

12-8-2022

B.O.E. 11-10-2022

Registro de Álora.

SUELOS CONTAMINADOS: ALCANCE DE LA DECLARACIÓN IMPUESTA POR EL ART. 98.3 DE LA LEY 7/2022.

La declaración que establece el art. 98.3 de la Ley 7/2022 no alcanza a los elementos privativos de una propiedad horizontal, en la medida en que su contacto con el suelo es solo una proyección ideal.

El presente recurso tiene por objeto determinar el alcance de la obligación impuesta por el artículo 98.3 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular. El legislador ha considerado oportuno servirse de las funciones de notarios y registradores de la Propiedad, en coordinación con las actuaciones que deben desplegar las Administraciones Públicas, respecto del control de suelos afectados por actividades potencialmente contaminantes. Y es que el Registro de la Propiedad constituye una herramienta enormemente útil, tanto para cualquier tercero que puede así conocer la posible afectación de una determinada finca por la realización de este tipo de actividades potencialmente contaminantes, como para la propia Administración, que puede obtener una información esencial sobre la existencia de suelos contaminados.

Lo que en este recurso se discute es si la obligación que establece el referido artículo 98.3 de la Ley 7/2022 es o no aplicable a los casos en los que la finca afectada sea una vivienda que forme parte de un edificio en régimen de propiedad horizontal. Es enteramente razonable concluir que cuando el número 3 establece la obligación de declarar «si se ha realizado o no en la finca transmitida alguna actividad potencialmente contaminante del suelo», se está refiriendo a actividades (recuérdese lo antes expuesto a propósito del Real Decreto 9/2005) que puedan afectar al suelo, pues, de hecho, el número anterior habla de remitir, por los titulares de actividades, información que pueda servir de base para la declaración de suelos contaminados.

Por consiguiente, debe concluirse que la norma en la que se basa la calificación en modo alguno puede afectar a entidades independientes, o cuotas de entidades (pensemos en aparcamientos o trasteros así transmitidos), pues solo se proyectan idealmente sobre el suelo -elemento común- de un edificio en régimen de propiedad horizontal (por descender a la realidad, se antoja realmente difícil, por no decir imposible, admitir que, por ejemplo, evacuar por los desagües restos de productos de limpieza encaje en la citada definición y en la intención del legislador). Por ello y respecto de tales entidades independientes (o cuotas de las mismas) no cabe imponer esa declaración a la vista del artículo 98.3 citado, en referencia a los negocios jurídicos que detalla; entre otras razones, porque en una finca en la que hay cuota de participación sobre el suelo, pero no suelo propiamente dicho, no es dado realizar actividad alguna (recordemos el concepto de actividad potencialmente contaminante) que sirva de base para la declaración de suelo contaminado. Por contra, sí que se aplicaría el precepto en casos que por sí resultan evidentes, tales como transmisión de terrenos (suelo) de la especie que sea (rústico o urbano); o naves o instalaciones, industriales o comerciales. Se podría dudar si afecta a las transmisiones de viviendas unifamiliares o aisladas, en las que no se realice una actividad comercial o industrial (al modo que indica la citada definición); pero el hecho de que, aquí, el dominio se proyecta sobre el suelo directamente y no de una forma ideal (cuota parte de un elemento común), como sucede respecto de las entidades en régimen de propiedad horizontal, avalaría su inclusión junto a los supuestos -de inclusión- anteriores.

En resumen y para precisar aún más, la norma en cuestión (artículo 98.3) sólo afecta al propietario, transmita la propiedad o cualquier otro derecho real, pero no al titular de cualquier derecho real (por ejemplo, usufructo) que dispusiera de su derecho, ni a los actos de gravamen. Sí, e indiscriminadamente, a actos gratuitos y onerosos, y también a las transmisiones «mortis causa», por razón de la posición de los sucesores

«mortis causa», los herederos en tanto que continuadores de las relaciones del causante (recordemos que, por el contrario, el legatario no es un sucesor sino un adquirente). Y también a todo tipo de declaración de obra nueva, sea por antigüedad (artículo 28.4 de la Ley estatal de Suelo) o con licencia (artículo 28.1 de la misma ley); tanto iniciada como terminada.

12-8-2022

B.O.E. 11-10-2022

Registro de Álora.

SUELOS CONTAMINADOS: ALCANCE DE LA DECLARACIÓN IMPUESTA POR EL ART. 98.3 DE LA LEY 7/2022.

La declaración que establece el art. 98.3 de la Ley 7/2022 no alcanza a los elementos privativos de una propiedad horizontal, en la medida en que su contacto con el suelo es solo una proyección ideal. Pero sí a un supuesto de vivienda pareada que tiene parte destinada a jardín.

El presente recurso tiene por objeto determinar el alcance de la obligación impuesta por el artículo 98.3 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular. El legislador ha considerado oportuno servirse de las funciones de notarios y registradores de la Propiedad, en coordinación con las actuaciones que deben desplegar las Administraciones Públicas, respecto del control de suelos afectados por actividades potencialmente contaminantes. Y es que el Registro de la Propiedad constituye una herramienta enormemente útil, tanto para cualquier tercero que puede así conocer la posible afectación de una determinada finca por la realización de este tipo de actividades potencialmente contaminantes, como para la propia Administración, que puede obtener una información esencial sobre la existencia de suelos contaminados.

Lo que en este recurso se discute es si la obligación que establece el referido artículo 98.3 de la Ley 7/2022 es o no aplicable a los casos en los que la finca afectada sea una vivienda que forme parte de un edificio en régimen de propiedad horizontal. Es enteramente razonable concluir que cuando el número 3 establece la obligación de declarar «si se ha realizado o no en la finca transmitida alguna actividad potencialmente contaminante del suelo», se está refiriendo a actividades (recuérdese lo antes expuesto a propósito del Real Decreto 9/2005) que puedan afectar al suelo, pues, de hecho, el número anterior habla de remitir, por los titulares de actividades, información que pueda servir de base para la declaración de suelos contaminados.

Por consiguiente, debe concluirse que la norma en la que se basa la calificación en modo alguno puede afectar a entidades independientes, o cuotas de entidades (pensemos en aparcamientos o trasteros así transmitidos), pues solo se proyectan idealmente sobre el suelo -elemento común- de un edificio en régimen de propiedad horizontal (por descender a la realidad, se antoja realmente difícil, por no decir imposible, admitir que, por ejemplo, evacuar por los desagües restos de productos de limpieza encaje en la citada definición y en la intención del legislador). Por ello y respecto de tales entidades independientes (o cuotas de las mismas) no cabe imponer esa declaración a la vista del artículo 98.3 citado, en referencia a los negocios jurídicos que detalla; entre otras razones, porque en una finca en la que hay cuota de participación sobre el suelo, pero no suelo propiamente dicho, no es dado realizar actividad alguna (recordemos el concepto de actividad potencialmente contaminante) que sirva de base para la declaración de suelo contaminado. Por contra, sí que se aplicaría el precepto en casos que por sí resultan evidentes, tales como transmisión de terrenos (suelo) de la especie que sea (rústico o urbano); o naves o instalaciones, industriales o comerciales. Se podría dudar si afecta a las transmisiones de viviendas unifamiliares o aisladas, en las que no se realice una actividad comercial o industrial (al modo que indica la citada definición); pero el hecho de que, aquí, el dominio se proyecta sobre el suelo directamente y no de una forma

ideal (cuota parte de un elemento común), como sucede respecto de las entidades en régimen de propiedad horizontal, avalaría su inclusión junto a los supuestos -de inclusión- anteriores.

En resumen y para precisar aún más, la norma en cuestión (artículo 98.3) sólo afecta al propietario, transmita la propiedad o cualquier otro derecho real, pero no al titular de cualquier derecho real (por ejemplo, usufructo) que dispusiera de su derecho, ni a los actos de gravamen. Sí, e indiscriminadamente, a actos gratuitos y onerosos, y también a las transmisiones «mortis causa», por razón de la posición de los sucesores «mortis causa», los herederos en tanto que continuadores de las relaciones del causante (recordemos que, por el contrario, el legatario no es un sucesor sino un adquirente). Y también a todo tipo de declaración de obra nueva, sea por antigüedad (artículo 28.4 de la Ley estatal de Suelo) o con licencia (artículo 28.1 de la misma ley); tanto iniciada como terminada.

En el caso concreto cabe la posibilidad de que, sobre la indicada vivienda, que dispone de un terreno o jardín, se haya podido realizar una actividad que potencialmente sea contaminante del suelo, por lo que será preciso que el transmitente manifieste, no si el suelo está contaminado o no, sino, más bien, si se ha realizado o no, en la finca transmitida, alguna actividad potencialmente contaminante del suelo.

12-8-2022

B.O.E. 11-10-2022

Registro de Álora.

SUELOS CONTAMINADOS: ALCANCE DE LA DECLARACIÓN IMPUESTA POR EL ART. 98.3 DE LA LEY 7/2022.

La declaración que establece el art. 98.3 de la Ley 7/2022 no alcanza a los elementos privativos de una propiedad horizontal, en la medida en que su contacto con el suelo es solo una proyección ideal.

El presente recurso tiene por objeto determinar el alcance de la obligación impuesta por el artículo 98.3 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular. El legislador ha considerado oportuno servirse de las funciones de notarios y registradores de la Propiedad, en coordinación con las actuaciones que deben desplegar las Administraciones Públicas, respecto del control de suelos afectados por actividades potencialmente contaminantes. Y es que el Registro de la Propiedad constituye una herramienta enormemente útil, tanto para cualquier tercero que puede así conocer la posible afectación de una determinada finca por la realización de este tipo de actividades potencialmente contaminantes, como para la propia Administración, que puede obtener una información esencial sobre la existencia de suelos contaminados.

Lo que en este recurso se discute es si la obligación que establece el referido artículo 98.3 de la Ley 7/2022 es o no aplicable a los casos en los que la finca afectada sea una vivienda que forme parte de un edificio en régimen de propiedad horizontal. Es enteramente razonable concluir que cuando el número 3 establece la obligación de declarar «si se ha realizado o no en la finca transmitida alguna actividad potencialmente contaminante del suelo», se está refiriendo a actividades (recuérdese lo antes expuesto a propósito del Real Decreto 9/2005) que puedan afectar al suelo, pues, de hecho, el número anterior habla de remitir, por los titulares de actividades, información que pueda servir de base para la declaración de suelos contaminados.

Por consiguiente, debe concluirse que la norma en la que se basa la calificación en modo alguno puede afectar a entidades independientes, o cuotas de entidades (pensemos en aparcamientos o trasteros así transmitidos), pues solo se proyectan idealmente sobre el suelo -elemento común- de un edificio en régimen de propiedad horizontal (por descender a la realidad, se antoja realmente difícil, por no decir imposible, admitir que, por ejemplo, evacuar

por los desagües restos de productos de limpieza encaje en la citada definición y en la intención del legislador). Por ello y respecto de tales entidades independientes (o cuotas de las mismas) no cabe imponer esa declaración a la vista del artículo 98.3 citado, en referencia a los negocios jurídicos que detalla; entre otras razones, porque en una finca en la que hay cuota de participación sobre el suelo, pero no suelo propiamente dicho, no es dado realizar actividad alguna (recordemos el concepto de actividad potencialmente contaminante) que sirva de base para la declaración de suelo contaminado. Por contra, sí que se aplicaría el precepto en casos que por sí resultan evidentes, tales como transmisión de terrenos (suelo) de la especie que sea (rústico o urbano); o naves o instalaciones, industriales o comerciales. Se podría dudar si afecta a las transmisiones de viviendas unifamiliares o aisladas, en las que no se realice una actividad comercial o industrial (al modo que indica la citada definición); pero el hecho de que, aquí, el dominio se proyecta sobre el suelo directamente y no de una forma ideal (cuota parte de un elemento común), como sucede respecto de las entidades en régimen de propiedad horizontal, avalaría su inclusión junto a los supuestos -de inclusión- anteriores.

En resumen y para precisar aún más, la norma en cuestión (artículo 98.3) sólo afecta al propietario, transmite la propiedad o cualquier otro derecho real, pero no al titular de cualquier derecho real (por ejemplo, usufructo) que dispusiera de su derecho, ni a los actos de gravamen. Sí, e indiscriminadamente, a actos gratuitos y onerosos, y también a las transmisiones «mortis causa», por razón de la posición de los sucesores «mortis causa», los herederos en tanto que continuadores de las relaciones del causante (recordemos que, por el contrario, el legatario no es un sucesor sino un adquirente). Y también a todo tipo de declaración de obra nueva, sea por antigüedad (artículo 28.4 de la Ley estatal de Suelo) o con licencia (artículo 28.1 de la misma ley); tanto iniciada como terminada.

12-8-2022

B.O.E. 11-10-2022

Registro de Adra.

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

Las dudas sobre si la finca cuya inmatriculación se pretende está ya inmatriculada con anterioridad han de fundarse adecuadamente en la nota de calificación.

Para que el registrador pueda, para rechazar la inmatriculación, apreciar la coincidencia entre la finca a inmatricular y otra finca ya inscrita, no puede limitarse a objetar que la finca a inmatricular coincide en diversos detalles descriptivos con la registral, debiendo entenderse que la superficie de aquélla forma parte de ésta como matriz, debiendo expresar los motivos y detalles descriptivos que le han llevado a tal conclusión, y sin que pueda esta omisión ser suplida en el informe que emita una vez interpuesto el recurso. Si la registradora, en la nota simple, solicitada inicialmente, ya expresó tales dudas, en la escritura ahora presentada deberían haberse incorporado pruebas que desvirtuasen las mismas, sin ser suficientes las manifestaciones del vendedor de que no le constaba que su causante hubiese adquirido del titular registral de la matriz; debiendo, en otro caso, acudir al expediente del artículo 203 de la Ley Hipotecaria. Si bien es cierto que el registrador no puede rechazar la inmatriculación de una finca por el solo hecho de que ya figure inscrita otra finca con la misma referencia catastral, no lo es menos que sí podrá rechazarla cuando concurran otras circunstancias que provoquen la duda razonable de que se pueda producir una doble inmatriculación.

Del escrito de interposición del recurso se desprende que el recurrente reconoce que las fincas que se aportan han accedido al Registro por medios fraudulentos, afirmando la existencia de actuaciones irregulares, que no

pueden resolverse en el seno de un recurso como el presente. También se refiere a la existencia de sentencias judiciales en su favor, que no han sido presentadas.

12-8-2022

B.O.E. 11-10-2022

Registro de Torrijos.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: NO ES NECESARIO PARA PRACTICAR LA ANOTACIÓN DE PRÓRROGA LA FIRMEZA DE LA RESOLUCIÓN JUDICIAL NI ES ÓBICE LA REVOCACIÓN DEL CIF DE SU TITULAR.

