimiento de apremio.

20-7-2022

B.O.E. 4-8-2022

Registro de Iznalloz.

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

No procede la inscripción de una base gráfica si concurren dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

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.

Aunque la oposición del colindante no se encuentra sustentada con informe y representación gráfica georreferenciada elaborada por técnico, contradictorios a los presentados por el recurrente, esta sustentación no ha sido exigida como obligatoria por la Ley Hipotecaria. El opositor aporta una serie de documentos privados para tratar de poner de manifiesto de forma evidente el conflicto entre los colindantes sobre la delimitación gráfica de las fincas. Por tanto, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica alternativa a la catastral propuesta que se pretende inscribir, resultando posible o, cuando menos, no incontrovertido, que con la inscripción de la representación gráfica se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros.

20-7-2022

B.O.E. 4-8-2022

Registro de Castellón de la Plana nº 1.

PROHIBICIONES DE DISPONER: SOLO SON INSCRIBIBLES LAS IMPUESTAS EN ACTOS A TÍTULO GRATUITO.

La prohibición de disponer en el caso que nos ocupa, impuesta en una compraventa, no es inscribible en el Registro de la Propiedad, por mucho que el dinero proceda por donación de los representantes legales del comprador.

Es doctrina reiterada de este Centro directivo la necesidad, para que sea inscribible en el Registro de la Propiedad, que la prohibición de disponer se establezca en el mismo título de transmisión del inmueble sobre el que se pretende establecer y que ésta tenga causa gratuita, salvo los supuestos excepcionalmente admitidos de prohibiciones de disponer en actos onerosos o mixtos. La prohibición de disponer es siempre complementaria de otra figura jurídica. No cabe imponerla sobre los propios bienes, sino que solo se imponen sobre aquellos que se transmiten a un tercero por herencia, legado o donación en el caso de las que se establecen a título gratuito. Su fundamento es la garantía de derechos o intereses legítimos de otras personas, distintos de los gravados por ellas. También el Centro Directivo ha optado por el alcance puramente obligacional (no inscribible y en su caso cancelable al amparo del artículo 98 de la Ley Hipotecaria), no sólo de las prohibiciones impuestas en actos onerosos, sino también de las impuestas en actos de causa mixta.

Centrándonos en el supuesto de este expediente, la limitación de la propiedad consistente en la prohibición de enajenar que se pretende establecer, procede de un negocio jurídico referido a un bien distinto de aquel sobre el que recae la prohibición. El negocio en el que se establece la prohibición es una donación de metálico; el bien que se grava procede de una compraventa que realiza el donatario aun cuando la hace con dinero en parte procedente de esa donación. Así pues, el bien que se grava no procede del testador o del donante a través del negocio de donación que la establece, sino que fue adquirido por el donatario de un tercero en virtud de un negocio distinto (compraventa). Aun cuando la literalidad del artículo 26.3 de la Ley Hipotecaria no lo impone ni se establece en el mismo de forma terminante que

el objeto de la donación sea el bien sobre el recae la prohibición o limitación, del citado artículo 26 se interpreta que el bien que se grava debe tener relación directa con ese testador o donante, de forma que el sujeto que la impone, el bien que se grava y el negocio del que resulta, deben constituir un triángulo inseparable.

Si la prohibición procede de un acto a título oneroso o incluso de carácter mixto, sin perjuicio de su validez, no puede acceder al Registro en los términos establecidos por el artículo 26 de la Ley Hipotecaria, por lo que solo con hipoteca u otra forma de garantía real se podrá asegurar su cumplimiento. De otra forma solo producirán sus efectos obligacionales. Además, el donante que impone la prohibición de enajenar, no tiene ni ha tenido nunca capacidad de disposición sobre la finca que se pretende gravar con la prohibición. Al proceder de un tercero (el vendedor) el bien que se pretende sujetar a una prohibición de disponer y, como se ha repetido, para que sea posible el convenio entre los interesados estableciendo la subrogación real es imprescindible que el transmitente que imponga la prohibición tenga poder de disposición sobre el bien transmitido, algo de lo que carece por completo el representante del que adquiere a título oneroso, lo que sitúa el supuesto en el ámbito meramente obligacional y sometido, por tanto, a lo establecido en el artículo 98 de la Ley Hipotecaria.

En conclusión la prohibición de disponer en el caso que nos ocupa, impuesta en una compraventa, no es inscribible en el Registro de la Propiedad, por mucho que el dinero proceda por donación de los representantes legales del comprador, pues no se cumple ni con la exigencia de causa gratuita, ni con la exigencia de que la prohibición deba tener relación directa con ese testador o donante, de forma que el sujeto que la impone, el bien que se grava y el negocio del que resulta, deben constituir un triángulo inseparable. Tampoco cabe imponer la prohibición de disponer por vía de subrogación legal.

20-7-2022

B.O.E. 4-8-2022

Registro de Reinosa.

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

No procede la inscripción de una base gráfica si concurren dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

Con carácter previo, ha de confirmarse la adecuación a derecho de la actuación al registrador conforme a la cual le fue denegado al promotor la obtención de los títulos de propiedad aportados por los colindantes pues, como expresa el registrador en su informe «por un lado, dichos títulos contienen sin duda datos de carácter personal merecedores de protección, y respecto de los cuales el registrador no puede expedir publicidad formal por impedírselo el art. 222.6 de la Ley Hipotecaria; y, por otro lado, y en consonancia con lo declarado en su día por la resolución de la Dirección General de catorce de noviembre de dos mil dieciséis, el registrador, conforme al art. 342 del Reglamento Hipotecario, solo puede expedir certificaciones de aquellos documentos que obren en su poder respecto de los cuales pueda considerársele como su archivero natural, y es claro que respecto de los títulos notariales de propiedad no lo es».

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.

La inscripción de las coordenadas de los límites de una finca registral no son un simple dato de hecho, sino un pronunciamiento jurídico formal y solemne, que tras los procedimientos, tramites, garantías, alegaciones y calificación registral que procedan en cada caso, proclama y define con plenos efectos jurídicos y bajo la salvaguardia de los tribunales cuál es la delimitación del objeto jurídico sobre el que recae el derecho de propiedad inscrito. Conforme al artículo 17 de la Ley Hipotecaria, que recoge el llamado principio de prioridad registral, una vez inscrita dicha georreferenciación «no podrá inscribirse o anotarse ninguna (...) que se le oponga o sea incompatible». 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 ellos, 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». 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».

Existiendo dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, podrá acudir al deslinde de fincas (artículo 200 de la Ley Hipotecaria), sin perjuicio de poder acudir al juicio declarativo correspondiente (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria), o a la conciliación ante el registrador, notario o letrado de la Administración de Justicia (artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria).

27-7-2022

B.O.E. 9-8-2022

Registro de Cazalla de la Sierra.

UNIDADES MÍNIMAS DE CULTIVO: APLICACIÓN DE ESTA NORMATIVA A UNA ESCRITURA AUTORIZADA ANTES DE SU ENTRADA EN VIGOR.

Considera la DG que ha sido correcta la actuación del registrador a la hora de aplicar el art. 80 del RD 1093/1997 a una escritura otorgada antes de la entrada en vigor de la Ley 19/1995.

Desde el punto de vista sustantivo, puede decirse que según la doctrina y jurisprudencia mayoritarias la sanción establecida por el artículo 24 de la Ley 19/1995 es la de la nulidad radical o absoluta (es decir, sin que produzcan efecto alguno) de los contratos en virtud de los cuales se dividan o segreguen fincas rústicas dando lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo. La norma tiene, pues, naturaleza de disposición coactiva, prohibitiva e imperativa, no definitoria de concepto alguno y, por tanto, es de aplicación el artículo 6.3, en su inciso inicial, del Código Civil, conforme al cual «los actos contrarios a las normas imperativas o prohibitivas son nulos de pleno derecho», nulidad radical o absoluta que impide la confirmación o convalidación del contrato y cuya acción es imprescriptible, no alcanzándole siquiera la doctrina de los actos propios.

En este sentido resulta concluyente las Sentencias del Tribunal Supremo de 19 de noviembre de 2008 y 18 de marzo de 2009, de las que se deduce que el incumplimiento de la normativa urbanística tiene una repercusión civil evidente pues no es posible otorgar escritura pública ni inscribir en el Registro.

Se trata de una invalidez que depende de circunstancias de hecho como la naturaleza rústica de la finca, su cualidad de secano o de regadío o los fines

constructivos, cuya apreciación el legislador ha previsto que corresponda al órgano competente en materia agraria, limitándose la actuación registral a la remisión de la documentación al citado órgano para que éste, con los medios de que dispone pueda apreciar la infracción de la unidad mínima de cultivo mediante un pronunciamiento de naturaleza administrativa que debe estar sometido a las garantías del procedimiento administrativo. Desde el punto de vista registral, hay que atender a lo establecido por el artículo 80 del Real Decreto de 4 de julio de 1997.

Nada obsta a tal denegación, a que el interesado obtuviera del Ayuntamiento, como administración urbanística competente, la correspondiente licencia de segregación, pues como ya ha señalado este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 10 de junio de 2009, 2 de noviembre de 2012 y 25 de abril de 2014), si bien la licencia municipal, o en su caso la certificación municipal de innecesariedad de licencia, puede ser suficiente para cumplir con los requisitos urbanísticos impuestos a la segregación, cuando el asunto a dilucidar no es urbanístico sino agrario, carece la Administración local de competencia.

En el caso de este expediente, sin embargo, concurren circunstancias particulares como el hecho de que la escritura de segregación fuera otorgada el 24 de octubre de 1983 fecha muy anterior a la entrada en vigor de la Ley 19/1995, como defiende la recurrente y del propio Real Decreto 1093/1997 o la Resolución de 4 de noviembre de 1996, de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales, o el hecho de que la propia Administración agraria no efectúa un pronunciamiento concluyente sobre la validez de la segregación.

En lo que respecta al aspecto temporal, tiene razón la recurrente al señalar que el mismo resulta fundamental a la hora de analizar la validez del acto documentado, pues debe descartarse, con carácter general, la aplicación retroactiva de una norma limitativa de derechos. Pero desde el punto de vista registral, el registrador actuó correctamente al aplicar el citado artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, aunque la escritura datara de 1983, y habiendo obtenido un pronunciamiento del órgano competente, siquiera condicional, que pone en cuestión la validez de la segregación documentada, procede denegar la inscripción de la escritura presentada, pues debe cerrarse el Registro a todo título que pueda adolecer de un vicio de invalidez -artículo 18 de la Ley Hipotecaria-.