Para practicar una prórroga de una anotación preventiva no es necesario que la resolución judicial que así lo acuerde sea firme. Tampoco es obstáculo para ello el que la entidad a cuyo favor aparece practicado el embargo tenga el cif revocado.

Es doctrina reiterada 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.

El requisito de la firmeza de la resolución judicial, resulta claramente de lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria. Y, conforme a lo dispuesto en el artículo al artículo 245.4 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial la ejecutoria es el documento público y solemne en que se consigna una sentencia firme. Igual exigencia resulta de lo dispuesto en el artículo 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que respecto de las sentencias no firmes solo prevé la posibilidad de tomar anotación preventiva en el Registro de la Propiedad. Tratándose de anotaciones preventivas, no existe ese peligro, porque se trata de asientos provisionales (vid. artículo 86 de la Ley Hipotecaria) que, además, no atribuyen al anotante la fuerza de la fe pública registral. Si, practicada una anotación preventiva, se revocase posteriormente la resolución judicial que la había decretado al resolverse el recurso que sin efectos suspensivos está previsto legalmente al efecto, bastará con emitir el oportuno mandamiento para cancelar dicha anotación.

La siguiente alegación de la recurrente se centra en la revocación del número de identificación fiscal de la entidad a cuyo favor aparece trabado el embargo, a los efectos de cierre registral por la revocación del NIF previsto en la disposición adicional sexta de la Ley General Tributaria. La regulación no implica la imposibilidad de practicar una anotación preventiva de prórroga de otra de embargo existente en el Registro y ordenada por la autoridad judicial, que es lo que se pretende impugnar. La prohibición de acceso a cualquier registro público no impide practicar asientos ordenados por la autoridad judicial, pues la norma - de claro carácter restrictivo- no se refiere a estos asientos de forma expresa -a diferencia de lo que ocurre con los correspondientes a documentos notariales-, y mucho menos practicar anotaciones preventivas de embargo que, en realidad, no implican un asiento a favor del anotante, sino de la constancia registral de un embargo ordenado por el Juzgado que tramita el procedimiento y a resultas del mismo.

6-7-2022

B.O.E. 12-10-2022

Registro de Concentaina.

BASES GRÁFICAS: NO PUEDE PRACTICARSE LA INSCRIPCIÓN CUANDO AL REGISTRADOR LE CONSTA LA INVASIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO.

Si el registrador tiene constancia de la invasión del dominio público, ha de denegar la inscripción de la base gráfica aunque el referido dominio público no esté inscrito ni deslindado.

En primer lugar, debe recordarse, como se indicó en las Resoluciones de esta Dirección General de 19 de julio de 2018 y 12 de marzo de 2020, que la falta de deslinde de la vía pecuaria con el procedimiento y garantías previstas en la Ley impide que puedan aplicarse a los titulares de fincas colindantes las consecuencias propias de este deslinde. En este punto no podemos olvidar la presunción derivada del principio de legitimación registral que consagra el artículo 38 de la Ley Hipotecaria. La falta de deslinde impide a la Administración competente el ejercicio de las facultades administrativas de recuperación posesoria.

No obstante lo anterior, la protección registral que la Ley otorga al dominio público no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito, incluso al no deslindado formalmente (pues el deslinde tiene un valor declarativo y no constitutivo: vid. Resolución de 23 de enero de 2014, fundamento jurídico séptimo), pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción, como ocurre en el supuesto del presente expediente.

Para lograr la pretensión de inscribir la agrupación y el exceso de cabida, el interesado deberá «restar» o «suprimir» los metros correspondientes a la vía pecuaria y sobre los que existe oposición de la Administración Pública, e iniciar un expediente del artículo 199 o 201 de la Ley Hipotecaria, con la correspondiente georreferenciación de la finca agrupada, con notificación a colindantes y Administración afectada.

12-8-2022

B.O.E. 12-10-2022

Registro de Aoiz.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: POSICIÓN DEL FIDUCIANTE Y FIDUCIARIO EN LA FIDUCIA EN GARANTÍA EN DERECHO NAVARRO.

La intervención del fiduciario de un bien sujeto a fiducia en garantía en el procedimiento es necesaria a efectos de practicar una anotación de embargo.

Entrando ya en la cuestión sustantiva reseñada por la registradora objeto de controversia en el recurso, debe afirmarse que entre los principios de nuestro Derecho hipotecario es básico el de tracto sucesivo, en virtud del cual para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). En el presente expediente resulta que el mandamiento objeto de calificación ordena la práctica de una anotación preventiva de embargo respecto de la registral 32.389 de Egüés, inmueble que figura inscrito a favor de una entidad que no ha sido parte en el procedimiento, por título de fiducia en garantía.

Este Centro Directo se ha manifestado ya respecto la referida figura regulada en la ley 466 del Fuero Nuevo de Navarra (Resolución de 14 de julio de 2016), reconociendo los efectos de la misma respecto de la adquisición definitiva del dominio por parte del fiduciario en caso de incumplimiento de la obligación garantizada. No puede desconocerse la posición jurídica que ocupa el titular adquirente conforme a lo dispuesto en la ley 466 del Fuero Nuevo de Navarra, y el preceptivo control registral del cumplimiento del

principio constitucional de interdicción de la indefensión de todo titular registral.

Así, la letra del último apartado del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, y lo establecido en el artículo 140.1.a del Reglamento Hipotecario justificarían de forma clara la desestimación de este recurso. Ahora bien, nada impide practicar la anotación de embargo respecto de la posición jurídica del fiduciante, pues la transmisión definitiva del inmueble sólo se producirá en caso de cumplimiento de la fiducia. Entretanto existe una expectativa de recuperación del inmueble por parte del fiduciante que tiene contenido económico y es transmisible, siendo por tanto embargable.

12-8-2022

B.O.E. 12-10-2022

Registro de Marbella nº 4.

SUELOS CONTAMINADOS: ALCANCE DE LA DECLARACIÓN IMPUESTA POR EL ART. 98.3 DE LA LEY 7/2022.

La declaración que establece el art. 98.3 de la Ley 7/2022 no alcanza a los elementos privativos de una propiedad horizontal, en la medida en que su contacto con el suelo es solo una proyección ideal.

El presente recurso tiene por objeto determinar el alcance de la obligación impuesta por el artículo 98.3 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular. El legislador ha considerado oportuno servirse de las funciones de notarios y registradores de la Propiedad, en coordinación con las actuaciones que deben desplegar las Administraciones Públicas, respecto del control de suelos afectados por actividades potencialmente contaminantes. Y es que el Registro de la Propiedad constituye una herramienta enormemente útil, tanto para cualquier tercero que puede así conocer la posible afectación de una determinada finca por la realización de este tipo de actividades potencialmente contaminantes, como para la propia Administración, que puede obtener una información esencial sobre la existencia de suelos contaminados.

Lo que en este recurso se discute es si la obligación que establece el referido artículo 98.3 de la Ley 7/2022 es o no aplicable a los casos en los que la finca afectada sea una vivienda que forme parte de un edificio en régimen de propiedad horizontal. Es enteramente razonable concluir que cuando el número 3 establece la obligación de declarar «si se ha realizado o no en la finca transmitida alguna actividad potencialmente contaminante del suelo», se está refiriendo a actividades (recuérdese lo antes expuesto a propósito del Real Decreto 9/2005) que puedan afectar al suelo, pues, de hecho, el número anterior habla de remitir, por los titulares de actividades, información que pueda servir de base para la declaración de suelos contaminados.

Por consiguiente, debe concluirse que la norma en la que se basa la calificación en modo alguno puede afectar a entidades independientes, o cuotas de entidades (pensemos en aparcamientos o trasteros así transmitidos), pues solo se proyectan idealmente sobre el suelo -elemento común- de un edificio en régimen de propiedad horizontal (por descender a la realidad, se antoja realmente difícil, por no decir imposible, admitir que, por ejemplo, evacuar por los desagües restos de productos de limpieza encaje en la citada definición y en la intención del legislador). Por ello y respecto de tales entidades independientes (o cuotas de las mismas) no cabe imponer esa declaración a la vista del artículo 98.3 citado, en referencia a los negocios jurídicos que detalla; entre otras razones, porque en una finca en la que hay cuota de participación sobre el suelo, pero no suelo propiamente dicho, no es dado realizar actividad alguna (recordemos el concepto de actividad potencialmente contaminante) que sirva de base para la declaración de suelo contaminado. Por contra, sí que se aplicaría el precepto en casos que por sí resultan evidentes, tales como transmisión de terrenos (suelo) de la especie

que sea (rústico o urbano); o naves o instalaciones, industriales o comerciales. Se podría dudar si afecta a las transmisiones de viviendas unifamiliares o aisladas, en las que no se realice una actividad comercial o industrial (al modo que indica la citada definición); pero el hecho de que, aquí, el dominio se proyecta sobre el suelo directamente y no de una forma ideal (cuota parte de un elemento común), como sucede respecto de las entidades en régimen de propiedad horizontal, avalaría su inclusión junto a los supuestos -de inclusión- anteriores.

En resumen y para precisar aún más, la norma en cuestión (artículo 98.3) sólo afecta al propietario, transmita la propiedad o cualquier otro derecho real, pero no al titular de cualquier derecho real (por ejemplo, usufructo) que dispusiera de su derecho, ni a los actos de gravamen. Sí, e indiscriminadamente, a actos gratuitos y onerosos, y también a las transmisiones «mortis causa», por razón de la posición de los sucesores «mortis causa», los herederos en tanto que continuadores de las relaciones del causante (recordemos que, por el contrario, el legatario no es un sucesor sino un adquirente). Y también a todo tipo de declaración de obra nueva, sea por antigüedad (artículo 28.4 de la Ley estatal de Suelo) o con licencia (artículo 28.1 de la misma ley); tanto iniciada como terminada.

5-9-2022

B.O.E. 14-10-2022

Registro de Valencia nº 4.

HERENCIA: SUCESIÓN SUJETA AL DERECHO DE FLORIDA (EEUU).

La inscripción de una partición sujeta al derecho de Florida exige no solo el testamento, sino el «probate» previsto en ese ordenamiento, como paso previo a la propia adjudicación hereditaria.

Perteneciendo el Estado de Florida, como la mayor parte de los Estados Unidos de América, al sistema de «Common Law» -pese a no estar claramente integrado en el sistema Uniform Probate Code (UPC) adoptado en dieciséis Estados, la validez del título sucesorio y la validez misma del cargo del ejecutor o «personal representative», (en nuestro caso «successor personal representative»), requiere la realización de un procedimiento posterior al fallecimiento, denominado «probate» ante la Autoridad designada, en los tramites y plazos que establece la ley local.

La manifestación y adjudicación de herencia exige la presentación al notario autorizante del «probate», debidamente apostillado y en su caso traducido, o en su defecto, si fuera necesario, la realización de la prueba de su excepción conforme a la ley aplicable, como única forma de acreditar la existencia del título sucesorio y su regularidad, así como, en su caso, la revocación de testamentos anteriores.

Respecto a la forma en que estos extremos han de ser probados, es reiterada la doctrina de este Centro Directivo en interpretación de los artículos 36 del Reglamento Hipotecario y 168.4 del Reglamento Notarial.

5-9-2022

B.O.E. 14-10-2022

Registro de Madrid nº 29.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.

No es susceptible de presentación un burofax que recoge una orden provisional de una prohibición de disponer ordenada por un juzgado extranjero.

Conforme al artículo 420 del Reglamento Hipotecario, como ha declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 3 de mayo, 20 de julio y 15 de septiembre de 2016, 17 de mayo y 4 y 12 de junio de 2018, 21, 22 y 28 de noviembre de 2019 y 9 de enero de 2022, y esta Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en Resoluciones de 5 y 16 de junio, 16 de septiembre y 26 de noviembre de 2020 y 3 de febrero, 15 de abril y 16 de junio de 2021, el registrador debe negarse a extender asiento de presentación, cuando el propio presentante manifieste que su intención no es que el documento provoque algún asiento en los libros del Registro, o cuando el documento sea, palmaria e indudablemente, de imposible acceso al Registro (o, dicho de otra manera, cuando de forma evidente resulte que el título nunca podrá provocar un asiento en los libros de inscripciones).

En el presente caso, lo que se presenta en el Registro es un burofax de una instancia remitido por un particular junto con la orden provisional de prohibición de enajenar gravar o disponer ordenado por la presidenta del Tribunal Civil del Juzgado de Distrito del Este Valdense de Suiza. Se trata, en definitiva, de la presentación de una instancia junto con la orden provisional. Pero no se presenta el original de la orden provisional, sino una mera copia (o fotocopia) de dicho documento público extranjero, lo que es una cuestión radicalmente diferente.

Un burofax remitido por un particular de una resolución judicial extranjera no es título inscribible, como tampoco lo sería un burofax remitido por un particular de una escritura autorizada ante notario español.

5-9-2022

B.O.E. 14-10-2022

Registro de Granada nº 2.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.

Tratándose de contratos suscritos con uno solo de los cónyuges cuya resolución afecte a un bien ganancial, es preciso al menos que la demanda se notifique al cónyuge no titular.

Como ya señaló este Centro Directivo en este mismo caso en su Resolución de 11 de enero de 2022, existe reiterada doctrina jurisprudencial que libera al acreedor de la carga de demandar a ambos cónyuges cuando se ha contratado con uno solo de ellos y no obliga al cónyuge no deudor a que sea parte en el proceso (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo de 26 de septiembre de 1986 y 16 de junio de 1989).

El cónyuge del titular registral, que adquirió para su sociedad de gananciales, tiene derechos sobre la finca, pues ésta ingresa en el patrimonio ganancial. De ahí que todos los actos dispositivos sobre la finca requieran su consentimiento. Este criterio se ha flexibilizado, por analogía con el supuesto del supuesto artículo 144, párrafo primero, del Reglamento Hipotecario, admitiéndose que no sea necesario que se demande al cónyuge que sea sólo titular registral en gananciales, bastando con una notificación que le permita intervenir en el procedimiento. Por ello, al menos, se le tiene que notificar la demanda -y no sólo la sentencia-.

6-9-2022

B.O.E. 14-10-2022

Registro de Castellón de la Plana nº 4.

HERENCIA: SUSTITUCIÓN FIDEICOMISARIA DE RESIDUO.

En la interpretación de una cláusula fideicomisaria de residuo hay que restringir, a menos que resulte otra cosa claramente, la facultad dispositiva del fiduciario a los actos a título oneroso.

Frente a la sustitución fideicomisaria ordinaria, en el denominado fideicomiso de residuo se faculta al primer llamado para disponer de los bienes hereditarios o fideicomitidos, por lo que la posición del fideicomisario queda en términos materiales notoriamente disminuida.

En el presente caso, para determinar el alcance de la facultad dispositiva concedida al fiduciario, es razonable entender que no se permite a la fiduciaria realizar actos gratuitos *inter vivos*, si bien el término «enajenados» empleado en la disposición testamentaria plantea problemas de interpretación. Si la expresión enajenar se entiende por regla general referida a actos onerosos (en especial como habilitación para la venta, que es lo que suele estar presente en la intención del testador), no es menos cierto que el Código Civil la emplea también con referencia a actos gratuitos (cfr. párrafo primero del artículo 1297 del Código Civil).

En el presente caso la voluntad del causante debe interpretarse de forma restrictiva, atendiendo al criterio del Tribunal Supremo en la Sentencia, entre otras, de 30 de octubre de 2012, según la cual: «dentro de la previsión testamentaria, la facultad de disponer deberá entenderse restrictivamente conforme a la finalidad de conservación que informa al fideicomiso de residuo».

Aplicadas las anteriores consideraciones a la cláusula testamentaria debatida, no puede entenderse que el testador haya conferido al fiduciario plenas e indiscriminadas facultades dispositivas *inter vivos*, sin restricciones. También es más que dudoso que haya excluido la subrogación real; más bien resulta lo contrario, a la vista de la redacción de la disposición testamentaria, pues, de otro modo, la posible entrega -o tránsito- de los bienes fideicomitidos a los fideicomisarios quedaría absolutamente en manos del fiduciario, algo que no tiene amparo en el tenor de la cláusula testamentaria en cuestión.

Además, y dada la redacción de la cláusula fideicomisaria, debe concluirse que la intención del testador es amparar la venta o actos de disposición, a título oneroso, que pueda realizar el fiduciario; pero no los gratuitos, pues no tiene ningún sentido que se le vedan las disposiciones *mortis causa* y se le deje la puerta abierta a disponer en vida gratuitamente en favor de quien no podría hacerlo por testamento. Entender lo contrario supondría dejar absolutamente inoperante la cláusula de sustitución prevista y el principio de subrogación real que en este caso es razonable entender que rige.

6-9-2022

B.O.E. 14-10-2022

Registro de San Sebastián de los Reyes nº 1.

ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA: APORTACIÓN DEL PLIEGO DE CONICIONES ADMINISTRATIVAS DEL CONTRATO.

En un caso de venta realizada como ejecución de un contrato de arrendamiento con opción de compra otorgado por un ayuntamiento, no es necesario la previa inscripción de ese contrato, pero sí la acreditación del pliego de condiciones para que el registrador pueda realizar correctamente su calificación.

Según la reiterada doctrina de esta Dirección General, en caso de calificación sustitutoria, el plazo para la interposición del recurso se debe contar a partir de la fecha de la notificación de la dicha calificación sustitutoria -segunda calificación-.

Por lo que se refiere a la cuestión de fondo planteada, cabe recordar las consideraciones de este Centro Directivo en Resoluciones de 12 de mayo y 21 de junio de 1994, según las cuales no es indispensable la previa inscripción de un contrato de arrendamiento financiero para que posteriormente pueda ser inscrita la venta celebrada entre los mismos contratantes y respecto del mismo bien sobre el que recayó dicho arrendamiento.

No obstante, en el presente caso la compraventa debatida trae causa de un contrato previo de arrendamiento con opción de compra de un bien patrimonial mediante un contrato administrativo celebrado previa tramitación del correspondiente expediente administrativo por parte de la Administración titular del inmueble enajenado, esto es, el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes. Y dicho contrato fue adjudicado a la sociedad «Autoferbar, S.A.», que -como arrendataria y mediante escritura otorgada el 6 de noviembre de 2020- cedió dicho contrato a la sociedad ahora optante y compradora.

En los contratos privados de los entes públicos se han de distinguir dos aspectos: por un lado, el relativo a los efectos y extinción del contrato, que quedan sujetos a las normas de Derecho privado y cuyo conocimiento es competencia de la jurisdicción ordinaria; y por otro, la fase de preparación y adjudicación del contrato, la que hace referencia a la formación de la voluntad contractual del ente público y la atribución de su representación, que se rige por la normativa especial y cuya infracción corresponde revisar a la jurisdicción contencioso-administrativa (vid. Resoluciones de 27 de marzo de 1999 y 11 de julio de 2014). Trasladada esa distinción al ámbito de la función calificadora de los registradores de la Propiedad, puede sostenerse que el primero de los aspectos, el netamente contractual, queda sujeto a la regla general sobre calificación del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, sin ninguna distinción en cuanto a aquellos en que sean parte tan solo los particulares; en tanto que el segundo, el aspecto netamente administrativo del contrato, debe ser calificado dentro de los límites que impone el artículo 99 del Reglamento Hipotecario.

El carácter de ley del contrato *inter partes* del pliego de las cláusulas administrativas, al que se sujetan las partes para el ejercicio de sus derechos y cumplimiento de sus obligaciones, justifica que su contenido deba incorporarse a la escritura que documenta el contrato, como exige expresamente el artículo 71 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, en concordancia con el artículo 35.2 de la citada Ley 9/2017, y confirma la jurisprudencia reseñada.

Ciertamente, en la escritura calificada se testimonian determinados aspectos del referido contrato de arrendamiento con opción de compra y del pliego de condiciones, pero no constan todos los extremos que han de ser objeto de calificación por el registrador conforme a los antes citados artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 del Reglamento Hipotecario. Por todo ello, aun cuando no existe obstáculo alguno en el plano de las exigencias derivadas de los principios de legitimación registral y tracto sucesivo, debe confirmarse la calificación del registrador en cuanto considera necesario aportar los títulos relativos al arrendamiento con opción de compra y posterior cesión de dicho contrato al ahora optante, para poder calificar la regularidad de la enajenación conforme a la normativa administrativa aplicable.

6-9-2022

B.O.E. 14-10-2022

Registro de Palma de Mallorca nº 4.

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

En el caso de que concurran dudas fundadas sobre la identidad de la finca a la vista de las alegaciones de alguno de los colindantes, o procedente es que la registradora reabra el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, notifique expresamente a la Administración afectada la pretensión del recurrente, incorpore, en su caso, las certificaciones aportadas con el recurso por el recurrente, y a la vista de toda la documentación y prueba practicada emita una nueva calificación.

Antes de entrar en el fondo del asunto debe recordarse la doctrina fijada por este Centro Directivo en la Resolución de 27 de octubre de 1999 relativa a la necesaria claridad con que deben estar redactadas las notas de calificación, pues en el presente caso, la nota de calificación recurrida procede a denegar la inscripción de la georreferenciación en el penúltimo párrafo del fundamento jurídico segundo de la misma y acuerda suspenderla en la parte dispositiva de la nota de calificación.

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. Que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esa última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente.

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.

6-9-2022

B.O.E. 14-10-2022

Registro de Almoradí.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: INTERVENCIÓN DEL TITULAR REGISTRAL EN EL PROCESO PENAL CUANDO SE EJERCE ACCIÓN CIVIL DE LA QUE PUEDE RESULTAR LA NULIDAD DE UNA INSCRIPCIÓN.

En los casos de anotación de querella es preciso que resulte la intervención del titular registral afectado por dicha querella.

En cuanto a la posibilidad de practicar anotación preventiva de querella, es doctrina reiterada de este Centro Directivo, entre ellas, Resoluciones de 13, 14 y 15 de noviembre de 2000 o de 9 de septiembre de 2004, que no es posible la constatación registral de la mera interposición de querella pero, sin embargo, ello no obsta a que cuando en la querella se haga valer no sólo la acción penal sino también la civil, pueda extenderse anotación preventiva para reflejar el ejercicio de ésta y porque, conforme al artículo 42.1.o de la Ley Hipotecaria, el objeto de la anotación de demanda es el ejercicio de una acción de trascendencia real inmobiliaria, siendo indiferente el procedimiento a través del cual ésta se hace valer y, consiguientemente, el vehículo formal que para ello se emplee, demanda o

querella. Será necesario pues, como ocurre en el presente caso, que del mandamiento judicial se derive que se ejercita la acción civil de la que puede resultar la nulidad del título que sirvió de base para la inscripción.

Cabe destacar que el ejercicio de la acción penal lleva aparejado el ejercicio de la acción civil de tal forma que, salvo que el perjudicado renuncie a la misma o haga reserva de su ejercicio, debiendo constar cualquiera de las intenciones de manera expresa, clara e inequívoca para ejercerla por la vía civil después de haber finalizado el proceso penal, el tribunal, al dictar sentencia que dé por agotado el proceso penal, debe pronunciarse también sobre la responsabilidad civil *ex delicto*.

Por todo lo anterior, acción conjunta, restitución de la finca y apreciación de la irreivindicabilidad hace necesaria su presencia en el proceso como demandado. Así lo imponen el principio constitucional de tutela judicial efectiva (artículo 24 de la Constitución) y su corolario registral, constituido por el principio de tracto sucesivo, (artículo 20 de la Ley Hipotecaria).

7-9-2022

B.O.E. 14-10-2022

Registro de Madrid nº 10.

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

En caso de duda sobre la identidad de la finca el registrador habrá de justificarlas adecuadamente y hacerlo constar en la nota de calificación.

Todas las dudas que pueda tener la registradora respecto a la correspondencia entre la finca registral 9.574 y la georreferenciación alternativa presentada, como pueden ser el cambio de calificación de rústica a urbana, que ya consta en la inscripción como pendiente de acreditación, el cambio de denominación de la ubicación del camino (...) a calle (...) y la actualización de los linderos, pueden ser subsanados en la tramitación del expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, con citación a los colindantes registrales, algunos de los cuales pueden ser conocidos por las segregaciones practicadas y otros seguramente deberán ser citados por edictos, dada la desactualizada descripción registral de la finca, y a los catastrales afectados (estos últimos resultarán del informe catastral de validación técnica, que también puede solicitar la registradora) y al Ayuntamiento competente, por lindar con la calle (...), para que pueda formular alegaciones y al cual podrá solicitar, en su caso, la georreferenciación de la parte expropiada, recordándole el deber de inscripción que resulta del artículo 36 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre.

Consecuentemente con lo expuesto, de los datos contenidos en la nota de calificación no hay motivos suficientes para suspender la tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199, pudiendo la registradora proceder a notificar en la forma indicada, practicando las demás pruebas y trámites del procedimiento, y formular, en su caso, una nueva nota de calificación que contenga todos los motivos de denegación, sin que dichos motivos puedan expresarse en el informe, pues caso contrario se priva al recurrente conocer dichos motivos de oposición y poder formular alegaciones.

7-9-2022

B.O.E. 14-10-2022

Registro de Purchena.

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

No puede inscribirse una base gráfica que invade otra ya inscrita con anterioridad, por la protección que el Registro otorga a las ya inscritas.

Antes de entrar en el fondo del asunto que es objeto de debate, conviene destacar que la registradora, conforme a la doctrina de la Resolución de 31 de mayo de 2022, a pesar de que se invadan georreferenciaciones previamente inscritas, ha procedido a tramitar el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, puesto que el citado artículo en esa circunstancia, con un criterio de interpretación literal, no ordena expresamente la no tramitación del expediente, sino la denegación de la incorporación de la georreferenciación de la finca que se solicita, por invadir finca con georreferenciación previamente inscrita, conforme al artículo 199.1, párrafo cuarto, de la Ley Hipotecaria y con un criterio de interpretación sistemática, al colocar dicho párrafo después de los que se refieren a las notificaciones, determina que la calificación registral denegatoria debe producirse después de la tramitación del expediente, aun en el caso de que se invada finca con georreferenciación inscrita.

La nota de calificación debe ser confirmada. La registradora ha procedido conforme a lo dispuesto en el artículo 199.1, párrafo cuarto, en el sentido de denegar la inscripción de la georreferenciación aportada, por invasión de la georreferenciación inscrita previamente. Así lo han entendido las Resoluciones de este Centro Directivo de 1 de junio de 2022, en el sentido de entender que a la hora de calificar si la base gráfica presentada invade o no una finca inscrita, la registradora ha de valorar especialmente si esta última tiene base gráfica inscrita o no, dado que las bases gráficas inscritas gozan de la protección de los principios registrales de prioridad, legitimación y tracto sucesivo.

Estando las dos georreferenciaciones de las fincas, cuyos titulares registrales se oponen, inscritas en el Registro de la Propiedad, están protegidas por los principios hipotecarios, entre ellos el de legitimación, a diferencia de lo que ocurre con el titular de la finca que no tiene la georreferenciación inscrita, que no está protegido por los mismos, aunque su finca se inscribió en fecha anterior a las colindantes y aunque la georreferenciación que alegue sea también catastral, pues ésta no puede desvirtuar la descripción y georreferenciación inscrita sin consentimiento de los titulares, que aunque sea de origen catastral, una vez inscritas, quedan sujetas a las normas y principios hipotecarios, distintos de los que rigen en el Catastro.

7-9-2022

B.O.E. 14-10-2022

Registro de Chipiona.

DOBLE VENTA: CALIFICACIÓN REGISTRAL.

En los supuestos de doble venta, el registrador ha de aplicar el principio de prioridad registral y de tracto sucesivo.

El artículo 17 de la Ley Hipotecaria consagra el principio de prioridad, es que los documentos se despachan por riguroso orden de presentación en el Registro. La calificación 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.

Consecuentemente, el registrador en los casos de doble venta debe atenerse al estricto criterio de la prioridad registral, sin perjuicio de que pueda cuestionarse judicialmente si concurren en el adquirente los requisitos exigidos en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

8-9-2022

B.O.E. 14-10-2022

Registro de Sevilla nº 6.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CANCELACIÓN.

El principio de legitimación registral impide cancelar una anotación de embargo solo por el hecho de que dicha anotación no se hizo constar en una nota simple de la finca afectada.

Es doctrina reiterada de esta Dirección General que una vez practicado un asiento, en el presente caso una anotación preventiva, 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). No cabe es alterar una calificación positiva que haya sido ya consumada mediante la inscripción del título calificado, pues en tal caso la salvaguardia judicial de los asientos practicados, lo convierte en intangible para el registrador fuera de los tasados supuestos y vías que para su rectificación brinda el ordenamiento jurídico (vid. artículo 40 de la Ley Hipotecaria).

La circunstancia de que dicha anotación no se haya trasladado a la publicidad registral en forma de nota informativa en los supuestos regulados en el artículo 354.a) del Reglamento Hipotecario, no constituye causa legal de cancelación de la anotación, pues el titular de dicha anotación se encuentra protegido de conformidad con los artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria, de manera que la cancelación de dicha anotación sólo puede practicarse por las causas taxativamente señaladas por la Ley, entre las cuales no se encuentra la circunstancia de que dicha anotación no se haya reflejado en la nota informativa expedida.