27-7-2022

B.O.E. 9-8-2022

Registro de San Agustín de Guadalix.

SOCIEDAD DE GANANCIALES: LIQUIDACIÓN.

No es exigible que se explicita el origen concreto de las cantidades adeudadas entre los cónyuges, pero sí habrá de expresarse adecuadamente cómo se realizaron los movimientos de fondos.

Por la liquidación de gananciales, una vez disuelto dicho régimen económico- matrimonial, se divide el patrimonio común y se reparte entre los cónyuges o, en caso de fallecimiento de uno de ellos, entre sus descendientes y el cónyuge supérstite. El acto de liquidación del patrimonio ganancial se compone de una serie de operaciones, como son la formación de un inventario de los bienes y deudas de la sociedad, su avalúo, el pago de las deudas pendientes, la división del patrimonio y la adjudicación de los bienes gananciales.

En el presente caso, considerando la dinámica de las operaciones liquidatorias de la sociedad de gananciales y las manifestaciones consignadas en acta respecto de la deuda reconocida [«tiene su origen en las relaciones económicas entre cónyuges, es decir, tiene su causa en la propia institución del matrimonio que conlleva una red dinámica de relaciones personales y

patrimoniales entre los propios cónyuges (...) perteneciendo ese flujo caleidoscópico de la red matrimonial a su propia intimidad (...)»], no cabe sostener esa falta de causa que se expresa en la calificación registral como defecto, pues no parece muy acorde con el respeto a la intimidad y a la privacidad exigir un detalle exhaustivo de para qué se empleó el importe recibido y ahora reconocido como adeudado.

La constancia de los medios de pago es exigible en los actos o contratos de trascendencia real relativos a bienes inmuebles, de carácter oneroso y en que, además, la contraprestación consistiere en todo o en parte, en dinero o signo que lo represente. En definitiva, será aplicable, como regla general, a todos aquellos supuestos inscribibles en que se documente un tráfico de dinero. A la liquidación de la sociedad conyugal con existencia de contraprestación en dinero o signo que lo represente, le es de aplicación la referida ley sobre medios de pago. Como se ha indicado anteriormente, si bien no es exigible descender a detalles que podrían vulnerar la privacidad, debe expresarse cómo se realizó en su día ese movimiento de fondos o pago de dinero que motivó la deuda reconocida (cuantificado por lo demás de manera exacta). Y es que, como ha reiterado en varias ocasiones esta Dirección General, la exigencia de identificación de los medios de pago se extiende a los reconocimientos de deuda.

27-7-2022

B.O.E. 9-8-2022

Registro de San Cugat del Vallès nº 2.

PUBLICIDAD FORMAL: CONSIGNACIÓN DEL PRECIO DE LAS TRANSMISIONES.

Se recuerda que con carácter general no es posible la consignación en la publicidad formal del precio de las transmisiones.

Con carácter previo debemos recordar (cfr. Resoluciones de 6 de noviembre y 11 de diciembre de 2017 y 14 marzo de 2019, entre otras), que con arreglo a lo dispuesto en los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento, el contenido del Registro sólo se ha de poner de manifiesto a quienes tengan interés en conocer el estado de los bienes y derechos inscritos y, por tanto, este interés se ha de justificar ante el registrador.

En el supuesto de este expediente, el registrador estima suficientemente acreditada tanto la finalidad perseguida con la solicitud de publicidad como el interés legítimo del solicitante para obtener la información sobre el estado actual de la finca en el Registro, pero a su juicio, no se reúnen los requisitos para que en la certificación expedida se incluya el precio de la segunda transmisión.

Como regla general, el registrador, como responsable del Registro y en el ejercicio de su función pública, controla la finalidad, contenido y uso del tratamiento de los datos personales, debiendo decidir, caso por caso, si procede incluir el precio de la transmisión de un inmueble en la publicidad registral. Así serían supuestos admisibles de inclusión del precio en la publicidad y que son aplicables a la luz de la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, 3/2018 de 5 de diciembre: a) cuando los precios o valores solicitados lo sean de operaciones jurídico-económicas en los que sean parte únicamente personas jurídicas o empresarios individuales o comerciantes, en su condición de tales; b) cuando, a juicio del registrador, se considere que dicho dato está incluido dentro de la publicidad de carácter «tráfico jurídico inmobiliario», puesto que la cesión vendría justificada por la normativa hipotecaria; c) cuando se trate de permitir al solicitante el ejercicio de un derecho que tenga reconocido por una norma con rango de ley o en cumplimiento de un deber impuesto por una norma de igual rango, lo cual se acredite suficientemente al registrador, y d) en el supuesto de que la petición del precio se realice por agencias que actúen por cuenta de entidades financieras, acreditando el encargo recibido y la entidad en cuyo nombre actúen, de conformidad con las circulares del Banco

de España, referentes a la obligación de cubrir los activos calificados como dudosos, previa estimación del deterioro de su valor, para lo cual es necesario conocer los datos cuya cesión se pretende. En el caso de la segunda transmisión el precio de venta refleja un dato sensible, como es la capacidad económica de los compradores, que no puede incluirse en ninguna de las excepciones a la normativa de protección de datos antes citadas. El anuncio de posibles acciones judiciales no es motivo suficiente para enervar el derecho a la protección de datos de carácter personal.

27-7-2022

B.O.E. 9-8-2022

Registro de San Cugat del Vallès nº 2.

PUBLICIDAD FORMAL: CONSIGNACIÓN DEL PRECIO DE LAS TRANSMISIONES.

Se recuerda que con carácter general no es posible la consignación en la publicidad formal del precio de las transmisiones.

Con carácter previo debemos recordar (cfr. Resoluciones de 6 de noviembre y 11 de diciembre de 2017 y 14 marzo de 2019, entre otras), que con arreglo a lo dispuesto en los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento, el contenido del Registro sólo se ha de poner de manifiesto a quienes tengan interés en conocer el estado de los bienes y derechos inscritos y, por tanto, este interés se ha de justificar ante el registrador.

En el supuesto de este expediente, el registrador estima suficientemente acreditada tanto la finalidad perseguida con la solicitud de publicidad como el interés legítimo del solicitante para obtener la información sobre el estado actual de la finca en el Registro, pero a su juicio, no se reúnen los requisitos para que en la certificación expedida se incluya el precio de la segunda transmisión.

Como regla general, el registrador, como responsable del Registro y en el ejercicio de su función pública, controla la finalidad, contenido y uso del tratamiento de los datos personales, debiendo decidir, caso por caso, si procede incluir el precio de la transmisión de un inmueble en la publicidad registral. Así serían supuestos admisibles de inclusión del precio en la publicidad y que son aplicables a la luz de la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, 3/2018 de 5 de diciembre: a) cuando los precios o valores solicitados lo sean de operaciones jurídico-económicas en los que sean parte únicamente personas jurídicas o empresarios individuales o comerciantes, en su condición de tales; b) cuando, a juicio del registrador, se considere que dicho dato está incluido dentro de la publicidad de carácter «tráfico jurídico inmobiliario», puesto que la cesión vendría justificada por la normativa hipotecaria; c) cuando se trate de permitir al solicitante el ejercicio de un derecho que tenga reconocido por una norma con rango de ley o en cumplimiento de un deber impuesto por una norma de igual rango, lo cual se acredite suficientemente al registrador, y d) en el supuesto de que la petición del precio se realice por agencias que actúen por cuenta de entidades financieras, acreditando el encargo recibido y la entidad en cuyo nombre actúen, de conformidad con las circulares del Banco de España, referentes a la obligación de cubrir los activos calificados como dudosos, previa estimación del deterioro de su valor, para lo cual es necesario conocer los datos cuya cesión se pretende. En el caso de la segunda transmisión el precio de venta refleja un dato sensible, como es la capacidad económica de los compradores, que no puede incluirse en ninguna de las excepciones a la normativa de protección de datos antes citadas. El anuncio de posibles acciones judiciales no es motivo suficiente para enervar el derecho a la protección de datos de carácter personal.

27-7-2022

B.O.E. 9-8-2022

Registro de San Cugat del Vallès nº 2.

PUBLICIDAD FORMAL: CONSIGNACIÓN DEL PRECIO DE LAS TRANSMISIONES.

Se recuerda que con carácter general no es posible la consignación en la publicidad formal del precio de las transmisiones.

Con carácter previo debemos recordar (cfr. Resoluciones de 6 de noviembre y 11 de diciembre de 2017 y 14 marzo de 2019, entre otras), que con arreglo a lo dispuesto en los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento, el contenido del Registro sólo se ha de poner de manifiesto a quienes tengan interés en conocer el estado de los bienes y derechos inscritos y, por tanto, este interés se ha de justificar ante el registrador.

En el supuesto de este expediente, el registrador estima suficientemente acreditada tanto la finalidad perseguida con la solicitud de publicidad como el interés legítimo del solicitante para obtener la información sobre el estado actual de la finca en el Registro, pero a su juicio, no se reúnen los requisitos para que en la certificación expedida se incluya el precio de la segunda transmisión.

Como regla general, el registrador, como responsable del Registro y en el ejercicio de su función pública, controla la finalidad, contenido y uso del tratamiento de los datos personales, debiendo decidir, caso por caso, si procede incluir el precio de la transmisión de un inmueble en la publicidad registral. Así serían supuestos admisibles de inclusión del precio en la publicidad y que son aplicables a la luz de la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, 3/2018 de 5 de diciembre: a) cuando los precios o valores solicitados lo sean de operaciones jurídico-económicas en los que sean parte únicamente personas jurídicas o empresarios individuales o comerciantes, en su condición de tales; b) cuando, a juicio del registrador, se considere que dicho dato está incluido dentro de la publicidad de carácter «tráfico jurídico inmobiliario», puesto que la cesión vendría justificada por la normativa hipotecaria; c) cuando se trate de permitir al solicitante el ejercicio de un derecho que tenga reconocido por una norma con rango de ley o en cumplimiento de un deber impuesto por una norma de igual rango, lo cual se acredite suficientemente al registrador, y d) en el supuesto de que la petición del precio se realice por agencias que actúen por cuenta de entidades financieras, acreditando el encargo recibido y la entidad en cuyo nombre actúen, de conformidad con las circulares del Banco de España, referentes a la obligación de cubrir los activos calificados como dudosos, previa estimación del deterioro de su valor, para lo cual es necesario conocer los datos cuya cesión se pretende. En el caso de la segunda transmisión el precio de venta refleja un dato sensible, como es la capacidad económica de los compradores, que no puede incluirse en ninguna de las excepciones a la normativa de protección de datos antes citadas. El anuncio de posibles acciones judiciales no es motivo suficiente para enervar el derecho a la protección de datos de carácter personal.