8-9-2022

B.O.E. 14-10-2022

Registro de Valencia nº 14.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD.

La caducidad de una anotación de embargo, teniendo en cuenta la prórroga que produce la expedición de la certificación de dominio y cargas del art. 656 LEC, determina que solo se pueda inscribir el decreto de adjudicación si el deudor sigue siendo el titular registral de la finca.

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.

También se había pronunciado esta Dirección General sobre los efectos que en cuanto a la duración y vigencia de la anotación de embargo tiene la nota marginal de expedición de la certificación de dominio y cargas prevista en el artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Sin embargo, 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 esta materia, modificando en parte el criterio de las anteriores sentencias, y recogiendo argumentos de esta Dirección General en aras de la seguridad jurídica. 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, 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. Por tanto, la emisión de la certificación de cargas y la extensión de la nota marginal de expedición de certificación constituyen una prórroga temporal, de cuatro años, de 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.

En el supuesto de hecho que da lugar a la presente Resolución, 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 contada desde las fechas 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, uniendo a ello además la prórroga de plazo producida por la situación derivada de la Covid, por lo que procede su cancelación al estar caducada la anotación ordenada en los autos que dan lugar al decreto de adjudicación. Registralmente, caducada la anotación, debe actuar el registrador a estos efectos como si nunca se hubiera practicado la citada anotación, en cuyo caso la inscripción de la adjudicación de la finca como consecuencia de la ejecución, como se ha señalado reiteradamente por este Centro Directivo, dependerá de que el deudor siga conservando la titularidad de la misma y en caso de existir cargas posteriores no podrán ser objeto de cancelación registral.

8-9-2022

B.O.E. 14-10-2022

Registro de Purchena.

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES Y REQUERIMIENTOS.

En caso de que eventualmente exista un error en el domicilio que consta en la inscripción de hipoteca para notificaciones y requerimientos, lo procedente es subsanarlo. Mientras tanto opera el principio de legitimación registral y la ejecución de atenerse a los contenidos del Registro.

En primer lugar, y en cuanto alcance de la actuación del registrador en materia de requerimiento y notificaciones, el artículo 132 de la Ley Hipotecaria determina los extremos a que se extiende la calificación registral en relación con las inscripciones y cancelaciones derivadas de los procesos de ejecución hipotecaria. Entre ellos está que haya sido demandado y requerido de pago el deudor, el hipotecante no deudor y el tercer poseedor que tenga inscrito su derecho en el Registro en el momento de expedirse la certificación de cargas en el procedimiento, en el domicilio que resulte vigente en el Registro (artículo 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). En consecuencia, la calificación registral en estos casos exige la comprobación de la observancia en el procedimiento seguido de los trámites establecidos en beneficio de los titulares registrales, a fin de evitar que sufran éstos en el mismo Registro las consecuencias de una eventual indefensión procesal (cfr. artículos 24 de la Constitución y 100 del Reglamento Hipotecario).

La notificación mediante edictos fue considerada por nuestro Tribunal Constitucional como un mecanismo excepcional al que sólo cabe recurrir cuando se hubieran agotado todas las posibilidades de notificación personal. La

doctrina del Tribunal Constitucional sobre los actos de comunicación se ha recogido en su reciente Sentencia número 145/2021, de 12 de julio, recaída en recurso de amparo 2205/2020 respecto de las resoluciones dictadas por un juzgado en procedimiento de ejecución hipotecaria. En aplicación de esta doctrina, la Ley 19/2015, de 13 de julio, de medidas de reforma administrativa en el ámbito de la Administración de Justicia y del Registro Civil, dio nueva redacción al artículo 686.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (redacción que entró en vigor el día 15 de octubre de 2015), señalando: «Intentado sin efecto el requerimiento en el domicilio que resulte del Registro, no pudiendo ser realizado el mismo con las personas a las que se refiere el apartado anterior, y realizadas por la Oficina judicial las averiguaciones pertinentes para determinar el domicilio del deudor, se procederá a ordenar la publicación de edictos en la forma prevista en el artículo 164».

Tratándose del requerimiento judicial, si la notificación se realiza fuera del domicilio señalado en el Registro, que en principio debe reflejar el consignado en la escritura, procede, como se ha dicho, que por la oficina judicial se realicen las averiguaciones pertinentes para determinar el domicilio del deudor, habilitándose en último extremo la notificación por edictos.

En este caso, el conflicto estriba en que hay una divergencia entre el domicilio consignado en la inscripción de hipoteca y el que, según el auto de adjudicación, figura en la escritura de préstamo hipotecario. La divergencia, como apunta el recurrente, bien podría tener su origen en un error al consignar el domicilio en la inscripción de constitución de hipoteca. No habiéndose acreditado la existencia de dicho error registral, el contenido del asiento debe reputarse exacto y bajo la salvaguardia de los tribunales, artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria, debiendo, consecuentemente con ello, tenerse en cuenta como domicilio a efectos de ejecución hipotecaria el que consta en el correspondiente folio registral, esto es, calle (...) de Macael.

10-8-2022

B.O.E. 21-10-2022

Registro de Barcelona nº 24.

HERENCIA: PARTICIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES.

Aunque lo habitual es que la liquidación de gananciales preceda a la partición de la herencia, es posible que todos los interesados realicen la adjudicación de un bien concreto sin realizar antes dicha liquidación de gananciales.

Con carácter general, para determinar el haber hereditario, es necesaria la previa liquidación de la sociedad de gananciales, lo que supone la de las relaciones crédito- deuda entre los bienes comunes y los privativos de los esposos, ya que solo después de tal liquidación es posible determinar el caudal partible y hacer inventario de los bienes. No obstante, como ya señalara este Centro Directivo en las Resoluciones de 20 de julio y 1 de octubre de 2007, hay casos, en los que concurriendo todos los interesados -cónyuge viudo y herederos de los causantes en su caso- a dar cumplimiento a una disposición testamentaria, no resultaría necesario, aunque el bien que se pretenda inscribir aparezca inscrito como ganancial, determinar previamente mediante la liquidación formal de la sociedad de gananciales, qué participación del mismo correspondería a cada interesado, por cuanto los derechos vienen configurados en su naturaleza, contenido y extensión por el título material que los origina, lo que unido al ámbito de autonomía que se reconoce a la voluntad privada -artículo 1255 del Código Civil-, determina que para la correcta constatación en los libros registrales de las titularidades reales concurriendo varios títulos adquisitivos a favor del mismo sujeto, todos ellos determinantes de titularidades idénticas en su modo de ser y coincidentes en el objeto, bastaría a efectos del principio de especialidad, con la fijación de las cuotas recibidas por cada uno de los hijos y herederos, para que la titularidad global quede fielmente reflejada.

Se puede disponer de bienes singulares y concretos pertenecientes a una herencia -como los de una comunidad postganancial-, sin necesidad de previa liquidación y adjudicación de los bienes que la integran, siempre que el acto dispositivo sea otorgado conjuntamente por todos los interesados que agotan la plena titularidad del bien como sucede en el presente caso.

Lo que ocurre es que si, como se manifiesta en la escritura y resulta de los documentos en ella referidos, la causante era soltera, ni siquiera rectificando el carácter ganancial de la finca que figura en el asiento registral podría inscribirse dicha adjudicación hereditaria por cuanto ningún derecho tendría sobre dicha finca la causante.

10-8-2022

B.O.E. 21-10-2022

Registro de Ayamonte.

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: DECLARACIÓN SOBRE LA SITUACIÓN ARRENDATICIA. CIRCUNSTANCIAS DE LA INSCRIPCIÓN: NO ACREDITACIÓN DEL ESTADO CIVIL DEL ADQUIRENTE.

En los supuestos de enajenación forzosa también es preciso realizar la manifestación sobre el estado arrendaticio de la finca, aunque la realice el adquirente. No se puede exigir prueba documental sobre el estado civil del adquirente.

En los supuestos de transmisión judicial de una finca, se dan los derechos de tanteo y retracto establecidos en la Ley y que, por consiguiente, es necesario para su inscripción que se justifique haberse hecho las notificaciones oportunas para su ejercicio o, en otro caso, la manifestación sobre la libertad de arrendamientos de la finca adjudicada. La doctrina expuesta no será aplicable cuando se trate de arrendamientos de vivienda concertados, bien antes de entrar en vigor de la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos introducida por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, esto es, el 6 de junio de 2013; o bien tras la entrada en vigor el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, es decir, a partir del día 6 de marzo de 2019, todo ello de conformidad con la redacción vigente hasta el 6 de junio de 2013 del artículo 13.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, cuestión, sin embargo, ajena al presente expediente.

En relación con el segundo defecto expresado por el registrador, relativo a la necesidad de acreditar la condición de soltero mediante el correspondiente certificado del Registro Civil, poca interpretación cabe. El artículo 21 de la Ley Hipotecaria determina que los títulos en cuya virtud se solicita la inscripción deben contener todas las circunstancias necesarias para la práctica de la misma. Por tanto, deben constar las circunstancias personales de la persona a cuyo favor deba practicarse la inscripción, es decir, las recogidas en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario. En efecto, y según tiene establecido este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 20 de febrero de 1985, 16 de noviembre de 1994, 4 de noviembre de 2011, 27 de febrero y 30 de noviembre de 2013 y 24 de enero de 2018), la mera manifestación del otorgante sobre su estado civil es suficiente cuando de lo que se trata es tan sólo de «complementar la identidad de la persona», como ocurre en el presente caso.

12-9-2022

B.O.E. 21-10-2022

Registro de Vitoria nº 5.

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: CASO EN EL QUE HA PRECEDIDO UN PROCEDIMIENTO DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS.

La exigencia de coincidencia entre el título inmatriculador y el previo no es total, máxime en un caso en el que ha habido una rectificación catastral fruto de un procedimiento de normalización.

De acuerdo con la norma supletoria estatal contenida en el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, el procedimiento de normalización se aplicará siempre que no sea necesaria la redistribución de los beneficios y cargas de la ordenación entre los propietarios afectados, pero sea preciso regularizar la configuración física de las fincas para adaptarla a las exigencias del planeamiento, y que «en todo lo no previsto expresamente en esta Sección, se tendrán en cuenta las normas del procedimiento general de reparcelación, en cuanto sean de aplicación» -apartado tercero del artículo 117 del Reglamento-, lo que supone una remisión general a los trámites procedimentales de la reparcelación. La normalización tiene un alcance restringido, según el propio Reglamento -artículo 118-, pues se limitará a definir los nuevos linderos de las fincas afectadas, de conformidad con el planeamiento, siempre que no afecte al valor de las mismas, en proporción superior al 15 %, ni a las edificaciones existentes. Si se apreciara una diferencia superior al 15 % del valor de las fincas resultantes, se debe decretar la conversión de las actuaciones en un procedimiento general de reparcelación o acudir a la vía expropiatoria.

Señala el artículo 121 del Reglamento de Gestión Urbanística que el registrador se limitará a consignar la nueva configuración física de las fincas inscritas, sin que el asiento que se practique deba afectar en ninguna otra forma a las titularidades existentes, lo que resulta acorde con el alcance limitado de la normalización tal y como se ha expuesto anteriormente. Propiedad.

Ello supone que la reanudación de tracto sucesivo o la inmatriculación de fincas deben ventilarse mediante los procedimientos regulados en la legislación hipotecaria - artículos 203, 204, 205, 206 y 208 de la Ley Hipotecaria- sin que a estos efectos sea título apto, en principio, el proyecto de normalización que, como se ha expuesto, se trata de un procedimiento simplificado.

Este Centro Directivo -cfr. Resolución de 14 de noviembre de 2018- ha señalado que, cuando el registrador ha de calificar si existe identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos, la Ley, al utilizar la expresión «a su juicio» es claro que le está otorgando cierto margen de apreciación, o lo que es lo mismo, cierta flexibilidad en la apreciación de la identidad. Por ello es evidente que no puede existir -y así, exigirse- identidad plena y absoluta entre ambas descripciones, puesto que en ese caso no necesitaría juicio alguno por parte del registrador en su calificación, siendo por ello preciso una identificación razonable entre ambos modelos descriptivos, tanto en lo relativo a superficie, como en su ubicación, identificación y demás elementos definitorios de la finca.

En el caso concreto de este expediente, atendiendo al contenido de la nota de calificación, el defecto de duda de identidad se basa en el cambio de linderos fijos y en la diferencia de superficie mayor al diez por ciento. Sin embargo, en este caso puede considerarse acreditada la identidad de las fincas descritas en el título previo y el inmatriculador por ser coherentes con su descripción en el plano catastral incorporado, tanto en cuanto a linderos fijos -en el Norte, carretera, hoy avenida, y en el Este calle-, como la colindancia con fincas de propiedad del causante. Tal correspondencia, sin embargo, ha sido apreciada por el Ayuntamiento en el procedimiento administrativo de normalización en el que se ha dado audiencia a los interesados, aunque ello no sea definitivo a efectos de inscripción registral pues queda a salvo la calificación del registrador en todo caso.

En conclusión, en el presente caso, no estando las fincas inmatriculadas, se considera suficientemente acreditada la correspondencia entre la descripción de la finca en el título previo y el inmatriculador, pero la normalización provoca la alteración en el Catastro, a la que se adapta el título inmatriculador con la escritura rectificación, por lo que hay coincidencia entre ambas descripciones, como exige el artículo 205 de la Ley

Hipotecaria, lo que permitirá inmatricularlas, en virtud del título posterior de herencia, acreditando ambos títulos públicos la cadena de titularidades, que derivan de la muerte del causante, titular original de las parcelas.

13-9-2022

B.O.E. 21-10-2022

Registro de Sevilla nº 12.

HIPOTECA: SUBROGACIÓN DE UN NUEVO ACREEDOR SEGÚN LA LEY 2/1994.

No es exigible que se incorpore a la escritura la certificación de deuda pendiente emitida por el acreedor antiguo para que se inscriba la subrogación.

La única cuestión de fondo que se plantea en este recurso es si para llevar a cabo una subrogación activa hipotecaria de las reguladas en la Ley 2/1994, de 30 de marzo, de subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, es necesario aportar al notario autorizante, e incorporarse por éste en la escritura, la certificación de deuda emitida por la antigua entidad acreedora.

Resulta que los requisitos del procedimiento de subrogación de la Ley 2/1994 son los siguientes: a) oferta vinculante de la nueva entidad de crédito al prestatario, que una vez aceptada por el prestatario debe notificarse a la entidad acreedora titular registral de la hipoteca; b) emisión por ésta, con carácter obligatorio, de un certificado del débito, en el plazo de 7 días naturales desde la efectiva recepción de la oferta vinculante; c) posible oferta novatoria de la anterior entidad acreedora emitida en el plazo de 15 días naturales desde la entrega del certificado del débito, plazo durante el cual no podrá otorgarse la escritura de subrogación, d) pago por la nueva entidad acreedora al antiguo acreedor del débito certificado por éste y aportación al notario de un resguardo de la operación bancaria realizada con tal finalidad solutoria.