27-7-2022

B.O.E. 9-8-2022

Registro de Miranda de Ebro.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PROCEDIMIENTO DIRIGIDO CONTRA EL TITULAR REGISTRAL.

Se recuerda la necesidad de que el procedimiento se dirija contra el titular registral.

En el caso de este recurso, la registradora alega en su nota que la demanda se dirige contra don V. L. F., sin que haya intervención del titular registral. Pero realmente el demandante es causahabiente del titular registral de la finca 6.281 y la demanda se dirige contra un tercero que había ocupado la finca, que a su vez es titular registral afectado, como se verá a continuación y que sí ha tenido cumplida intervención en el procedimiento. Debe tenerse en cuenta además que la acción que se ejercita es la reivindicatoria. La acción reivindicatoria representa un instrumento de protección del titular del dominio frente a terceros que se encuentran en posesión del bien contra la voluntad, su finalidad es la restitución de la posesión frente a quien no es propietario o carece de título para poseer.

Este Centro Directivo ha señalado que cuando la prescripción adquisitiva se alega como contestación a una acción reivindicatoria por quien considera ser el legítimo dueño de la finca es evidente que existe un conflicto litigioso que debe ser resuelto judicialmente, sin embargo, cuando el usucapiente pretende que se declare su adquisición como demandante, la designación del demandado le corresponde a él y no es infrecuente que la parte demandada se allane o simplemente no comparezca. Por lo tanto, habiéndose resuelto el litigio judicialmente al tratarse de una acción reivindicatoria y habiendo apreciado el juez tanto la existencia y validez de los títulos intermedios frente a los alegados por el demandado como la titularidad de la finca por parte del demandante, tanto en base a las transmisiones previas como por usucapición, debe entenderse que no hubo indefensión del titular registral pues quedó acreditada la transmisión por el efectuada en el procedimiento contradictorio, siendo el demandante su causahabiente. Por último, no puede obviarse que el demandado, a su vez, era titular registral de otras fincas y contestó a la demanda alegando su titularidad y la identidad de sus fincas con la registral del actor.

27-7-2022

B.O.E. 9-8-2022

Registro de Sant Vicenç dels Horts nº 2.

PUBLICIDAD FORMAL: CONTENIDO.

Se recomienda que en la publicidad formal no se incluyan advertencias sobre la posibilidad de una doble inmatriculación, sino que se proceda a inciciar de oficio el expediente del art. 209 LH.

En el caso que nos ocupa, se expidió nota simple de fecha 17 de septiembre de 2021 de una determinada finca en la que, tras su descripción y referencia catastral, y antes de los apartados dedicado a las «titularidades» y a las «cargas», figuraba la siguiente frase: «Se advierte que se aprecia la posibilidad de una doble inmatriculación entre la finca de que se trata y otra finca registral». El titular de la finca objeto de tal nota simple interpreta que consta practicada nota marginal de inicio del expediente de doble inmatriculación y solicita la cancelación de dicha nota marginal por caducidad. La registradora suspende tal cancelación porque no consta practicada tal nota ni iniciado tal expediente, pues la nota simple no reflejaba tal supuesta nota marginal, sino una mera advertencia. Y, como aclara en su informe, es ahora cuando sí que se practica, por primera vez, nota marginal de inicio de oficio por la registradora de expediente para la subsanación de la doble inmatriculación. Por tanto, aclarado que se trató de un error, la nota de calificación que deniega cancelar un asiento inexistente al tiempo de la solicitud de su cancelación, ha de ser, evidentemente, confirmada.

Si la función legal de la nota simple es reproducir «(...) contenido de asientos vigentes relativos a la finca», es comprensible que el interesado pueda interpretar, como ha ocurrido en el presente caso, que una «advertencia» sobre la posibilidad de doble inmatriculación aluda en realidad a un asiento registral expresivo de tal extremo. Por ello debe recomendarse, para evitar

inducir a errores de interpretación como el que ha ocurrido en este caso, que los registradores no incluyan en las notas simples ni en las certificaciones registrales «advertencias» tan confusas y poco procedentes como la que nos ocupa.

27-7-2022

B.O.E. 9-8-2022

Registro de Barcelona nº 5.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO PRORROGADA ANTES DE LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEC: REQUISITOS DE CANCELACIÓN POR CADUCIDAD.

Tratándose de una anotación de embargo prorrogada antes de la entrada en vigor de la LEC, teniendo una nota marginal de expedición de certificación fechada en 2008, no cabe su cancelación por vía del art. 210, regla 8ª, dado que el "dies a quo" será el año 2008.

La cuestión que se plantea en este expediente es por tanto la de la posible caducidad de una anotación preventiva de embargo practicada y 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) y a cuyo margen constan además dos notas acreditativas de haberse expedido certificación de dominio y cargas en el procedimiento en el que se decretó el embargo, una con anterioridad a dicha fecha, expedida de conformidad con el artículo 143 de la Ley Hipotecaria, y otra de fecha 16 de septiembre de 2008, expedida de conformidad con el artículo 656 de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000.

Con relación a las anotaciones preventivas prorrogadas antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2000, no será necesario, por tanto, ordenar nuevas prórrogas, ni procederá practicar asiento alguno en el Registro de la Propiedad caso de que a pesar de todo se libre mandamiento de prórroga. En el presente caso el interesado solicita de forma expresa la aplicación de lo previsto en el apartado 1 del artículo 210 de la Ley Hipotecaria, regla octava, cuando establece que «las inscripciones de hipotecas, condiciones resolutorias y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales, cuando no conste en el registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada, podrán igualmente cancelarse a instancia de cualquier interesado cuando hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía».

En el presente expediente resulta la expedición de una certificación en el seno del procedimiento judicial en fecha 16 de septiembre de 2008, 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 en que se reclama la deuda, sin distinguir la norma respecto del carácter principal o accesorio que debiera revestir el mismo, como propone el recurrente.

27-7-2022

B.O.E. 9-8-2022

Registro de Valencia nº 10.

PROCEDIMIENTO JUDICIAL SUMARIO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA DEL 131 LH: SITUACIÓN DEL TERCER POSEEDOR.

En el procedimiento judicial sumario del antiguo 131 de la LH no resultan de aplicación los requisitos que actualmente establece la LEC en relación con la demanda y requerimiento del tercer poseedor.

Como se acaba de adelantar, el procedimiento de ejecución hipotecaria que dio lugar a la adjudicación en cuestión se tramitó como procedimiento judicial sumario del antiguo artículo 131 de la Ley Hipotecaria (en su redacción anterior a la Ley de Enjuiciamiento Civil de 2000). Por ello, la aplicación en este caso del artículo 132 de la Ley Hipotecaria en su actual redacción y de los artículos 538, 685 o 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (la registradora no cita de manera aislada ninguno de estos artículos, pero su aplicación se deduce del defecto consignado y de las resoluciones de este centro directivo y sentencias que cita) no procede o al menos debe ser matizada.

El principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento. En este sentido, el principio registral de tracto sucesivo, que no es sino un trasunto de la proscripción de la indefensión impide dar cabida en el registro a resoluciones judiciales que pudieran entrañar una indefensión procesal patente del titular registral. Esta es la razón por la cual, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (en consonancia con el artículo 18 de la propia ley) extiende la calificación registral sobre actuaciones judiciales a la competencia del juez o tribunal, la adecuación o congruencia de su resolución con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro, todo ello limitado a los exclusivos efectos de la inscripción.

En el presente supuesto se trata de dilucidar si no habiendo sido demandada -ni según la registradora requerida de pago, aunque esto no es del todo exacto según se verá- la titular registral, que adquirió la finca con posterioridad a la hipoteca e inscribió su adjudicación antes de la interposición de la demanda, cabe inscribir la finca a nombre del ejecutante y practicar las demás actuaciones derivadas del procedimiento, aunque aquella hubiera sido notificada conforme preveía el antiguo artículo 131 de la Ley Hipotecaria en su regla quinta, teniendo en cuenta que el procedimiento se tramitó conforme a la regulación del mismo.

En el antiguo artículo 131 de la Ley Hipotecaria no se exigía de manera expresa para el procedimiento judicial sumario de ejecución de hipoteca que la demanda se dirigiese contra el tercer poseedor del bien hipotecado, siendo discutido por la doctrina si este era o no parte demandada en el procedimiento. Por lo que se refiere al requerimiento de pago, la regla tercera, tercero, del antiguo artículo 131 de la Ley Hipotecaria exigía acompañar al escrito de demanda acta notarial justificativa de haberse requerido de pago con diez días de anticipación, cuando menos, al deudor, y también al tercer poseedor de las fincas en el caso de que este hubiere acreditado al acreedor la adquisición del inmueble. Si no se aportaba con la demanda acta notarial justificativa del requerimiento de pago al tercer poseedor de la finca que hubiese acreditado al acreedor la adquisición del inmueble, se debía proceder al requerimiento judicial al mismo.

La regla quinta del antiguo artículo 131 de la Ley Hipotecaria, como hemos visto, habla en sentido literal de notificación -no de requerimiento de pago- al tercer poseedor de la existencia del procedimiento para que pueda, si le conviene, intervenir en la subasta o satisfacer antes del remate el importe del crédito y de los intereses y costas en la parte que esté asegurada con la hipoteca de su finca, en caso de que este no hubiese acreditado al acreedor la adquisición del inmueble y por tanto no hubiese sido antes requerido de pago conforme a las reglas tercera y cuarta del mismo artículo. Esta notificación, sea o no requerimiento de pago, brinda al tercer poseedor la posibilidad de intervenir en el procedimiento.

Consta aportada «diligencia de notificación, positiva, del S. C. N. E. de Valencia, de fecha 10 de marzo de 1993, en donde se acredita que los nuevos titulares registrales de la finca registral 17.511, don S. A. B. y doña P. R. T., fueron notificados y requeridos, de la existencia del presente procedimiento». Es decir, añade a lo que ya antes constaba que los terceros poseedores no solo fueron notificados sino requeridos.