Para una correcta determinación del día a partir del cual se podrá otorgar la escritura de subrogación se hace necesario acreditar al notario autorizante dos fechas, la de entrega de la oferta vinculante al antiguo acreedor y la de entrega al nuevo acreedor del obligatorio certificado de la cantidad debida, sin que este requisito imperativo pueda resultar de la simple manifestación de la nueva entidad de crédito. Tal acreditación resultará de la aportación al notario autorizante de los correspondientes justificantes de entrega, debiendo éste en buena técnica notarial, como motivación de su decisión de proceder a la autorización de la escritura de subrogación, bien incorporarlos a la escritura como documentos complementarios, bien reseñar expresamente que se le han exhibido ambos y las respectivas fechas de entrega.

Finalmente, respecto a la pregunta de si es necesario aportar al notario autorizante, y éste debe incorporar a la escritura, la certificación del importe de la deuda emitida por la antigua entidad acreedora y el contenido de dicha certificación obligatoria, para la comprobación de la conformidad con la misma del pago realizado por la nueva entidad de crédito, que es el objeto de este recurso, la nueva redacción del artículo 2 de la Ley 2/1994 se muestra ambigua y contradictoria. En consecuencia, teniendo en cuenta los términos expuestos mantenidos por la norma, se considera procedente sostener, como ya hizo este Centro Directivo en Resoluciones de 19, 20 y 21 de julio de 1995, que la certificación del importe de la deuda no constituye un requisito imprescindible de la subrogación porque ello implicaría hacer depender el derecho de subrogar del prestatario a la voluntad del antiguo acreedor, en los términos anteriormente expuestos. En tal circunstancia parece lógico entender, en congruencia con la anterior doctrina sobre el derecho de enervación, que el acreedor originario, de no aportar la certificación, perdería el derecho a proponer una novación del préstamo hipotecario.

13-9-2022

B.O.E. 21-10-2022

Registro de Albacete nº 3.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN EN CASO DE COPIA PARCIAL DE ESCRITURA.

No es por sí mismo un defecto el que se pretenda la presentación de una copia parcial de una escritura, aunque el registrador podrá alegar que del contenido de la copia faltan elementos o contenidos necesarios para practicar un asiento de presentación.

Tan escrituras públicas se consideran las copias, extendidas con las formalidades legal y reglamentariamente previstas, como sus matrices, sin perjuicio de que, dada la necesidad de reproducción o traslado fiel del contenido de la matriz, la copia tiene un valor probatorio subordinado siempre a su matriz. El artículo 1220 del Código Civil es claro al sentar este criterio: «Las copias de los documentos públicos de que exista matriz o protocolo, impugnadas por aquellos a quienes perjudiquen, sólo tendrán fuerza probatoria cuando hayan sido debidamente cotejadas. Si resultare alguna variante entre la matriz y la copia, se estará al contenido de la primera». Por otra parte, el párrafo segundo del mismo artículo 221 del Reglamento Notarial establece que «las copias autorizadas pueden ser totales o parciales, pudiendo constar en soporte papel o electrónico», sin excluir de esta consideración de escritura pública a las copias parciales. Cuestión distinta es la que el registrador se limita a apuntar en su calificación, al deducirse que el concepto de título inscribible hace referencia a la totalidad del negocio que da lugar a la situación jurídico real, extendiéndose la función de calificación registral a todos los elementos esenciales del mismo, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, para concluir que, habiéndose presentado primera copia parcial, y no total de dicho título, éste no puede ser calificado.

El título formal que contenga el negocio en que fundamente su derecho la persona a cuyo favor deba practicarse la inscripción (documentos «que hagan fe, en cuanto al contenido que sea objeto de la inscripción, por sí solos o con otros complementarios, o mediante formalidades cuyo cumplimiento se acredite», como dispone el artículo 33 del Reglamento Hipotecario), deberá contener todas las circunstancias exigidas por la legislación hipotecaria, entre las cuales se deben incluir aquellos extremos que sean necesarios para que el registrador puede llevar a cabo esa calificación íntegra, global y unitaria (vid. artículos 18, 21 y 258 de la Ley Hipotecaria), en el ámbito y con el alcance antes expresado. Al objeto de que el registrador pueda practicar el asiento de presentación, el título deberá contener las circunstancias que al efecto exige el artículo 249 de la Ley Hipotecaria; y, para practicar la inscripción las expresadas en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento.

Por lo demás, en el supuesto de que el registrador estimara insuficiente el contenido de la copia parcial del título para calificar los referidos extremos del mismo, relevantes a los efectos de practicar el asiento de presentación, deberá motivarlo expresa y adecuadamente (con la debida especificación de los elementos que, a su juicio, falten en la transcripción realizada en dicha copia parcial), sin que -como ocurre en el caso del presente recurso- baste la mera denegación por faltar unida documentación a la escritura.

14-9-2022

B.O.E. 21-10-2022

Registro de Granada nº 6.

OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: PLAZO DE PRESCRIPCIÓN SEGÚN LA LEGISLACIÓN ANDALUZA.

El plazo de seis años de prescripción se aplica actualmente en Andalucía incluso en suelo de especial protección, con las excepciones prevista legalmente.

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

Nos encontramos, por tanto, ante el supuesto de una escritura de declaración de obra por antigüedad otorgada bajo la vigencia de la nueva Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, que entró en vigor el día 23 de diciembre de 2021, y que entre cuyas novedades destaca la supresión de la norma que establecía la imprescriptibilidad de la acción de restablecimiento de legalidad tratándose de suelos de especial protección. Procede interpretar que las escrituras de declaración de obra por antigüedad presentadas en el Registro desde la vigencia de la nueva ley andaluza, 23 de diciembre de 2021, les será de aplicación la nueva norma del artículo 153 y por tanto el plazo de prescripción de seis años, incluso tratándose de suelo de especial protección, con las excepciones contenidas en dicho precepto, con independencia de la fecha de construcción o del otorgamiento del instrumento público.

Como se ha señalado anteriormente, este Centro Directivo ha reiterado que el acceso al Registro de la Propiedad de edificaciones respecto de las que no procede el ejercicio de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, como consecuencia del transcurso del plazo de prescripción establecido por la ley para la acción de disciplina, se halla sometido, de modo exclusivo, al cumplimiento de los requisitos expresamente establecidos por la Ley, entre los que no se encuentra la prueba exhaustiva de la efectiva extinción, por prescripción, de la acción de disciplina urbanística, cuya definitiva apreciación debe quedar al ámbito procedimental administrativo o contencioso administrativo -cfr. el artículo 152 y el apartado segundo de la disposición adicional novena de la nueva Ley andaluza-. En el presente caso, es cierto que existen discrepancias en cuanto a las fechas de construcción, pero el título se remite al certificado técnico en orden a acreditar la descripción y antigüedad de la edificación, y éste, aunque reconoce que la fecha según Catastro es 1998, considera que la descripción actual data «fehacientemente» de 26 agosto de 2011, por lo que también se cumple suficientemente el plazo de prescripción de seis años previsto para poder considerar, al menos a efectos registrales, que ya no procede adoptar medidas de restablecimiento de legalidad.

14-9-2022

B.O.E. 21-10-2022

Registro de Gandía nº 4.

SUELOS CONTAMINADOS: ALCANCE DE LA DECLARACIÓN IMPUESTA POR EL ART. 98.3 DE LA LEY 7/2022.

La declaración que establece el art. 98.3 de la Ley 7/2022 no alcanza a los elementos privativos de una propiedad horizontal, en la medida en que su contacto con el suelo es solo una proyección ideal.

El presente recurso tiene por objeto determinar el alcance de la obligación impuesta por el artículo 98.3 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular. El legislador ha

considerado oportuno servirse de las funciones de notarios y registradores de la Propiedad, en coordinación con las actuaciones que deben desplegar las Administraciones Públicas, respecto del control de suelos afectados por actividades potencialmente contaminantes. Y es que el Registro de la Propiedad constituye una herramienta enormemente útil, tanto para cualquier tercero que puede así conocer la posible afectación de una determinada finca por la realización de este tipo de actividades potencialmente contaminantes, como para la propia Administración, que puede obtener una información esencial sobre la existencia de suelos contaminados.

Lo que en este recurso se discute es si la obligación que establece el referido artículo 98.3 de la Ley 7/2022 es o no aplicable a los casos en los que la finca afectada sea una vivienda que forme parte de un edificio en régimen de propiedad horizontal. Es enteramente razonable concluir que cuando el número 3 establece la obligación de declarar «si se ha realizado o no en la finca transmitida alguna actividad potencialmente contaminante del suelo», se está refiriendo a actividades (recuérdese lo antes expuesto a propósito del Real Decreto 9/2005) que puedan afectar al suelo, pues, de hecho, el número anterior habla de remitir, por los titulares de actividades, información que pueda servir de base para la declaración de suelos contaminados.

Por consiguiente, debe concluirse que la norma en la que se basa la calificación en modo alguno puede afectar a entidades independientes, o cuotas de entidades (pensemos en aparcamientos o trasteros así transmitidos), pues solo se proyectan idealmente sobre el suelo -elemento común- de un edificio en régimen de propiedad horizontal (por descender a la realidad, se antoja realmente difícil, por no decir imposible, admitir que, por ejemplo, evacuar por los desagües restos de productos de limpieza encaje en la citada definición y en la intención del legislador). Por ello y respecto de tales entidades independientes (o cuotas de las mismas) no cabe imponer esa declaración a la vista del artículo 98.3 citado, en referencia a los negocios jurídicos que detalla; entre otras razones, porque en una finca en la que hay cuota de participación sobre el suelo, pero no suelo propiamente dicho, no es dado realizar actividad alguna (recordemos el concepto de actividad potencialmente contaminante) que sirva de base para la declaración de suelo contaminado. Por contra, sí que se aplicaría el precepto en casos que por sí resultan evidentes, tales como transmisión de terrenos (suelo) de la especie que sea (rústico o urbano); o naves o instalaciones, industriales o comerciales. Se podría dudar si afecta a las transmisiones de viviendas unifamiliares o aisladas, en las que no se realice una actividad comercial o industrial (al modo que indica la citada definición); pero el hecho de que, aquí, el dominio se proyecta sobre el suelo directamente y no de una forma ideal (cuota parte de un elemento común), como sucede respecto de las entidades en régimen de propiedad horizontal, avalaría su inclusión junto a los supuestos -de inclusión- anteriores.

En resumen y para precisar aún más, la norma en cuestión (artículo 98.3) sólo afecta al propietario, transmita la propiedad o cualquier otro derecho real, pero no al titular de cualquier derecho real (por ejemplo, usufructo) que dispusiera de su derecho, ni a los actos de gravamen. Sí, e indiscriminadamente, a actos gratuitos y onerosos, y también a las transmisiones «mortis causa», por razón de la posición de los sucesores «mortis causa», los herederos en tanto que continuadores de las relaciones del causante (recordemos que, por el contrario, el legatario no es un sucesor sino un adquirente). Y también a todo tipo de declaración de obra nueva, sea por antigüedad (artículo 28.4 de la Ley estatal de Suelo) o con licencia (artículo 28.1 de la misma ley); tanto iniciada como terminada.

14-9-2022

B.O.E. 21-10-2022

Registro de Algete.

CONTROL DE LOS MEDIOS DE PAGO: NO SE EXTIENDE A UN NEGOCIO PREVIO MENCIONADO EN LA ESCRITURA.

El control de los medios de pago no alcanza a la cesión de un derecho de opción -que, además, no consta se haya constituido como derecho real- como justificación del acuerdo entre vendedores y comprador respecto de dicha imputación de rentas al pago del precio.

No toda omisión de los elementos de identificación de los medios de pago que, según el artículo 177 del Reglamento Notarial deba constar en la escritura pública, produce el cierre registral (cfr. los párrafos cuarto y quinto de dicho precepto reglamentario), y ello sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden que pueden derivar del incumplimiento de la obligación de expresar los restantes elementos identificadores a que se refiere el mismo precepto. El registrador en su calificación deberá comprobar que en la escritura se hayan hecho constar los extremos a que se refiere el artículo 24 de Ley del Notariado -a la que remite el propio artículo 21.2 de la Ley Hipotecaria-, según las reglas especificadas en el artículo 177 del Reglamento Notarial, y que no consta negativa alguna a aportar, en todo o en parte, los datos o documentos relativos a los medios de pago empleados.

Obviamente, sí que debe examinar el registrador, por el contenido de la misma escritura, que es su canon de control, si existen omisiones en esa identificación. Por ejemplo, si se dice que el precio es una cantidad determinada, pero de la suma de los importes identificados por el notario resulta que hay una parte no identificada; o, en el mismo sentido, si no existe mención alguna en la escritura pública acerca de cuáles son los medios de pago o, por supuesto, si los otorgantes se negaron total o parcialmente a identificarlos.

En el presente caso es indudable que en la escritura de compraventa calificada se identifican todos los medios de pago del precio cobrado por los vendedores: cheques bancarios con especificación del código de la cuenta con cargo a la cual se aportaron los fondos para el libramiento (respecto de la suma pagada directamente por el comprador a los vendedores); y transferencias con los datos correspondientes a los códigos de las cuentas de cargo y abono (respecto de los pagos de rentas de alquiler que se imputan al precio), según se expresa en dicha escritura.

Esta conclusión no queda empañada por el hecho de que se reseñe una cesión de un derecho de opción -que, además, no consta se haya constituido como derecho real- como justificación del acuerdo entre vendedores y comprador respecto de dicha imputación de rentas al pago del precio. Debe advertirse, por lo demás, que ni siquiera se formaliza en dicha escritura el ejercicio del derecho de opción de compra, sino un nuevo negocio jurídico -con causa onerosa- que es jurídicamente independiente de aquel derecho y su causa también independiente de la propia causa del referido arrendamiento. La compraventa en que se concreta la transmisión formalizada no es un mero acto de ejecución de alguna de las prestaciones de un negocio anterior.

14-9-2022

B.O.E. 21-10-2022

Registro de Caldas de Reis.

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

No puede inscribirse una base gráfica que invade otra ya inscrita con anterioridad, por la protección que el Registro otorga a las ya inscritas.

El registrador a la hora de calificar si la base gráfica presentada invade o no una finca inscrita, ha de valorar especialmente si esta última tiene base gráfica inscrita o no, dado que las bases gráficas inscritas gozan de la protección de los principios registrales de prioridad, legitimación y tracto sucesivo, al que debe añadirse el principio de inoponibilidad de lo no inscrito del artículo 32 de la Ley Hipotecaria, cuya extensión al ámbito geográfico se produce en el artículo 199.1 párrafo cuarto, que cita el registrador en su nota.