Queda por examinar la cuestión relativa al tercer poseedor de la finca hipotecada que «hubiere acreditado al acreedor la adquisición del inmueble». El Tribunal Supremo entendió que este requisito implicaba una «conducta positiva» a cargo del adquirente. Sin embargo, esta postura no podría mantenerse tras la Sentencia del Tribunal Constitucional número 79/2013, de 8 de abril. Según la doctrina del Tribunal Constitucional la inscripción en el Registro produce la protección del titular derivada de la publicidad registral, con efectos "erga omnes", por lo que debe entenderse acreditada ante el acreedor la adquisición desde el momento en que este conoce el contenido de la titularidad publicada, que está amparada por la presunción de exactitud registral.

Pero esta doctrina del Tribunal Constitucional, como acabamos de ver, resulta reforzada y es consecuencia de lo dispuesto en la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil de 2000 y en el nuevo artículo 132 de la Ley Hipotecaria tras la redacción dada al mismo por dicha ley del año 2000. En cambio, la situación con el anterior procedimiento judicial sumario del antiguo artículo 131 de la Ley Hipotecaria era distinto. En cualquier caso, lo fundamental es que el tercer poseedor haya tenido la posibilidad de intervenir en el procedimiento y que no se haya producido indefensión al mismo. No consta en este caso la existencia de irregularidad procesal alguna y sí en cambio la notificación a los terceros poseedores en forma legal, tal como certifica la letrada de la Administración de Justicia, sin que conste que por estos se plantease la nulidad del procedimiento.

27-7-2022

B.O.E. 9-8-2022

Registro de Vigo nº 3.

COSTAS: DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA AFECTADA POR LA LEY DE COSTAS.

La obra nueva que se pretende declarar por antigüedad ha de someterse a los efectos de la legislación de costas.

En el presente expediente, los otorgantes manifiestan en la escritura que la construcción que declaran, para la que no invocan ni acreditan autorización administrativa previa de ningún tipo, «fue completamente terminada en el año 1996», y se incorpora a la escritura certificación del Servicio Provincial de Costas de la que resulta que la finca identificada con la referencia catastral «0350806NG2705S0001IF», (que es la que en la escritura se dice corresponder con la finca) «(...) se encuentra afectada por las servidumbres de tránsito y de protección de costas (...) y que la edificación existente sobre la misma está afectada por la servidumbre de protección». Y tal extremo consta también en la nota simple de la finca que se incorpora a la escritura. Por tanto, en el año de terminación de la construcción, 1996 (según declaran los otorgantes en la escritura), ya estaba en vigor la Ley de Costas de 1988, por lo que le resulta plenamente de aplicación dicha normativa desde el punto de vista sustantivo. Y dado que la solicitud de inscripción registral de tal edificación se produce cuando ya está en vigor el reglamento de la Ley de Costas, del año 2014, también éste le resulta de aplicación en cuanto a los requisitos procedimentales exigibles para la inscripción registral.

27-7-2022

B.O.E. 9-8-2022

Registro de Belmonte.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD.

Habiendo transcurrido más de cuatro años desde la fecha de la prórroga de una anotación de embargo, la anotación se entiende caducada y no se mantiene prioridad registral en favor del testimonio del decreto de adjudicación del mandamiento de cancelación presentados con posterioridad.

Las anotaciones preventivas tienen una vigencia determinada y su caducidad opera *ipso iure* una vez agotado el plazo de cuatro años, hayan sido canceladas o no, si no han sido prorrogadas previamente, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, entre ellos la posición de prioridad que las mismas conceden a su titular, y que permite la inscripción de un bien con cancelación de cargas posteriores a favor del adjudicatario, que ha adquirido en el procedimiento del que deriva la anotación, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba aquel asiento y no podrán ser cancelados en virtud del mandamiento prevenido en el artículo 175.2.a del Reglamento Hipotecario, si al tiempo de presentarse aquel en el Registro, se había operado ya la caducidad. Y ello porque como consecuencia de ésta, han avanzado de rango y pasado a ser registralmente preferentes. De otro modo: caducada la anotación, no es posible obtener el trasvase de prioridad en detrimento de los asientos posteriores, debiendo el registrador denegar la inscripción del mandamiento en que dicha cancelación se pretenda. En ningún caso, pueden contarse los efectos derivados del principio de prioridad registral, desde la fecha de los documentos, sino desde la de su presentación en el Registro de la Propiedad (artículos 24 y 32 de la Ley Hipotecaria).

La reciente Sentencia número 237/2021, de 4 de mayo, del Pleno de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, ha fijado la posición jurisprudencial definitiva en relación a los efectos de la nota marginal de expedición de certificación sobre la duración de la anotación, modificando en parte el criterio de las anteriores sentencias, y recogiendo argumentos de esta Dirección General en aras de la seguridad jurídica. En conclusión, el Tribunal Supremo -acogiendo alguna de las preocupaciones manifestadas en la doctrina de este Centro Directivo- ha matizado su doctrina contenida en la Sentencia número 427/2017, de 7 de julio, a la que hace referencia el recurrente, en cuanto que la emisión de la certificación de cargas y la extensión de la nota marginal más que «causar estado» definitivo, constituyen una prórroga temporal, de cuatro años, a la anotación preventiva de embargo, de forma que durante este periodo podrá hacerse valer el efecto de cancelación de cargas posteriores del eventual decreto de adjudicación dictado en esa ejecución. Procede por tanto que este Centro Directivo se acomode a su vez a la doctrina del Tribunal Supremo (Sentencia número 237/2021, de 4 de mayo, del Pleno de la Sala de lo Civil) antes citada.

En el caso que ahora es objeto de análisis, a la vista de las anteriores consideraciones, no cabe sino desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada. La anotación preventiva se extendió el día 11 de julio de 2009. La expedición de certificación de dominio y cargas para la ejecución se llevó a cabo con fecha de 7 de abril de 2010. La referida anotación se amplía por nota al margen el 5 de julio de 2011. Y finalmente, dicha anotación preventiva de embargo queda prorrogada por la anotación letra E) con fecha 8 de julio de 2013. Por lo tanto, la fecha final de vencimiento de la anotación es la de 8 de julio de 2017, puesto que aun entendiendo que la anotación se prorroga al expedirse la certificación de cargas, conforme a la doctrina expuesta, la última prórroga se produjo expresamente por el mandamiento que causó la anotación E). Es decir, cuando se presenta en el Registro de la Propiedad el decreto de adjudicación, ya se había producido la caducidad de la anotación del embargo, y la caducidad de su prórroga, tanto si contamos el plazo desde la fecha de expedición de la certificación de dominio y cargas, con arreglo al criterio que sienta la Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de mayo de 2021, como si contamos el plazo desde la fecha de extensión de la anotación de prórroga.

28-7-2022

B.O.E. 9-8-2022

Registro de Bilbao nº 11.

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO. NORMATIVA COVID: INTERRUPCIÓN DEL PLAZO DE CADUCIDAD DE LOS ASIENTOS. DOCUMENTOS JUDICIALES: FIRMEZA.

Se reitera el criterio de que no puede a través del recurso gubernativo discutirse sobre la corrección de un asiento ya practicado. Se aclara el efecto de la normativa COVID sobre la duración de los asientos sujetos a caducidad. También se aclara que las resoluciones judiciales que provocan una anotación preventiva no han de ser firmes.

Es doctrina reiteradísima de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en «Vistos») que el recurso tiene por objeto exclusivamente las calificaciones del registrador por las que se suspende o deniega la práctica de los asientos solicitados, determinando si han sido o no ajustadas a Derecho (artículos 19, 19 bis, 66 y 326 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario). No es por tanto el recurso el cauce adecuado para dejar sin efecto un asiento ya practicado en los libros del Registro (como es la prórroga de la anotación preventiva en este caso) ni para decidir sobre cualquier otra pretensión del recurrente que no esté directa e inmediatamente relacionada con la calificación del registrador, cuestiones todas ellas extrañas al recurso contra la calificación registral.

No obstante lo anterior, en el caso concreto de este expediente, resulta conveniente aclarar dos cuestiones planteadas por la parte recurrente. La disposición adicional cuarta del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, alude a los plazos de caducidad y prescripción de derechos y acciones, mientras que el artículo 42 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, se refiere expresamente a la suspensión del plazo de caducidad de las anotaciones preventivas. Este último precepto es el que debe ser aplicado al caso concreto de ese expediente cuya problemática radica precisamente en el cómputo de los plazos de una anotación preventiva y no en el ejercicio de un derecho como erróneamente considera la parte recurrente y al que refiere la Sentencia que cita en su defensa.

En cuanto al levantamiento de la suspensión de los plazos, el Real Decreto 537/2020, de 22 de mayo, por el que se prorroga el estado de alarma, alzó la suspensión de los plazos administrativos y procesales, así como la de los de prescripción y caducidad de acciones y derechos a través de sus artículos 8, 9 y 10, con efectos desde el 1 de junio de 2020 en el caso de los procesales y desde el 4 de junio de 2020 en los dos restantes. Pero ello no afectó a la suspensión de los plazos de caducidad de los asientos registrales previsto en el artículo 42 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del Covid-19, que no fue derogado por el mencionado Real Decreto 537/2020, de 22 de mayo.

Se entiende (*vid.*, por todas, Resolución de 8 de octubre de 2020) que la necesidad de firmeza de una resolución judicial, para que pueda provocar la práctica de un asiento registral, solo es predicable cuando el asiento sea de inscripción o de cancelación, no cuando se trate de anotaciones preventivas (que es un asiento provisional), pues solo los asientos definitivos pueden provocar el nacimiento de terceros amparados por la fe pública, conforme al artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

28-7-2022

B.O.E. 9-8-2022

Registro de Motril nº 1.

USO DE LA VIVIENDA FAMILIAR EN CASOS DE SEPARACIÓN O DIVORCIO: DURACIÓN.

Se resume la jurisprudencia más reciente sobre la naturaleza, alcance y duración del derecho de uso de la vivienda familiar, recalcando la necesidad de fijación de un límite temporal a este derecho en los términos que señala esa jurisprudencia.

Según la reiterada doctrina de este Centro Directivo, al abordar la naturaleza jurídica del derecho de uso sobre la vivienda familiar regulado en el artículo 96 del Código Civil, lo procedente es considerarlo como un derecho de carácter familiar y, por tanto, ajeno a la distinción entre derechos reales y de crédito, ya que ésta es una clasificación de los derechos de carácter patrimonial, y el expresado derecho de uso no tiene tal carácter patrimonial, sino de orden puramente familiar para cuya eficacia se establecen ciertas limitaciones a la disposición de tal vivienda (cfr. el último párrafo del citado precepto). Tal carácter impone consecuencias especiales, como la disociación entre la titularidad del derecho y el interés protegido por el mismo. Además, el derecho de uso sobre la vivienda familiar integra, por un lado, un derecho ocupacional, y, por otro, una limitación de disponer que implica que el titular dominical de la vivienda no podrá disponer de ella sin el consentimiento del titular del derecho de uso o, en su caso, autorización judicial (cfr. artículo 96, último párrafo, del Código Civil).