El registrador ha notificado a los colindantes cuyas fincas tienen una georreferenciación inscrita, circunstancia esta que no debe impedir esa notificación, como mantuvo este Centro Directivo en la Resolución de 31 de mayo de 2022, puesto que los mismos tienen derecho a saber que hay una finca colindante que ha instado el inicio de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria con una georreferenciación contradictoria a la misma, de igual modo que tienen derecho a alegar lo que a su derecho convenga. Lo que no tienen es la obligación de comparecer y de alegar, puesto que están protegidos por los principios hipotecarios, a través de la correspondiente calificación registral denegatoria.

La registradora lo que ha hecho es aplicar la legislación hipotecaria, es decir, notificar a los titulares colindantes, catastrales y registrales y, a pesar de que los afectados no comparecen, pues no necesitan hacerlo al tener su georreferenciación inscrita y estar protegidos por los principios hipotecarios, deniega la inscripción porque se invade una finca colindante con georreferenciación inscrita previamente, y ello porque al superponer la georreferenciación alternativa aportada en su herramienta de calificación registral gráfica homologada, la misma superará los márgenes de tolerancia gráfica, razón por la cual no puede inscribirse la georreferenciación alternativa aportada, mientras no se logre el acuerdo con el titular registral de la finca colindante, afectada por el solapamiento.

15-9-2022

B.O.E. 21-10-2022

Registro de Granada nº 6.

PRINCIPIO DE ROGACIÓN: LA SOLICITUD DE NO INSCRIPCIÓN POR PARTE DE UN INTERESADO NO IMPIDE A OTRO SOLICITAR QUE SE INSCRIBA

El hecho de que la constituyente de la propiedad horizontal solicitara en su momento que no se inscribiera una vinculación ob rem recogida en el título constitutivo, no impide a otro interesado actualmente pedir que sí se inscriban.

Las personas que ostentan la condición de interesadas no son otras que las enumeradas en el artículo 6 de la Ley Hipotecaria, que, en lo que ahora interesa, dispone que la inscripción de los títulos podrá pedirse indistintamente «a) Por el que adquiere el derecho», o «d) Por quien tenga la representación de cualquiera de ellos», habiendo puesto de relieve esta Dirección General, a propósito de este último apartado (vid. Resoluciones, entre otras, citadas en los «Vistos», las Resoluciones de 5 de junio de 2017, 8 de mayo y 27 de julio de 2018, 8 de julio de 2019 y 14 de octubre de 2021), que la legislación hipotecaria trata de evitar el excesivo rigor formal del procedimiento registral y de facilitar la agilidad del mismo. Esto se pone especialmente de manifiesto en relación con el trámite de la solicitud de inscripción. Así, el artículo 39 del Reglamento Hipotecario considera que el presentante del documento es representante del interesado, de forma que la representación a que alude el párrafo d) del mencionado artículo 6 de la Ley Hipotecaria se encuentra sumamente facilitada en nuestra legislación, ya que la existencia del poder, según el artículo 39 del Reglamento, queda justificada por la sola presentación de los documentos en el Registro por persona que solicite a inscripción.

El sistema registral se basa, como regla general, en la voluntariedad de la inscripción. Conforme al principio de voluntariedad (excepcionado en contadas ocasiones, la más significativa en el caso de las hipotecas) es posible decidir si un título accede o no al Registro. De este modo, los interesados tienen libertad para decidir si acceden al Registro la totalidad de los negocios jurídicos y pactos o cláusulas convenidos en los títulos inscribibles, o alguno o algunos de ellos. Desde el momento en que existe algún interesado en obtener la inscripción (entendiendo por tal cualquier persona que reúna las condiciones del artículo 6 de la Ley Hipotecaria, esto es, el que adquiera el derecho, el que lo transmita, quien tenga interés en

asegurar el derecho que se deba inscribir o, quien tenga la representación de cualquiera de ellos), ha de ser posible la presentación del título de que se trate para poder obtener, en caso de calificación registral favorable, la inscripción del mismo en el Registro de la Propiedad y con ello gozar de la protección que tal inscripción proporciona, de conformidad con los principios que rigen nuestro sistema hipotecario.

La voluntad de no inscribir que tuviera en un momento determinado un interesado en ningún caso puede impedir a otro particular, que ostente también la condición de interesado, obtener dicha inscripción y con ello la protección que el sistema jurídico le proporciona a través del Registro de la Propiedad. De no admitir este sistema se estaría entorpeciendo la seguridad jurídica respecto del derecho de ulteriores titulares de la finca o, en definitiva, de cualesquiera otros interesados.

La sociedad titular registral de tales participaciones ya prestó su consentimiento en la escritura de división horizontal cuya presentación se realiza e inscripción se pretende ahora, en tanto que aquélla, con plenitud del poder dispositivo sobre la finca y capacidad para celebrar el acto jurídico en cuestión, consistente en la adscripción y vinculación «ob rem» de tales participaciones a otro elemento independiente, fue la otorgante de dicha escritura (cfr. artículos 1261 del Código Civil y 156 y 176 del Reglamento Notarial), constituyendo la misma un título directamente inscribible, de modo que se da cumplimiento íntegro al principio de tracto sucesivo sin que sea necesario un consentimiento adicional por parte de «Promonevada, S.A.». En el presente caso, la vinculación entre las participaciones de la finca 7.610 y la finca 9.567, configurándose las primeras como anejas de la segunda, se realizó en la escritura por la que se formalizó la división horizontal de la finca matriz, finca 7.642, otorgada en el año 1996, es decir, en el título constitutivo mismo (cfr. artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal).

16-9-2022

B.O.E. 21-10-2022

Registro de Aoiz.

DOCUMENTOS PRIVADOS: REQUISITOS PARA SU INSCRIPCIÓN DERECHO DE SUPERFICIE: CANCELACIÓN.

Los documentos privados solo pueden acceder al Registro en los casos así admitidos por la ley, siempre que estén firmados con firma legitimada notarialmente o ratificada ante el registrador, o que sean firmados electrónicamente con firma reconocida y accedan a través de la sede electrónica del Colegio de Registradores. Para poder cancelar un derecho de superficie inscrito sin el consentimiento del titular registral, es preciso que la extinción resulte de forma indubitada.

Conforme a lo dispuesto en los artículos 103 de la Ley Hipotecaria y 166.11.a y 193.4.a del Reglamento Hipotecario, en los casos en que un documento privado puede tener acceso al Registro es necesario que las firmas de los que lo suscriben estén legitimadas notarialmente o ratificadas ante el registrador. Entre estos «medios telemáticos» que pueden utilizarse como medio de identificación del firmante se admitió la firma electrónica (cfr. artículo 3.1 de la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica), que es el que se empleó en el caso de la resolución citada al remitirse la solicitud con firma digital del solicitante a la sede electrónica del Colegio de Registradores (hoy artículo 3 de la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza). Sin embargo, para que ello sea admisible la recepción de la solicitud se ha de producir por vía telemática a través de la sede electrónica del Colegio de Registradores, como sí ocurrió en el caso de la Resolución de 23 de enero de 2018, sin que se pueda admitir si se ha recibido en papel. En conclusión, debe presentarse telemáticamente en el Registro, a través del portal de presentación de documentos privados habilitado en la sede electrónica de los registradores, o si se presenta en soporte papel debe contener la firma legitimada notarialmente, o al menos ratificada ante el registrador.

Entrando en el fondo de la cuestión debatida, se trata de resolver en este caso si es necesario o no el consentimiento del titular registral o resolución judicial firme que así lo ordene para cancelar la inscripción del derecho de superficie, en la medida en que según el recurrente del propio título de constitución del derecho resulta que este ha quedado extinguido y, en consecuencia, es de aplicación el párrafo segundo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, sosteniendo la registradora la postura contraria. La posibilidad prevista en este párrafo segundo hace referencia a aquellos casos en que el derecho ha quedado extinguido de una manera inequívocamente indubitada de tal modo que resulta innecesario un nuevo consentimiento, voluntario o forzoso, del titular del derecho que se cancela. Sin embargo, en el presente caso no se puede afirmar que el derecho de superficie cuya cancelación se solicita haya quedado extinguido de una manera inequívocamente indubitada.

Es necesario aclarar, en primer lugar, que, a diferencia de lo alegado por el recurrente, el derecho de superficie no se rige en este caso por lo dispuesto en los artículos 53 y 54 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, sino por lo convenido por las partes y por lo dispuesto en las leyes 427 y siguientes del Fuero Nuevo de Navarra, en su redacción vigente en el momento de constitución del derecho. El derecho de superficie típico se configura por tanto como un derecho a edificar en o bajo suelo ajeno, haciendo suyo lo edificado una vez finalizada la construcción, cuya propiedad permanece separada de la del suelo y una vez finalizado el plazo de duración del derecho o cumplida la condición resolutoria del mismo, lo edificado revierte a la propiedad del suelo.

Todo lo anterior determina que en este caso no se pueda afirmar que el derecho cuya cancelación se solicita haya quedado extinguido de una manera inequívocamente indubitada. No debe olvidarse que el párrafo segundo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria contiene una regla excepcional respecto de la establecida con carácter general y que como tal debe ser objeto de interpretación restrictiva y cautelosa (artículo 4.2 del Código Civil).

20-9-2022

B.O.E. 21-10-2022

Registro de Alcalá de Henares nº 4.

HERENCIA: ACTA DE DELCRACIÓN DE HEREDEROS ABINTESTATO. NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN FISCAL: HAY QUE ACREDITARLO EN LOS ACTOS DE TRASCENDENCIA TRIBUTARIA.

Habiéndose producido la renuncia de todos los hijos y nietos del causante, habrá de determinarse por acta de declaración de herederos quiénes son los llamados por la ley. La constancia del NIF es exigible también en cualesquiera actos que tengan trascendencia tributaria.

Al haber renunciado a la herencia los herederos instituidos y sus descendientes -designados sustitutos- ha de abrirse la sucesión abintestato por ineludible aplicación del artículo 912.3.o del Código Civil, y, como afirmó este Centro Directivo para un caso semejante al de este expediente en Resolución de 14 de marzo de 2013, la determinación de quiénes sean los llamados requerirá, conforme al artículo 14 de la Ley Hipotecaria, el otorgamiento de acta notarial para la declaración de herederos abintestato, instrumento que deviene así título inexcusable de la sucesión hereditaria.

En el supuesto concreto de este expediente, se ha presentado en el Registro de la Propiedad un título que, efectivamente, contiene actos por los que se transmiten derechos reales sobre inmuebles, vía hereditaria, como consecuencia de la renuncia de uno de los herederos instituidos por el causante, acto con trascendencia tributaria, debiendo por tanto reflejarse el número de identificación fiscal de todos los que participan en el mismo. La obligación de consignación del número de identificación fiscal no está limitada al hecho de adquirir o transmitir un bien inmueble la persona de cuya

identificación fiscal se trata, sino que se extiende a todos los supuestos de participación en una relación jurídica con trascendencia tributaria, lo que evidentemente ocurre en el presente supuesto.

20-9-2022

B.O.E. 21-10-2022

Registro de Marchena.

SUELOS CONTAMINADOS: ALCANCE DE LA DECLARACIÓN IMPUESTA POR EL ART. 98.3 DE LA LEY 7/2022.

La declaración que establece el art. 98.3 de la Ley 7/2022 no alcanza a los elementos privativos de una propiedad horizontal, en la medida en que su contacto con el suelo es solo una proyección ideal.

El presente recurso tiene por objeto determinar el alcance de la obligación impuesta por el artículo 98.3 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular. El legislador ha considerado oportuno servirse de las funciones de notarios y registradores de la Propiedad, en coordinación con las actuaciones que deben desplegar las Administraciones Públicas, respecto del control de suelos afectados por actividades potencialmente contaminantes. Y es que el Registro de la Propiedad constituye una herramienta enormemente útil, tanto para cualquier tercero que puede así conocer la posible afectación de una determinada finca por la realización de este tipo de actividades potencialmente contaminantes, como para la propia Administración, que puede obtener una información esencial sobre la existencia de suelos contaminados.

Lo que en este recurso se discute es si la obligación que establece el referido artículo 98.3 de la Ley 7/2022 es o no aplicable a los casos en los que la finca afectada sea una vivienda que forme parte de un edificio en régimen de propiedad horizontal. Es enteramente razonable concluir que cuando el número 3 establece la obligación de declarar «si se ha realizado o no en la finca transmitida alguna actividad potencialmente contaminante del suelo», se está refiriendo a actividades (recuérdese lo antes expuesto a propósito del Real Decreto 9/2005) que puedan afectar al suelo, pues, de hecho, el número anterior habla de remitir, por los titulares de actividades, información que pueda servir de base para la declaración de suelos contaminados.

Por consiguiente, debe concluirse que la norma en la que se basa la calificación en modo alguno puede afectar a entidades independientes, o cuotas de entidades (pensemos en aparcamientos o trasteros así transmitidos), pues solo se proyectan idealmente sobre el suelo -elemento común- de un edificio en régimen de propiedad horizontal (por descender a la realidad, se antoja realmente difícil, por no decir imposible, admitir que, por ejemplo, evacuar por los desagües restos de productos de limpieza encaje en la citada definición y en la intención del legislador). Por ello y respecto de tales entidades independientes (o cuotas de las mismas) no cabe imponer esa declaración a la vista del artículo 98.3 citado, en referencia a los negocios jurídicos que detalla; entre otras razones, porque en una finca en la que hay cuota de participación sobre el suelo, pero no suelo propiamente dicho, no es dado realizar actividad alguna (recordemos el concepto de actividad potencialmente contaminante) que sirva de base para la declaración de suelo contaminado. Por contra, sí que se aplicaría el precepto en casos que por sí resultan evidentes, tales como transmisión de terrenos (suelo) de la especie que sea (rústico o urbano); o naves o instalaciones, industriales o comerciales. Se podría dudar si afecta a las transmisiones de viviendas unifamiliares o aisladas, en las que no se realice una actividad comercial o industrial (al modo que indica la citada definición); pero el hecho de que, aquí, el dominio se proyecta sobre el suelo directamente y no de una forma ideal (cuota parte de un elemento común), como sucede respecto de las entidades en régimen de propiedad horizontal, avalaría su inclusión junto a los supuestos -de inclusión- anteriores.