No hay razón para excluir la posibilidad de que el juez, si estima que es lo más adecuado al interés más necesitado de protección en la situación de crisis familiar planteada y que no es dañosa para los hijos ni gravemente perjudicial para uno de los cónyuges (cfr. párrafo segundo del artículo 90 del Código Civil), apruebe la atribución del uso de la vivienda familiar a los hijos menores acordada por los padres. En tal caso sí sería necesario la aportación de los datos identificativos de los hijos.

Tratándose de derechos de vida limitada, como es el derecho de uso, una de las circunstancias que debe concretarse por los interesados es su duración o término, ya sea esta fija o variable. Esta exigencia debe imponerse a todo tipo de documento que se presente en el Registro, ya tenga origen notarial, judicial o administrativo, siendo por ello objeto de calificación por parte del registrador, según lo establecido en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento, al tratarse de un título judicial. Puede apreciarse de la doctrina jurisprudencial, en el marco del Derecho común, un diferente tratamiento del derecho de uso sobre la vivienda familiar cuando existen hijos menores, que no permite explícitas limitaciones temporales -si bien, resultarán de modo indirecto- que cuando no existen hijos o éstos son mayores, pues en este último caso, a falta de otro interés superior que atender, se tutela el derecho del propietario, imponiendo la regla de necesaria temporalidad del derecho.

En el presente caso, al otorgarse el convenio regulador se atribuye el uso de la vivienda familiar a la a la hija menor del matrimonio y al progenitor a quien se atribuye la guarda y custodia, dándose además la circunstancia de que, al tiempo de solicitar la inscripción registral del derecho, dicha hija ya es mayor de edad. El carácter esencialmente temporal de este derecho implica que el mismo no pueda ser atribuido con carácter indefinido, habida cuenta además de la mencionada circunstancia relativa a la mayoría de edad de la hija. Sin duda, de la jurisprudencia reseñada y de la doctrina de este Centro Directivo, confirmada por la nueva redacción del artículo 96 del Código Civil, resulta la necesidad de fijar un límite temporal a la atribución del uso de la vivienda familiar. Por ello, el criterio del registrador en la calificación recurrida debe ser mantenido.

28-7-2022

B.O.E. 9-8-2022

Registro de Santander nº 4.

REFERENCIA CATASTRAL: REQUISITOS PARA SU CONSTANCIA.

No es posible la constancia de la referencia catastral cuando, por casua de existir una expropiación no inscrita, no hay coincidencia con la finca registral.

Antes de entrar en el fondo del asunto, procede reiterar la doctrina de esta Dirección General respecto a la constancia de la referencia catastral en el asiento de la finca, expresada en Resoluciones como la de 4 de diciembre de 2013, en virtud de la cual la referencia catastral no sustituye a la descripción registral de la finca, ni implica una incorporación inmediata al folio registral de los datos que sobre naturaleza, linderos y superficie figuren en el Catastro. Es decir, la referencia catastral solo implica la identificación de la localización de la finca sobre la cartografía catastral, básica para la identificación de las fincas registrales, conforme al artículo 10.1 de la Ley Hipotecaria, pero no que la descripción registral de la finca tenga que ser concordante con la del Catastro ni que se puedan inscribir en tal caso todas las diferencias basadas en certificación catastral descriptiva y gráfica.

La operación de correspondencia de la referencia catastral con la identidad de la finca registral se regula en el artículo 45 del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo. Para que pueda declararse dicha correspondencia, es preciso que el registrador no tenga dudas de esa identidad, que no existan diferencias superficiales superiores al 10% de la cabida inscrita y que coincidan los localizadores de la parcela en el Catastro, con lo que constan registralmente de la finca, o que, al menos, se acredite la correspondencia entre los antiguos y los actuales. Ninguno de estos requisitos se cumple en el presente caso.

Ciertamente, la existencia de la expropiación no inscrita impide apreciar la correspondencia de la referencia catastral vigente con la de la finca registral, al no haber tenido acceso al Registro la citada expropiación. Por tanto, la suspensión de la inscripción de la referencia catastral se considera correcta, por aplicación de los criterios del artículo 45 citado, por lo cual debe desestimarse el recurso en cuanto a este punto, pues la realidad física de la finca registral no coincide con la de la parcela catastral, que sí tiene en cuenta la expropiación. Para concluir, debe reiterarse la doctrina de la Resolución de esta Dirección General de 29 de junio de 2017, por la cual para que el registrador pueda rechazar la constatación registral de la referencia catastral de una finca es preciso que las dudas que alega acerca de la identidad entre la finca inscrita y la que figura en el documento aportado estén debidamente fundamentadas y en el presente caso lo están.

Respecto a la modificación de los linderos, es una rectificación de la descripción, que no puede practicarse por la vía de solicitar la inscripción de la referencia catastral, sino por la vía de iniciar un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, ante el registrador, o del artículo 201.1 de dicha ley ante el notario, en el que se tendrán que aportar las correspondientes georreferenciaciones de la finca.

28-7-2022

B.O.E. 9-8-2022

Registro de Gandía nº 1.

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

No procede la inscripción de una base gráfica si concurren dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

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.

La inscripción de las coordenadas de los límites de una finca registral no son un simple dato de hecho, sino un pronunciamiento jurídico formal y solemne, que tras los procedimientos, tramites, garantías, alegaciones y calificación registral que procedan en cada caso, proclama y define con plenos efectos jurídicos y bajo la salvaguardia de los tribunales cuál es la delimitación del objeto jurídico sobre el que recae el derecho de propiedad inscrito. Conforme al artículo 17 de la Ley Hipotecaria, que recoge el llamado principio de prioridad registral, una vez inscrita dicha georreferenciación «no podrá inscribirse o anotarse ninguna (...) que se le oponga o sea incompatible». 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 ellos, 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». 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».

Pese a que el recurrente considere que «no le parecen de suficiente entidad» las manifestaciones de los numerosos interesados que han formulado oposición expresa a su pretensión, lo cierto es que queda constatada la existencia de una controversia, no latente, sino expresa y manifiesta, entre titulares de fincas registrales y de parcelas catastrales, e incluso con Administraciones, acerca de sus respectivas delimitaciones, por lo que las dudas del registrador resultan suficientemente fundadas, y por ello, su calificación ha de ser confirmada y el recurso contra ella desestimado, y sin que, como se ha dicho reiteradamente, competa a este Centro Directivo la resolución de la controversia de fondo entre titulares de fincas colindantes, que tienen abierta a tal efecto la posibilidad de consensuar un deslinde, bien en el seno del mismo procedimiento del artículo 199 o conforme al artículo 200, o instarlo ante los tribunales de Justicia, o, en el caso del dominio público, instar su deslinde conforme a su normativa específica.

28-7-2022

B.O.E. 9-8-2022

Registro de Almería nº 5.

RECURSO GUBERNATIVO: LEGITIMACIÓN ACTIVA. INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: ACTA NOTARIAL COMO TÍTULO PREVIO.

No se considera legitimado para interponer el recurso al presentante, aunque el registrador habrá de requerirlo para que se subsane el defecto. Se confirma la doctrina de admisibilidad del acta notarial como sustitutiva del título previo en la inmatriculación por el 205 LH.

Como ya dijera esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 25 de octubre de 1973 y 27 de febrero de 1999), esa representación derivada de la simple presentación de los títulos en el Registro no es suficiente a los efectos de interponer el recurso, pues es completamente distinta la personalidad para pedir la inscripción que recoge el artículo 6 de la Ley

Hipotecaria, con la expresamente exigida para interponer el recurso de los artículos 322 y 325 de la Ley Hipotecaria que exigirá un poder otorgado a tal efecto. En el presente expediente el registrador recurrido no requirió a la recurrente para que, en su caso, subsanara la falta de acreditación de sus facultades representativas para recurrir contra la calificación, con lo que no puede ser estimada tal pretensión contenida en el informe en defensa de su calificación.

Este Centro Directivo ha admitido de manera reiterada, desde la Resolución de 19 de noviembre de 2015, que la inmatriculación de una finca en virtud de un título público de adquisición, sujeta a la redacción actual del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, se practique acompañando dicho título público de adquisición de un acta notarial en la que el notario autorizante declare que, a su juicio, ha quedado acreditado que el transmitente adquirió la finca al menos un año antes de transmitirla. Por tanto, este primer defecto debe decaer.

En el presente supuesto, se expresa lo siguiente: «ser notorio y quedar acreditado (...) que había adquirido la propiedad de dicha finca al menos un año antes al fallecimiento». Por tanto, al igual que ocurrió en la Resoluciones de 11 de junio de 2018 y de 27 de abril de 2022, ambos requisitos deben entenderse debidamente cumplidos en el título calificado ya que el notario, por un lado, emitió el juicio de la previa adquisición; y, por otro, se refiere a la fecha de adquisición, ya que fija el momento temporal indicando que tal extremo es notorio desde hace más de un año, por lo que en debe ser suficiente la expresión utilizada.

29-7-2022

B.O.E. 9-8-2022

Registro de Bilbao nº 13.

DERECHO FORAL VASCO: ACREDITACIÓN DEL RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL DEL HEREDRO.

No se considera necesario acreditar el régimen económico matrimonial del heredro porque en el caso concreto solo interviene en representación de sus hijos, habiendo renunciado con anterioridad.

Esta Dirección General (cfr. las Resoluciones de 3 de abril de 1995, 8 y 22 de julio de 2005, 12 de noviembre de 2011, 12 y 16 de noviembre de 2015, 1 de junio de 2018 y 23 de enero de 2020, entre otras citadas en los «Vistos» de la presente) ha puesto de relieve la sustancial diferencia, como títulos sucesorios atributivos o sustantivos, entre el testamento y acta de notoriedad de declaración de herederos abintestato. En las actas lo relevante es la constatación de determinados hechos -fallecimiento, filiación, estado civil, cónyuge, etc.- de los que deriva la atribución legal de los derechos sucesorios. Por el contrario, en la delación testamentaria lo prevalente es la voluntad del causante. El testamento es un negocio jurídico que, en tanto que manifestación de la voluntad del causante, se constituye en ley de la sucesión (cfr. artículo 658 del Código Civil). El mismo, como título sustantivo de la sucesión hereditaria (cfr. artículo 14 de la Ley Hipotecaria), junto, en su caso, con el título especificativo o particional, serán los vehículos para que las atribuciones hereditarias sobre bienes o derechos concretos puedan acceder al Registro.

En la escritura de adición cuya calificación motiva el presente recurso, el primer defecto señala que no se acompaña al título presentado la herencia que se adiciona, necesaria para determinar quiénes han de concurrir a la adición. Se acompañan los documentos siguientes: testimonio del testamento, que es el título que ordena la sucesión y clave en la calificación registral; certificados de defunción y del Registro General de Actos de Última Voluntad, que probarán el fallecimiento y que es el último testamento otorgado y por tanto el vigente. En cuanto a la exigencia de la aportación del testamento, la

Ley exige que sea, bien en copia autorizada o en testimonio por exhibición, e incluso relacionado en la escritura de partición, pero en este último caso no basta con que el notario relacione sucintamente las cláusulas del testamento, sino que ha de expresar la exactitud de concepto entre lo relacionado y el texto original, con expresa constancia de que no existen cláusulas que amplíen o modifiquen lo inserto.

Es cierto que este Centro Directivo, en sus Resoluciones de 27 de abril de 1999 y 16 de julio de 2009, ambas reiteradas por las de 5 de marzo de 2020 y 21 de septiembre de 2021 (así como la más reciente de 2 de febrero de 2022), ha afirmado que, en vía de principios, en la escritura de adjudicación de herencia aceptada pura y simplemente, siendo el heredero casado, no es necesario expresar el nombre de su cónyuge y su régimen económico-matrimonial. No obstante, como ha puesto de relieve la reciente Resolución de 2 de febrero de 2022, la cuestión referente a la determinación de la ley aplicable a la sucesión, así como la determinación del régimen económico matrimonial legal en el ámbito del derecho civil vasco, plantea gran complejidad. Ciertamente, si se tratara de otorgante con vecindad civil vasca y del régimen de comunicación foral, habría que tomar en consideración que el artículo 135 de la Ley 5/2015, de 25 de junio, de Derecho Civil Vasco, dispone en su apartado 1 que «en la comunicación foral, los actos de disposición de bienes requerirán el consentimiento de ambos cónyuges. Si uno de los cónyuges se negara a otorgarlo, podrá el juez autorizar la disposición si lo considera de interés para la familia».

En el caso de que la escritura de herencia se otorgara por heredero que manifestara que tiene vecindad civil vasca, y que está casado en régimen de separación de bienes, entonces, deben observarse las normas de los artículos 51.9.aa) del Reglamento Hipotecario y 159 del Reglamento Notarial. Es indudable que si el régimen económico matrimonial fuera el legal supletorio de comunicación foral, conforme al artículo 127 de la Ley de Derecho Civil Vasco, la adquisición hereditaria afectaría o podría afectar en el futuro a las consecuencias patrimoniales de su matrimonio, toda vez que, aun cuando el bien heredado tendría carácter privativo, para la validez de la futura venta de dicho bien también sería necesario el consentimiento del consorte, conforme al artículo 135 de la Ley 5/2015, de 25 de junio, de Derecho Civil Vasco, antes transcrito. Por ello, en esas escrituras de herencia se hace necesaria la acreditación del régimen económico matrimonial pactado.

En el concreto supuesto de este expediente, el compareciente para el que se requiere la acreditación de su régimen económico matrimonial, interviene como apoderado de sus dos hijos herederos, y en la escritura que se somete a calificación no adquiere nada ni renuncia a nada, pues su renuncia fue hecha antes de la escritura de entrega de legados y aceptación de herencia, sin que en la escritura objeto del expediente tenga ninguna intervención fuera de la representación de sus hijos.

29-7-2022

B.O.E. 9-8-2022

Registro de Madrid nº 39.

NIF REVOCADO: CIERRE DEL REGISTRO.

Se confirma el cierre del Registro en el caso de títulos otorgados por personas cuyo NIF ha sido revocado.

El apartado 4 de la disposición adicional sexta de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, contiene las disposiciones generales relativas a la revocación del número de identificación fiscal y sus efectos: «4. La publicación de la revocación del número de identificación fiscal asignado en el "Boletín Oficial del Estado", determinará la pérdida de validez a efectos identificativos de dicho número en el ámbito fiscal. Asimismo, la publicación anterior determinará que las entidades de crédito no realicen cargos o abonos en las cuentas o depósitos bancarios en que consten

como titulares o autorizados los titulares de dichos números revocados, salvo que se rehabilite el número de identificación fiscal. Cuando la revocación se refiera al número de identificación fiscal de una entidad, su publicación en el "Boletín Oficial del Estado" implicará la abstención del notario para autorizar cualquier instrumento público relativo a declaraciones de voluntad, actos jurídicos que impliquen prestación de consentimiento, contratos y negocios jurídicos de cualquier clase, así como la prohibición de acceso a cualquier registro público, incluidos los de carácter administrativo, salvo que se rehabilite el número de identificación fiscal. El registro público en el que esté inscrita la entidad a la que afecte la revocación, en función del tipo de entidad de que se trate, procederá a extender en la hoja abierta a dicha entidad una nota marginal en la que se hará constar que, en lo sucesivo, no podrá realizarse inscripción alguna que afecte a aquella, salvo que se rehabilite el número de identificación fiscal. Excepcionalmente, se admitirá la realización de los trámites imprescindibles para la cancelación de la nota marginal a la que se refiere el párrafo anterior. De igual modo, en todas las certificaciones registrales de la entidad titular del número revocado debe constar que el mismo está revocado. Lo dispuesto en este apartado no impedirá a la Administración Tributaria exigir el cumplimiento de las obligaciones tributarias pendientes. No obstante, la admisión de las autoliquidaciones, declaraciones, comunicaciones o escritos en los que conste un número de identificación fiscal revocado quedará condicionada, en los términos reglamentariamente establecidos, a la rehabilitación del citado número de identificación fiscal.»

El titular de un número de identificación fiscal revocado, podrá solicitar la rehabilitación de su número de identificación fiscal a la Administración Tributaria conforme a lo dispuesto en el artículo 147.8. En particular, deberá acreditar que han desaparecido las causas que motivaron la revocación y deberá comunicar, además, quienes ostentan la titularidad del capital de la sociedad, con identificación completa de sus representantes legales, el domicilio fiscal, así como documentación que acredite cuál es la actividad económica que la sociedad va a desarrollar.

En definitiva, no se cumple con un requisito imperativo de la Administración Tributaria que impone la abstención del notario para autorizar cualquier instrumento público relativo a declaraciones de voluntad, actos jurídicos que impliquen prestación de consentimiento, contratos y negocios jurídicos de cualquier clase, así como la prohibición de acceso a cualquier registro público, incluidos los de carácter administrativo. En consecuencia, no puede más que desestimarse el recurso.

29-7-2022

B.O.E. 9-8-2022

Registro de Soria nº 1.

HERENCIA: ACREDITACIÓN DEL ACTA DE DECLARACIÓN DE HEREDEROS.

Se reitera la doctrina sobre la diferencia entre el testamento y el acta de declaración de herederos, bastando en este último caso la relación de los particulares necesarios para la inscripción.

Esta Dirección General (cfr. las Resoluciones de 3 de abril de 1995, 8 y 22 de julio de 2005, 12 de noviembre de 2011, 12 y 16 de noviembre de 2015, 1 de junio de 2018 y 23 de enero de 2020, entre otras citadas en los «Vistos» de la presente) ha puesto de relieve la sustancial diferencia, como títulos sucesorios atributivos o sustantivos, entre el testamento y acta de notoriedad de declaración de herederos abintestato. En las actas lo relevante es la constatación de determinados hechos -fallecimiento, filiación, estado civil, cónyuge, etc.- de los que deriva la atribución legal de los derechos sucesorios. Por el contrario, en la delación testamentaria lo prevalente es la voluntad del causante. El testamento es un negocio jurídico que, en tanto que manifestación de la voluntad del causante, se constituye en ley de la sucesión

(cfr. artículo 658 del Código Civil). El mismo, como título sustantivo de la sucesión hereditaria (cfr. artículo 14 de la Ley Hipotecaria), junto, en su caso, con el título especificativo o particional, serán los vehículos para que las atribuciones hereditarias sobre bienes o derechos concretos puedan acceder al Registro.

En el ámbito de la sucesión intestada, esta Dirección General ha entendido que puede inscribirse la partición si en la escritura se realiza un testimonio en relación de los particulares del documento (la declaración judicial o acta de declaración de herederos abintestato) necesarios para la calificación e inscripción en el Registro de la Propiedad, los cuales quedan de este modo bajo la fe pública notarial, satisfaciéndose con ello la exigencia de documentación auténtica para la inscripción establecida en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria. La vigente Ley 15/2015, de la Jurisdicción Voluntaria, confirma lo expuesto. En su artículo 22.2, delimita claramente el ámbito de la calificación registral respecto de los expedientes de jurisdicción voluntaria. La calificación registral de las actas notariales de declaraciones de herederos abintestato abarcará la competencia del notario, la congruencia del resultado del acta con el expediente -incluyendo la congruencia respecto del grupo de parientes declarados herederos-, las formalidades extrínsecas y los obstáculos que surjan del Registro.

En la escritura de adición cuya calificación motiva el presente recurso se contienen variadas reseñas según las distintas sucesiones que se han producido hasta la adición, para las que, en cada una de ellas, se señala la necesidad de aportar determinados documentos complementarios, que, por tanto, se han de analizar separadamente. Pues bien, efectivamente, dado que, conforme la escritura de adición, no se han acompañado los certificados de defunción y del Registro General de Actos de Última Voluntad, la aportación de estos, bastaría para cumplir la necesidad de esta acreditación, por lo que esta parte del defecto debe ser confirmada.

El segundo defecto señalado es que, para el caso de haberse adjudicado algún derecho a la viuda tal como el usufructo, es necesario aportar el certificado de defunción de la esposa del testador. Alega el recurrente que se trata de un bien privativo del causante y que conforme su testamento, resulta que «lega a su citada esposa, en pago de los derechos legitimarios que la ley le asigna, el usufructo vitalicio de todos los bienes, derechos y acciones que tengan carácter ganancial», por lo que deberá entenderse por cumplido el requisito. Pero dado que se trata de una legitimaria y el valor de la finca que se adiciona determina el valor de su legítima, habrá que acreditar en su caso que esa legítima se cubre, lo que será con la escritura de herencia; o en caso de fallecimiento de la legitimaria, habrá que acreditar el mismo, con el certificado de defunción. Por tanto, el defecto debe ser confirmado.