En resumen y para precisar aún más, la norma en cuestión (artículo 98.3) sólo afecta al propietario, transmita la propiedad o cualquier otro derecho real, pero no al titular de cualquier derecho real (por ejemplo, usufructo) que dispusiera de su derecho, ni a los actos de gravamen. Sí, e indiscriminadamente, a actos gratuitos y onerosos, y también a las transmisiones «mortis causa», por razón de la posición de los sucesores «mortis causa», los herederos en tanto que continuadores de las relaciones del causante (recordemos que, por el contrario, el legatario no es un sucesor sino un adquirente). Y también a todo tipo de declaración de obra nueva, sea por antigüedad (artículo 28.4 de la Ley estatal de Suelo) o con licencia (artículo 28.1 de la misma ley); tanto iniciada como terminada.

20-9-2022

B.O.E. 21-10-2022

Registro de Mijas nº 3.

SUELOS CONTAMINADOS: ALCANCE DE LA DECLARACIÓN IMPUESTA POR EL ART. 98.3 DE LA LEY 7/2022.

La declaración que establece el art. 98.3 de la Ley 7/2022 no alcanza a los elementos privativos de una propiedad horizontal, en la medida en que su contacto con el suelo es solo una proyección ideal.

El presente recurso tiene por objeto determinar el alcance de la obligación impuesta por el artículo 98.3 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular. El legislador ha considerado oportuno servirse de las funciones de notarios y registradores de la Propiedad, en coordinación con las actuaciones que deben desplegar las Administraciones Públicas, respecto del control de suelos afectados por actividades potencialmente contaminantes. Y es que el Registro de la Propiedad constituye una herramienta enormemente útil, tanto para cualquier tercero que puede así conocer la posible afectación de una determinada finca por la realización de este tipo de actividades potencialmente contaminantes, como para la propia Administración, que puede obtener una información esencial sobre la existencia de suelos contaminados.

Lo que en este recurso se discute es si la obligación que establece el referido artículo 98.3 de la Ley 7/2022 es o no aplicable a los casos en los que la finca afectada sea una vivienda que forme parte de un edificio en régimen de propiedad horizontal. Es enteramente razonable concluir que cuando el número 3 establece la obligación de declarar «si se ha realizado o no en la finca transmitida alguna actividad potencialmente contaminante del suelo», se está refiriendo a actividades (recuérdese lo antes expuesto a propósito del Real Decreto 9/2005) que puedan afectar al suelo, pues, de hecho, el número anterior habla de remitir, por los titulares de actividades, información que pueda servir de base para la declaración de suelos contaminados.

Por consiguiente, debe concluirse que la norma en la que se basa la calificación en modo alguno puede afectar a entidades independientes, o cuotas de entidades (pensemos en aparcamientos o trasteros así transmitidos), pues solo se proyectan idealmente sobre el suelo -elemento común- de un edificio en régimen de propiedad horizontal (por descender a la realidad, se antoja realmente difícil, por no decir imposible, admitir que, por ejemplo, evacuar por los desagües restos de productos de limpieza encaje en la citada definición y en la intención del legislador). Por ello y respecto de tales entidades independientes (o cuotas de las mismas) no cabe imponer esa declaración a la vista del artículo 98.3 citado, en referencia a los negocios jurídicos que detalla; entre otras razones, porque en una finca en la que hay cuota de participación sobre el suelo, pero no suelo propiamente dicho, no es dado realizar actividad alguna (recordemos el concepto de actividad potencialmente contaminante) que sirva de base para la declaración de suelo contaminado. Por contra, sí que se aplicaría el precepto en casos que por sí resultan evidentes, tales como transmisión de terrenos (suelo) de la especie

que sea (rústico o urbano); o naves o instalaciones, industriales o comerciales. Se podría dudar si afecta a las transmisiones de viviendas unifamiliares o aisladas, en las que no se realice una actividad comercial o industrial (al modo que indica la citada definición); pero el hecho de que, aquí, el dominio se proyecta sobre el suelo directamente y no de una forma ideal (cuota parte de un elemento común), como sucede respecto de las entidades en régimen de propiedad horizontal, avalaría su inclusión junto a los supuestos -de inclusión- anteriores.

En resumen y para precisar aún más, la norma en cuestión (artículo 98.3) sólo afecta al propietario, transmita la propiedad o cualquier otro derecho real, pero no al titular de cualquier derecho real (por ejemplo, usufructo) que dispusiera de su derecho, ni a los actos de gravamen. Sí, e indiscriminadamente, a actos gratuitos y onerosos, y también a las transmisiones «mortis causa», por razón de la posición de los sucesores «mortis causa», los herederos en tanto que continuadores de las relaciones del causante (recordemos que, por el contrario, el legatario no es un sucesor sino un adquirente). Y también a todo tipo de declaración de obra nueva, sea por antigüedad (artículo 28.4 de la Ley estatal de Suelo) o con licencia (artículo 28.1 de la misma ley); tanto iniciada como terminada.

21-9-2022

B.O.E. 21-10-2022

Registro de Tarrasa nº 2.

PROCEDIMIENTO DE VENTA EXTRAJUDICIAL DE FINCA HIPOTECADA: NORMATIVA APLICABLE

De acuerdo con lo establecido en el art. 129.2 de la LH el procedimiento de venta extrajudicial se sujetará a los trámites y formalidades previstos en el Reglamento Hipotecario, no a los de la LEC.

El artículo 236-f del Reglamento Hipotecario establece lo siguiente: «El Notario comunicará por correo certificado al titular de la última inscripción de dominio el lugar, día y hora fijados para las subastas». Se debate en este expediente si está vigente o no esta norma.

La redacción del artículo 129.2 de la Ley Hipotecaria, que remite a las formalidades del Reglamento Hipotecario, tiene su origen en la Ley de Enjuiciamiento Civil de 7 de enero del año 2000, posterior a la citada Sentencia del Tribunal Supremo. De haber pretendido el legislador que se sujetara el procedimiento a las formalidades prevenidas en la propia Ley de Enjuiciamiento Civil -tal como se sostiene en el acta de subsanación de 15 de marzo de 2022, y en el escrito de interposición del recurso- se habría establecido de esa forma en el artículo 129.2 de la Ley Hipotecaria. De esto se deduce la voluntad del legislador de sujetar el ejercicio de dicha acción hipotecaria mediante venta extrajudicial del bien hipotecado a las normas específicas del Reglamento Hipotecario y no a las de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

21-9-2022

B.O.E. 21-10-2022

Registro de Valencia nº 14.

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN: DECLARACIÓN SOBRE LA SITUACIÓN ARRENDATICIA.CALIFICACIÓN REGISTRAL DE DOCUMENTOS JUDICIALES: CONGRUENCIA DE LA RESOLUCIÓN CON EL PROCEDIMIENTO.

En los supuestos de enajenación forzosa también es preciso realizar la manifestación sobre el estado arrendaticio de la finca, aunque la realice el adquirente. No puede inscribirse el decreto de adjudicación por el que se adjudica la mitad indivisa de una finca inscrita como ganancial, habiéndose practicado la anotación de embargo sobre la totalidad.

En los supuestos de transmisión judicial de una finca, se dan los derechos de tanteo y retracto establecidos en la Ley y que, por consiguiente, es necesario para su inscripción que se justifique haberse hecho las notificaciones oportunas para su ejercicio o, en otro caso, la manifestación sobre la libertad de arrendamientos de la finca adjudicada. La doctrina expuesta no será aplicable cuando se trate de arrendamientos de vivienda concertados, bien antes de entrar en vigor de la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos introducida por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, esto es, el 6 de junio de 2013; o bien tras la entrada en vigor el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, es decir, a partir del día 6 de marzo de 2019, todo ello de conformidad con la redacción vigente hasta el 6 de junio de 2013 del artículo 13.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, cuestión, sin embargo, ajena al presente expediente. No pueden tomarse en consideración las manifestaciones que sobre la inexistencia de arrendamiento ha efectuado el recurrente en el escrito de impugnación, si bien, con la presentación del documento pertinente en el Registro en los términos antes expresados, puede ser fácilmente subsanado el defecto.

En el presente caso, la registradora no hace sino calificar la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado en relación con los asientos registrales, para preservar además los derechos del cónyuge del deudor, todo ello dentro de los límites del art. 100 RH. En la sociedad de gananciales, puesto que no surge una nueva persona jurídica, ambos cónyuges son titulares de los bienes comunes, pero los diversos objetos no les pertenecen proindiviso, sino que integran el patrimonio común, una masa patrimonial que pertenece a ambos cónyuges.

Teniendo en cuenta esta premisa, el defecto debe ser confirmado, toda vez que en un procedimiento de ejecución de títulos judiciales seguido contra uno de los cónyuges se ha practicado una anotación preventiva de embargo sobre la totalidad de un bien que aparece inscrito a nombre de ambos cónyuges con carácter ganancial, y en el decreto de adjudicación se indica que se adjudica lo embargado, que es, según los hechos, una mitad indivisa de la finca. De lo que parece colegirse que el letrado de la Administración de Justicia considera que los derechos que corresponden al ejecutado sobre la finca se concretan en una mitad indivisa de la misma. Pero, como se ha expresado anteriormente, no corresponde a los cónyuges una mitad indivisa sobre bienes singulares.

21-9-2022

B.O.E. 21-10-2022

Registro de Las Palmas de Gran Canaria nº 1.

PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA INVASIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO

No se puede inscribir una base gráfica que, según el informe aportado por el Ayuntamiento en fase de alegaciones, invade claramente el demanio. Esas alegaciones son admisibles, aunque se hubieran presentado pasados los 20 días previstos en el art. 199.

En cuanto a la protección registral del dominio público, tal y como señaló la Dirección General de los Registros y del Notariado en las Resoluciones de 15 de marzo y 12 de abril de 2016 y 4 de septiembre de 2017, y muchas otras posteriores, «esta protección que la ley otorga al dominio público no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito pero de cuya

existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción.

En el presente caso, la oposición formulada por el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria no puede ser más terminante: En efecto, en su informe de fecha 2 de marzo de 2022 señala que «la georreferenciación de la finca que se pretende inscribir contiene un depósito de aguas depuradas, bien de dominio público que figura en el inventario de bienes y derechos del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria con la denominación de "depósito de aguas depuradas de las monjas" y el número 981 del epígrafe 1-A inmuebles». Además, dicho informe va acompañado de la representación gráfica, tomada del Geoportal registral, donde se visualiza la ubicación de dicho depósito, que resulta completamente invadida por la georreferenciación pretendida por la promotora.

La recepción de tales alegaciones en el Registro se produce dentro del plazo previsto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria para la calificación de la documentación. Estando la actuación del registrador de la Propiedad presidida por el principio de legalidad, éste debe prevalecer en todo caso, por lo que no cabe sino concluir que fue correcta la actuación del registrador al tomar en consideración tales alegaciones procedentes de una Administración Pública a fin de preservar el dominio público de una posible invasión.

21-9-2022

B.O.E. 21-10-2022

Registro de Piedrabuena.

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

No se puede inscribir una base gráfica si existen dudas fundadas de invasión de otras fincas registrales.

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 una base gráfica produce una serie de efectos: a) En primer lugar, 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». Así lo confirma también de modo más específico aún el artículo 199 ordenando que «el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita». b) En segundo lugar, conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que recoge el llamado principio de tracto sucesivo «para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales» (y entre 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». En tercer lugar, conforme al llamado principio de legitimación registral, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria proclama que «se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica (...) que ha quedado incorporada al folio real».

Constatado que existe una controversia, no sólo entre un titular registral y un titular catastral afectado, sino entre titulares registrales de sendas fincas registrales colindantes acerca de su respectiva georreferenciación, procede confirmar la nota de calificación registral negativa aquí recurrida sobre dudas fundadas de posible invasión de fincas registrales colindantes inmatriculadas.

17-8-2022

B.O.E. 27-10-2022

Registro de Molina de Segura nº 1.

DOBLE INMATRICULACIÓN: CORRESPONDE AL REGISTRADOR DECIDIR FUNDADAMENTE SI HAY SUFICIENTES INDICIOS PARA INICIAR EL PROCEDIMIENTO

No procede la iniciación del procedimiento de doble inmatriculación si la registradora considera fundadamente que no concurren indicios suficientes de esa situación patológica.

Inmatriculada una finca, la misma se halla protegida por el principio de legitimación registral. La apreciación por el registrador de una situación de doble inmatriculación constituye una valoración que implica graves consecuencias en las fincas registrales, pues supone la constancia registral de esta situación patológica y el inicio del correspondiente procedimiento. En el presente caso, la registradora ha motivado adecuadamente que, a su juicio, atendiendo a las circunstancias concurrentes, no hay indicios de doble inmatriculación, por lo que se entiende correcta su actuación, sin perjuicio de que los interesados puedan acudir al procedimiento correspondiente, en defensa de sus derechos (cfr. artículo 209 de la Ley Hipotecaria) y solicitar, en su caso, la adopción de las medidas cautelares que se consideren oportunas.

26-9-2022

B.O.E. 27-10-2022

Registro de Pamplona nº 4.

DERECHO FORAL NAVARRO: DONACIÓN EN FAVOR DE UN MENOR ESTABLECIENDO REGLAS ESPECIALES PARA LA ADMINISTRACIÓN Y DISPOSICIÓN DEL BIEN DONADO.

Tras realizar un análisis comparativo entre distintos ordenamientos civiles españoles, se considera que en Navarra el donante puede establecer como norma de disposición de los bienes donados a un menor de edad la no necesidad de autorización judicial.

La primera cuestión que se debe resolver es la de la aplicación de la nueva normativa a la disposición testamentaria anterior, teniendo en cuenta que la apertura de la sucesión se ha producido una vez entrada en vigor la Ley Foral 21/2019. La disposición transitoria novena del Fuero Nuevo de la reforma introducida por la Ley 21/2019, de manera similar a lo establecido en la disposición transitoria duodécima del Código Civil, establece lo siguiente: «Las modificaciones introducidas por la presente ley foral en las normas sucesorias de la Compilación resultarán de aplicación a las sucesiones cuya apertura tenga lugar después de su entrada en vigor». En el supuesto concreto, se trata de una liberalidad hecha en disposición testamentaria, que no es efectiva sino hasta la apertura de la sucesión, por lo que el régimen de los bienes dispuestos sigue las normas del llamamiento sucesorio.

Tras la reforma del Fuero Nuevo de Navarra por la Ley 21/2019, de 4 de abril, se ha modificado la ley 65 que actualmente establece lo siguiente «La responsabilidad parental comprende los siguientes deberes y facultades (...)

5. Administrar y disponer de sus bienes con las siguientes excepciones: a) Los que hayan sido objeto de liberalidad, cuando quien la otorgue excluya la administración de los padres, en cuyo caso se estará al régimen establecido por el otorgante (...). Con esta reforma, se han hecho dos modificaciones a los efectos que interesan en este expediente: en primer lugar, se ha sustituido en esta ley 65 el término patria potestad por el de responsabilidad parental; en segundo lugar, ha desaparecido de la redacción literal la mención de que el disponente a título gratuito de liberalidad a favor de menores sujetos a responsabilidad parental establezca, en el régimen que estime conveniente para la disposición de dichos bienes, la dispensa de autorización judicial y de intervención de defensor judicial.