29-7-2022

B.O.E. 9-8-2022

Registro de Escalona.

PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: DETERMINACIÓN DE LAS CUOTAS DE TITULARIDAD DE LOS CONDUENOS.

Se admite que del contexto de la forma de hacer el reparto del haber particional se deduce con claridad que los bienes se adjudican por partes iguales entre los herederos.

La cuestión es si del contenido de la escritura resulta determinado de forma clara que la adquisición lo ha sido por mitad y partes iguales o con datos matemáticos que permitan conocer de forma indubitada la participación. Debe tenerse en cuenta que, en la parte expositiva, referido al título sucesorio, se hace constar que los adjudicatarios son herederos por partes iguales; se dispone en la escritura que «en pago de los derechos que en ella les corresponde, se adjudican la totalidad de los bienes descritos por el

valor conjunto de noventa y dos mil treinta y nueve euros con cuarenta y nueve céntimos (92.039,49). Asciende por tanto el valor de lo adjudicado a favor de cada uno de los hijos y herederos a la cantidad de cuarenta y seis mil diecinueve euros con setenta y cinco céntimos (46.019,7), y siendo lo adjudicado igual a sus respectivos haberes netos, quedan pagados (...) Con estas adjudicaciones, los comparecientes se dan por enteramente satisfechos». Así, se ha hecho la adjudicación en comunidad a ambos, de forma que se deduce indudablemente que sus adjudicaciones son iguales y, dado que no se diferencian cuotas, como bien sostiene el recurrente, se presumen iguales, mientras no se pruebe lo contrario, las porciones correspondientes a los partícipes en la comunidad, conforme el artículo 393 del Código Civil. Por tanto, debe concluirse en este caso concreto, que es indubitado que el bien se adjudica a ambos herederos por mitad.

29-7-2022

B.O.E. 9-8-2022

Registro de San Sebastián nº 2.

DERECHO FORAL VASCO: NATURALEZA DE LA LEGÍTIMA.

Se considera que la legítima foral vasca (salvo en el territorio de Ayala) tiene naturaleza de "*pars valoris bonorum*", siendo imprescindible la intervención del legitimario en la partición.

Aunque colectiva, la naturaleza de la legítima foral vasca sigue manteniéndose como "*pars valoris bonorum*" y, en consecuencia, la existencia de legitimarios implica la necesaria intervención de los mismos en la partición. La legítima es definida en el artículo 48.1 de la Ley 5/2015 como "una cuota sobre la herencia, que se calcula por su valor económico, y que el causante puede atribuir a sus legitimarios a título de herencia, legado, donación o de otro modo". En consecuencia, aunque se extiende la aplicación de la actual normativa vasca a la totalidad del País Vasco y se reduce y adapta el concepto de los derechos forzosos a la nueva legislación, por reminiscencia histórica, sigue existiendo una legítima, que siendo colectiva no es la puramente formal como la navarra; y, que conforme resulta de la Exposición de Motivos de la Ley 5/2015, solo se mantiene en su concepto de legítima formal, en la zona del antiguo Fuero de Ayala.

Así, la legítima foral vasca es colectiva, cabe el apartamiento de los legitimarios tanto de forma expresa como tácita; pero esto, como regla general, no significa, que el legitimario no apartado no pueda tener unos mecanismos de defensa para el amparo de su derecho, aunque sea mínimo, puesto que, aunque colectiva, la naturaleza sigue manteniéndose como "*pars valoris bonorum*".

De acuerdo con estos parámetros, ante el apartamiento expreso de la única hija, se entienden como legitimarios los dos nietos nombrados por el testador, si bien con la consideración especial de que, en el caso de la legítima vasca, las nietas no tienen derecho a la legítima de un tercio, sino que lo que tienen es el derecho a concurrir en la partición (por ser "*pars valoris bonorum*") pero a los solos efectos de que se cuantifique la legítima y se les complemente, en su caso, respecto de la legítima que se dice ya entregada a la hija.

Como afirmó esta Dirección General en Resolución de 2 de agosto de 2016, cuando la legítima es "*pars hereditatis*", "*pars bonorum*" o "*pars valoris bonorum*", el legitimario, aunque no haya sido instituido heredero ni nombrado legatario de parte alícuota, puede interponer el juicio de testamentaria y participar en la partición hereditaria si el testador no la hubiere efectuado por sí mismo ni la hubiere encomendado a contador partidor. Por lo tanto, a falta de persona designada por el testador para efectuar la liquidación y partición de herencia (artículo 1057, párrafo primero, del Código Civil), y aunque el testador considere que el legitimario ha sido satisfecho en sus

derechos, la comparecencia e intervención de éste es inexcusable, a fin de consentir las operaciones particionales de las que resulte que no se perjudica su derecho de carácter forzoso.

29-7-2022

B.O.E. 9-8-2022

Registro de Valladolid nº 6.

BIENES GANANCIALES: VIVIENDA ADQUIRIDA ANTES DEL MATRIMONIO PERO CON HIPOTECA PAGADA DESPUÉS.

Se entiende que la aplicación de los arts. 1354 y 1357 del CC determina que la parte de la vivienda correspondiente a las cuotas satisfechas durante el matrimonio tendrá naturaleza ganancial, siendo esta regla extensible al garaje adquirido juntamente con la vivienda.

Debe estimarse (cfr., por todas, las Resoluciones de este Centro Directivo de 27 de julio y 24 de noviembre de 2015) que, tratándose de la vivienda familiar adquirida en estado de soltero y pagándose durante el matrimonio el préstamo hipotecario con dinero ganancial, la titularidad privativa inicial habrá devenido -ex lege- con los desembolsos realizados, en el nacimiento de una comunidad romana por cuotas entre la sociedad de gananciales y el cónyuge titular, en proporción al valor de las aportaciones respectivas (cfr. artículos 1354 y 1357.2 del Código Civil). Esa situación y la consiguiente extinción de ese condominio, para tener acceso registral, tiene que ser así convenida por las partes (cfr. artículo 91.3 Reglamento Hipotecario).

Por lo que se refiere a la cuestión concreta que se plantea en este expediente, y si se atiende a la *ratio legis* de tales preceptos, deben aplicarse las mismas consideraciones a la adquisición de la plaza de garaje, de suerte que sea equiparada a la vivienda, de la que no es sino un elemento accesorio. A tal efecto, no puede ser determinante el hecho de que -como alega la registradora- no esté gravada con la hipoteca que garantiza el préstamo con el que se financia la compra de la vivienda.

29-7-2022

B.O.E. 9-8-2022

Registro de Madrid nº 22.

HERENCIA: ACREDITACIÓN DEL ACTA DE DECLARACIÓN DE HEREDEROS.

Se reitera la doctrina sobre la diferencia entre el testamento y el acta de declaración de herederos, bastando en este último caso la relación de los particulares necesarios para la inscripción.

Esta Dirección General (cfr. las Resoluciones de 3 de abril de 1995, 8 y 22 de julio de 2005, 12 de noviembre de 2011, 12 y 16 de noviembre de 2015, 1 de junio de 2018 y 23 de enero de 2020, entre otras citadas en los «Vistos» de la presente) ha puesto de relieve la sustancial diferencia, como títulos sucesorios atributivos o sustantivos, entre el testamento y acta de notoriedad de declaración de herederos abintestato. En las actas lo relevante es la constatación de determinados hechos -fallecimiento, filiación, estado civil, cónyuge, etc.- de los que deriva la atribución legal de los derechos sucesorios. Por el contrario, en la delación testamentaria lo prevalente es la voluntad del causante. El testamento es un negocio jurídico que, en tanto que

manifestación de la voluntad del causante, se constituye en ley de la sucesión (cfr. artículo 658 del Código Civil). El mismo, como título sustantivo de la sucesión hereditaria (cfr. artículo 14 de la Ley Hipotecaria), junto, en su caso, con el título especificativo o particional, serán los vehículos para que las atribuciones hereditarias sobre bienes o derechos concretos puedan acceder al Registro.

En el ámbito de la sucesión intestada, esta Dirección General ha entendido que puede inscribirse la partición si en la escritura se realiza un testimonio en relación de los particulares del documento (la declaración judicial o acta de declaración de herederos abintestato) necesarios para la calificación e inscripción en el Registro de la Propiedad, los cuales quedan de este modo bajo la fe pública notarial, satisfaciéndose con ello la exigencia de documentación auténtica para la inscripción establecida en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria. La vigente Ley 15/2015, de la Jurisdicción Voluntaria, confirma lo expuesto. En su artículo 22.2, delimita claramente el ámbito de la calificación registral respecto de los expedientes de jurisdicción voluntaria. La calificación registral de las actas notariales de declaraciones de herederos abintestato abarcará la competencia del notario, la congruencia del resultado del acta con el expediente -incluyendo la congruencia respecto del grupo de parientes declarados herederos-, las formalidades extrínsecas y los obstáculos que surjan del Registro.

En el presente caso, en la primera de las actas sobre declaración de heredera abintestato el notario hace constar, entre otros extremos, las pruebas documentales y testificales en que se basa la notoriedad que respecto de dicha declaración consta en la segunda acta, en los términos que se transcribe en el apartado I de los antecedentes de hecho de esta Resolución. Interesa hacer constar que en dichas actas figuran los datos relativos a la fecha de nacimiento y de fallecimiento de la causante, estado civil y, concretamente, que ésta se hallaba separada de hecho de su esposo como resulta de las declaraciones de la requirente del acta, de la prueba documental por ella aportada, así como la declaración testifical presentada.

27-7-2022

B.O.E. 10-8-2022

Registro de Miranda de Ebro.

ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS: DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO EN CASO DE DISOLUCIÓN DE CONDOMINIO.

Partiendo del análisis de la naturaleza jurídica de la disolución de condominio, se concluye que no hay lugar a los derechos de tanteo y retracto arrendaticio previstos en la Ley 49/2003.

El debate sobre la naturaleza jurídica de la extinción de la comunidad ha dado lugar a numerosas aportaciones jurisprudenciales y doctrinales. Cualquiera que sea la teoría que sobre su naturaleza jurídica se pretenda acoger entre las varias formuladas, bien la de considerar que en la comunidad hay una concurrencia de varias propiedades separadas recayente cada una de las cuales sobre una cuota o porción ideal de la cosa -artículo 399 del Código Civil-, bien la de entender que hay una sola propiedad o derecho que manteniéndose único se atribuye por cuotas ideales a los distintos comuneros -artículos 392 y 395 del Código Civil-; bien, en fin, la de estimar que en la comunidad se produce la concurrencia de varias propiedades totales sobre toda la cosa, recíprocamente limitadas por su concurso -artículo 394 del Código Civil y Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de mayo de 1986-, es necesario que exista una situación de titularidad plural recayente sobre uno o varios bienes o derechos.

El Código Civil sólo regula en rigor la extinción total de la comunidad. El pretendido negocio de «extinción parcial» de comunidad (que la recurrente niega existir en la escritura calificada), no aparece tipificado legalmente y

no presenta ninguna semejanza que genere identidad de razón con el de extinción total, por lo que no puede pretenderse la aplicación analógica a aquella del régimen jurídico de ésta. Sólo se podría invocar una especialidad legal para los supuestos de reducción del número de comuneros en el supuesto de que uno de ellos no quiera contribuir a los gastos de conservación de la cosa común, renunciando a la participación que le corresponde (cfr. artículo 395 del Código Civil), especialidad que sin embargo no autoriza a hablar con propiedad de extinción parcial de la comunidad.

Si el acto no produce la disminución de miembros de la comunidad, sino simplemente la alteración de las cuotas de los mismos, no cabrá calificarlo de acto de disolución, porque no existirán elementos suficientes para distinguirlo de la simple transmisión de cuotas. Sin embargo, todo acto, aunque no implique reducción de los miembros de la comunidad, por propia naturaleza, puede entenderse encaminado al cese final de la situación de comunidad y, aunque no se logre dicho efecto totalmente, si el acto tiende naturalmente a dicho resultado, podrá ser calificado de disolución.

En orden a la polémica sobre si la división de la cosa común constituye o no un acto traslativo o dispositivo, o de mero desenvolvimiento del propio derecho originario del comunero que permite la concreción de la cuota sobre un bien individual o una porción material de un bien concreto (vid. Sentencias del Tribunal Supremo de 3 de febrero de 1982, 12 de abril de 2007 y 25 de febrero de 2011, y Resoluciones de 14 de diciembre de 2000, 26 de abril de 2003 y 19 de mayo y 26 de julio de 2011), sin duda hoy se considera mayoritariamente que se trata de un negocio de naturaleza especificativa y no traslativa.

En el supuesto de este expediente no se trata de una transmisión de cuotas entre partícipes ni de una mal llamada disolución parcial de comunidad, sino que se ha procedido a una extinción total mediante la formación de lotes homogéneos que son adjudicados a cada comunero (una de las formas posibles antes reseñadas); sin que exista una transmisión, pues de la situación inicial de tres comuneros, dueños por iguales partes indivisas de cada una de las fincas (por herencia), se pasa como consecuencia del negocio realizado a un único dueño de cada finca (dos en uno de los casos) al tratarse de lotes formados homogéneamente; pero no en virtud de una inexistente transmisión de cuotas por parte de los demás, y sin olvidar que aquí no han mediado compensaciones por eventuales excesos de adjudicación (que no han existido).

Respecto de la cuestión relativa a los derechos de tanteo, retracto y adquisición preferente en caso de enajenación de fincas rústicas arrendadas, en la vigente legislación no se alude a «cualesquiera contratos distintos de la compraventa», sino que exige una verdadera transmisión; y, como se ha concluido en párrafos anteriores, la extinción de comunidad no lo es, por lo que se excluiría el derecho de adquisición preferente en favor del arrendatario. Por lo demás, cabe recordar otra idea básica y reiterada por este Centro Directivo, cual es la interpretación y aplicación restrictiva de los derechos de adquisición preferente.

27-7-2022

B.O.E. 10-8-2022

Registro de San Cugat del Vallès nº 2.

PUBLICIDAD FORMAL: CONSIGNACIÓN DEL PRECIO DE LAS TRANSMISIONES.

Se recuerda que con carácter general no es posible la consignación en la publicidad formal del precio de las transmisiones.

Con carácter previo debemos recordar (cfr. Resoluciones de 6 de noviembre y 11 de diciembre de 2017 y 14 marzo de 2019, entre otras), que con arreglo a lo dispuesto en los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento, el contenido del Registro sólo se ha de poner de manifiesto

a quienes tengan interés en conocer el estado de los bienes y derechos inscritos y, por tanto, este interés se ha de justificar ante el registrador.

En el supuesto de este expediente, el registrador estima suficientemente acreditada tanto la finalidad perseguida con la solicitud de publicidad como el interés legítimo del solicitante para obtener la información sobre el estado actual de la finca en el Registro, pero a su juicio, no se reúnen los requisitos para que en la certificación expedida se incluya el precio de la segunda transmisión.

Como regla general, el registrador, como responsable del Registro y en el ejercicio de su función pública, controla la finalidad, contenido y uso del tratamiento de los datos personales, debiendo decidir, caso por caso, si procede incluir el precio de la transmisión de un inmueble en la publicidad registral. Así serían supuestos admisibles de inclusión del precio en la publicidad y que son aplicables a la luz de la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, 3/2018 de 5 de diciembre: a) cuando los precios o valores solicitados lo sean de operaciones jurídico-económicas en los que sean parte únicamente personas jurídicas o empresarios individuales o comerciantes, en su condición de tales; b) cuando, a juicio del registrador, se considere que dicho dato está incluido dentro de la publicidad de carácter «tráfico jurídico inmobiliario», puesto que la cesión vendría justificada por la normativa hipotecaria; c) cuando se trate de permitir al solicitante el ejercicio de un derecho que tenga reconocido por una norma con rango de ley o en cumplimiento de un deber impuesto por una norma de igual rango, lo cual se acredite suficientemente al registrador, y d) en el supuesto de que la petición del precio se realice por agencias que actúen por cuenta de entidades financieras, acreditando el encargo recibido y la entidad en cuyo nombre actúen, de conformidad con las circulares del Banco de España, referentes a la obligación de cubrir los activos calificados como dudosos, previa estimación del deterioro de su valor, para lo cual es necesario conocer los datos cuya cesión se pretende. En el caso de la segunda transmisión el precio de venta refleja un dato sensible, como es la capacidad económica de los compradores, que no puede incluirse en ninguna de las excepciones a la normativa de protección de datos antes citadas. El anuncio de posibles acciones judiciales no es motivo suficiente para enervar el derecho a la protección de datos de carácter personal.

27-7-2022

B.O.E. 10-8-2022

Registro de Ferrol.

CONDICIÓN RESOLUTORIA: DISTRIBUCIÓN DEL PRECIO APLAZADO.

Se debe aplicar las normas sobre imputación de pagos para determinar la parte de precio ya satisfecho a cada una de las fincas, y así determinar el precio aplazo por el que queda afecta cada una.

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

En el presente caso se fija en el mismo acto el precio concreto que se atribuye a cada una de las tres fincas vendidas, y, al no imputarse la cantidad anticipada a cuenta del precio cuyo pago es aplazado, habrán de aplicarse las normas del Código Civil relativas a la imputación de pagos (cfr. artículo 1172, 1173 y 1174 del Código Civil y la Resolución de este Centro

Directivo de 12 de mayo de 2011). Por ello, el registrador debe aplicar el criterio legal de imputación establecido en el artículo 1174 del Código Civil para reflejar en el asiento registral la distribución del precio cuyo pago es aplazado entre las tres fincas vendidas (respectivamente, 32.000, 24.000 y 24.000 euros).

27-7-2022

B.O.E. 10-8-2022

Registro de Madrid nº 16.

CONCESIONES ADMINISTRATIVAS: FORMA DE INSCRIPCIÓN.

Cabe la inscripción de una concesión como bien inmueble o la afectación de fincas a una concesión, pero es necesario presentar el título concesional correspondiente.

El artículo 334 del Código Civil en su apartado décimo califica como bienes inmuebles «las concesiones administrativas de obras públicas y las servidumbres y demás derechos reales sobre bienes inmuebles». La posibilidad de inscribir la concesión administrativa como bien inmueble, en sí misma considerada, viene prevista en el artículo 31 del Reglamento Hipotecario al determinar que «las concesiones administrativas que afecten o recaigan sobre bienes inmuebles, se inscribirán a favor del concesionario con la extensión y condiciones que resulten del título correspondiente». Como resulta del precepto, deben afectar o recaer sobre bienes inmuebles, por lo que se excluyen las concesiones de servicios públicos, que se califican en el artículo 336 del Código Civil como bienes muebles. Así lo afirmó la Resolución de este Centro Directivo de 16 de septiembre de 2021. No obstante - como aclaró la resolución de 5 de enero de 2022- nada impide, la constancia registral de la afectación de determinados inmuebles a una concesión de servicio público, dada la transcendencia real de la afectación.

No necesariamente los bienes afectos a una concesión son bienes demaniales públicos. El dato de la afectación carece de virtualidad suficiente para prejuzgar la titularidad pública de un bien. Las concesiones administrativas son por tanto inscribibles en el Registro de la propiedad, como verdaderos inmuebles que son (artículo 334 del Código Civil), al igual que los derechos reales constituidos sobre las mismas. En esto se diferencian de las meras autorizaciones administrativas para la utilización de bienes demaniales, que sólo serán inscribibles en el Registro de la Propiedad cuando la autorización atribuya un derecho de aprovechamiento especial sobre dichos bienes de dominio público.

Ahora bien, en este caso, la mera aportación de la orden de la orden 1689/2020, de 20 de julio, de la Consejería de Educación y Juventud de la Comunidad de Madrid, no es suficiente para motivar la práctica de una inscripción de concesión administrativa en el Registro de la propiedad, pues no se acompaña título concesional alguno. Una vez que se formalice el título inscribible, e identificados los inmuebles que, en su caso, quedan afectos (con expresión, si son bienes inscritos, de las circunstancias exigidas por la legislación hipotecaria para la descripción de la finca ex artículo 9 de la Ley Hipotecaria) podrá calificarse el alcance y contenido de la concesión administrativa cuya inscripción se pretende.

Finalmente debe confirmarse la exigencia de que previamente a la calificación e inscripción (conforme al artículo 254 de la Ley Hipotecaria) deba acreditarse el pago, no sujeción o exención de los impuestos que graven la concesión, como es el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (véase artículo 7.1. del Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados).