Conviene poner de relieve que, en Navarra, la prelación de fuentes del Derecho tiene ciertas particularidades. Así, conforme establece la ley 2 del Fuero Nuevo el orden es el siguiente: «1. La costumbre establecida por la realidad social navarra. 2. Las leyes de la presente Compilación y las Leyes civiles navarras. 3. Los principios generales del Derecho navarro». Por tanto, para la interpretación de las lagunas del Fuero Nuevo, debe atenderse a lo que la tradición y anterior legislación navarra han regulado antes. Así, en cuanto al silencio del legislador en la cuestión debatida, debemos entender que, como alega el recurrente, lo que se ha pretendido es mantener el espacio de libertad absoluta e imperio de la voluntad del testador o del disponente. Además, si el legislador hubiera querido imponer la autorización judicial para la disposición del administrador de la herencia, lo hubiera determinado de forma expresa.

Dado que en la legislación civil foral navarra la legítima tiene carácter formal, y que, en consecuencia, no precisa de la protección de la intangibilidad cualitativa y cuantitativa, se debe concluir que el testador o el donante, pudiendo disponer de sus bienes con entera libertad sin otros límites que el apartamiento foral, también puede imponer un régimen de administración de los bienes a la medida de su voluntad.

26-9-2022

B.O.E. 27-10-2022

Registro de Marbella nº 4.

SUELOS CONTAMINADOS: ALCANCE DE LA DECLARACIÓN IMPUESTA POR EL ART. 98.3 DE LA LEY 7/2022.

La declaración que establece el art. 98.3 de la Ley 7/2022 no alcanza a los elementos privativos de una propiedad horizontal, en la medida en que su contacto con el suelo es solo una proyección ideal.

El presente recurso tiene por objeto determinar el alcance de la obligación impuesta por el artículo 98.3 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular. El legislador ha considerado oportuno servirse de las funciones de notarios y registradores de la Propiedad, en coordinación con las actuaciones que deben desplegar las Administraciones Públicas, respecto del control de suelos afectados por actividades potencialmente contaminantes. Y es que el Registro de la Propiedad constituye una herramienta enormemente útil, tanto para cualquier tercero que puede así conocer la posible afectación de una determinada finca por la realización de este tipo de actividades potencialmente contaminantes, como para la propia Administración, que puede obtener una información esencial sobre la existencia de suelos contaminados.

Lo que en este recurso se discute es si la obligación que establece el referido artículo 98.3 de la Ley 7/2022 es o no aplicable a los casos en los que la finca afectada sea una vivienda que forme parte de un edificio en régimen de propiedad horizontal. Es enteramente razonable concluir que cuando el número 3 establece la obligación de declarar «si se ha realizado o no en la finca transmitida alguna actividad potencialmente contaminante del suelo», se

está refiriendo a actividades (recuérdese lo antes expuesto a propósito del Real Decreto 9/2005) que puedan afectar al suelo, pues, de hecho, el número anterior habla de remitir, por los titulares de actividades, información que pueda servir de base para la declaración de suelos contaminados.

Por consiguiente, debe concluirse que la norma en la que se basa la calificación en modo alguno puede afectar a entidades independientes, o cuotas de entidades (pensemos en aparcamientos o trasteros así transmitidos), pues solo se proyectan idealmente sobre el suelo -elemento común- de un edificio en régimen de propiedad horizontal (por descender a la realidad, se antoja realmente difícil, por no decir imposible, admitir que, por ejemplo, evacuar por los desagües restos de productos de limpieza encaje en la citada definición y en la intención del legislador). Por ello y respecto de tales entidades independientes (o cuotas de las mismas) no cabe imponer esa declaración a la vista del artículo 98.3 citado, en referencia a los negocios jurídicos que detalla; entre otras razones, porque en una finca en la que hay cuota de participación sobre el suelo, pero no suelo propiamente dicho, no es dado realizar actividad alguna (recordemos el concepto de actividad potencialmente contaminante) que sirva de base para la declaración de suelo contaminado. Por contra, sí que se aplicaría el precepto en casos que por sí resultan evidentes, tales como transmisión de terrenos (suelo) de la especie que sea (rústico o urbano); o naves o instalaciones, industriales o comerciales. Se podría dudar si afecta a las transmisiones de viviendas unifamiliares o aisladas, en las que no se realice una actividad comercial o industrial (al modo que indica la citada definición); pero el hecho de que, aquí, el dominio se proyecta sobre el suelo directamente y no de una forma ideal (cuota parte de un elemento común), como sucede respecto de las entidades en régimen de propiedad horizontal, avalaría su inclusión junto a los supuestos -de inclusión- anteriores.

En resumen y para precisar aún más, la norma en cuestión (artículo 98.3) sólo afecta al propietario, transmita la propiedad o cualquier otro derecho real, pero no al titular de cualquier derecho real (por ejemplo, usufructo) que dispusiera de su derecho, ni a los actos de gravamen. Sí, e indiscriminadamente, a actos gratuitos y onerosos, y también a las transmisiones «mortis causa», por razón de la posición de los sucesores «mortis causa», los herederos en tanto que continuadores de las relaciones del causante (recordemos que, por el contrario, el legatario no es un sucesor sino un adquirente). Y también a todo tipo de declaración de obra nueva, sea por antigüedad (artículo 28.4 de la Ley estatal de Suelo) o con licencia (artículo 28.1 de la misma ley); tanto iniciada como terminada.

26-9-2022

B.O.E. 27-10-2022

Registro de Don Benito.

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.

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.

La interposición de una demanda de ejercicio de derecho de retracto sería motivo justificado para proporcionar la información solicitada. Sin embargo, con carácter general, el mero anuncio de interposición de acciones no es suficiente. En el presente caso, el recurrente no justifica la presentación de la demanda ante los tribunales de Justicia, por lo que la acreditación del interés legítimo de que se le informe del precio de venta, y demás condiciones, debe ser acreditado suficientemente por otros medios.

26-9-2022

B.O.E. 27-10-2022

Registro de Madrid nº 18.

HIPOTECA: APLICACIÓN DE LA LEY 5/2019 AL CÓNYUGE DEL TITULAR DE LA FINCA A LOS EFECTOS DEL 1320 CC EN LOS CASOS DE NEGOCIO COMPLEJO.

La equiparación del cónyuge del titular registral de la finca en los casos del 1320 CC al hipotecante no deudor no es aplicable cuando se está en el supuesto del negocio complejo.

En los casos en que el negocio de adquisición absorbe otro de gravamen por ser el primero predominante, este Centro Directivo ha interpretado que también son los requisitos de aquél los que deben prevalecer frente a los del absorbido, por tratarse de un negocio complejo en orden a una finalidad predominante. Así, se ha permitido al marido comprar un inmueble e hipotecarlo en garantía del precio aplazado sin necesidad de consentimiento de su esposa. Esta misma doctrina se aplicó en el caso de la Resolución de 7 de julio de 1998, que admite la inscripción de la compraventa otorgada por la madre como representante legal de sus hijos menores de edad, con hipoteca del inmueble para pago del precio de adquisición, sin necesidad de autorización judicial.

Ciertamente, en relación con la aplicación de las normas de protección que establece la Ley 5/2019, de 15 de marzo, a los garantes de préstamos que estén garantizados mediante hipoteca sobre bienes inmuebles de uso residencial, este Centro Directivo, en Instrucción de 20 de diciembre de 2019, afirmó que «el cónyuge que, a los efectos del artículo 1320 del Código Civil, debe prestar su consentimiento a la constitución de la hipoteca sobre la vivienda habitual cuya propiedad sea exclusiva del otro consorte debe considerarse equiparado a estos efectos al hipotecante no deudor y por tanto quedar protegido de forma análoga, otorgando el acta de información previa». Ahora bien, del propio texto literal de esta Instrucción resulta que al hipotecante no deudor se equipara el cónyuge del prestatario que, a los efectos del citado artículo 1320 del Código Civil, debe prestar su consentimiento a la constitución de la hipoteca sobre la vivienda habitual. Por ello, debe entenderse que no será necesario cumplir las normas de la Ley

5/2019 en todos aquellos casos en que tampoco sea necesario el asentimiento o consentimiento del cónyuge a la constitución de hipoteca, como ocurre en supuestos de negocio complejo como el del presente caso, en el cual ni siquiera se manifiesta, a efectos de lo establecido en el citado artículo 1320, que en el momento de constitución de la hipoteca la finca hipotecada constituya vivienda habitual de la familia.

27-9-2022

B.O.E. 27-10-2022

Registro de Madrid nº 9.

SUELOS CONTAMINADOS: ALCANCE DE LA DECLARACIÓN IMPUESTA POR EL ART. 98.3 DE LA LEY 7/2022.

La declaración que establece el art. 98.3 de la Ley 7/2022 no alcanza a los elementos privativos de una propiedad horizontal, en la medida en que su contacto con el suelo es solo una proyección ideal.

El presente recurso tiene por objeto determinar el alcance de la obligación impuesta por el artículo 98.3 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular. El legislador ha considerado oportuno servirse de las funciones de notarios y registradores de la Propiedad, en coordinación con las actuaciones que deben desplegar las Administraciones Públicas, respecto del control de suelos afectados por actividades potencialmente contaminantes. Y es que el Registro de la Propiedad constituye una herramienta enormemente útil, tanto para cualquier tercero que puede así conocer la posible afectación de una determinada finca por la realización de este tipo de actividades potencialmente contaminantes, como para la propia Administración, que puede obtener una información esencial sobre la existencia de suelos contaminados.

Lo que en este recurso se discute es si la obligación que establece el referido artículo 98.3 de la Ley 7/2022 es o no aplicable a los casos en los que la finca afectada sea una vivienda que forme parte de un edificio en régimen de propiedad horizontal. Es enteramente razonable concluir que cuando el número 3 establece la obligación de declarar «si se ha realizado o no en la finca transmitida alguna actividad potencialmente contaminante del suelo», se está refiriendo a actividades (recuérdese lo antes expuesto a propósito del Real Decreto 9/2005) que puedan afectar al suelo, pues, de hecho, el número anterior habla de remitir, por los titulares de actividades, información que pueda servir de base para la declaración de suelos contaminados.

Por consiguiente, debe concluirse que la norma en la que se basa la calificación en modo alguno puede afectar a entidades independientes, o cuotas de entidades (pensemos en aparcamientos o trasteros así transmitidos), pues solo se proyectan idealmente sobre el suelo -elemento común- de un edificio en régimen de propiedad horizontal (por descender a la realidad, se antoja realmente difícil, por no decir imposible, admitir que, por ejemplo, evacuar por los desagües restos de productos de limpieza encaje en la citada definición y en la intención del legislador). Por ello y respecto de tales entidades independientes (o cuotas de las mismas) no cabe imponer esa declaración a la vista del artículo 98.3 citado, en referencia a los negocios jurídicos que detalla; entre otras razones, porque en una finca en la que hay cuota de participación sobre el suelo, pero no suelo propiamente dicho, no es dado realizar actividad alguna (recordemos el concepto de actividad potencialmente contaminante) que sirva de base para la declaración de suelo contaminado. Por contra, sí que se aplicaría el precepto en casos que por sí resultan evidentes, tales como transmisión de terrenos (suelo) de la especie que sea (rústico o urbano); o naves o instalaciones, industriales o comerciales. Se podría dudar si afecta a las transmisiones de viviendas unifamiliares o aisladas, en las que no se realice una actividad comercial o industrial (al modo que indica la citada definición); pero el hecho de que, aquí, el dominio se proyecta sobre el suelo directamente y no de una forma

ideal (cuota parte de un elemento común), como sucede respecto de las entidades en régimen de propiedad horizontal, avalaría su inclusión junto a los supuestos -de inclusión- anteriores.

En resumen y para precisar aún más, la norma en cuestión (artículo 98.3) sólo afecta al propietario, transmita la propiedad o cualquier otro derecho real, pero no al titular de cualquier derecho real (por ejemplo, usufructo) que dispusiera de su derecho, ni a los actos de gravamen. Sí, e indiscriminadamente, a actos gratuitos y onerosos, y también a las transmisiones «mortis causa», por razón de la posición de los sucesores «mortis causa», los herederos en tanto que continuadores de las relaciones del causante (recordemos que, por el contrario, el legatario no es un sucesor sino un adquirente). Y también a todo tipo de declaración de obra nueva, sea por antigüedad (artículo 28.4 de la Ley estatal de Suelo) o con licencia (artículo 28.1 de la misma ley); tanto iniciada como terminada.

27-9-2022

B.O.E. 27-10-2022

Registro de Málaga nº 11.

SUELOS CONTAMINADOS: ALCANCE DE LA DECLARACIÓN IMPUESTA POR EL ART. 98.3 DE LA LEY 7/2022.

La declaración que establece el art. 98.3 de la Ley 7/2022 no alcanza a los elementos privativos de una propiedad horizontal, en la medida en que su contacto con el suelo es solo una proyección ideal.

El presente recurso tiene por objeto determinar el alcance de la obligación impuesta por el artículo 98.3 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular. El legislador ha considerado oportuno servirse de las funciones de notarios y registradores de la Propiedad, en coordinación con las actuaciones que deben desplegar las Administraciones Públicas, respecto del control de suelos afectados por actividades potencialmente contaminantes. Y es que el Registro de la Propiedad constituye una herramienta enormemente útil, tanto para cualquier tercero que puede así conocer la posible afectación de una determinada finca por la realización de este tipo de actividades potencialmente contaminantes, como para la propia Administración, que puede obtener una información esencial sobre la existencia de suelos contaminados.

Lo que en este recurso se discute es si la obligación que establece el referido artículo 98.3 de la Ley 7/2022 es o no aplicable a los casos en los que la finca afectada sea una vivienda que forme parte de un edificio en régimen de propiedad horizontal. Es enteramente razonable concluir que cuando el número 3 establece la obligación de declarar «si se ha realizado o no en la finca transmitida alguna actividad potencialmente contaminante del suelo», se está refiriendo a actividades (recuérdese lo antes expuesto a propósito del Real Decreto 9/2005) que puedan afectar al suelo, pues, de hecho, el número anterior habla de remitir, por los titulares de actividades, información que pueda servir de base para la declaración de suelos contaminados.

Por consiguiente, debe concluirse que la norma en la que se basa la calificación en modo alguno puede afectar a entidades independientes, o cuotas de entidades (pensemos en aparcamientos o trasteros así transmitidos), pues solo se proyectan idealmente sobre el suelo -elemento común- de un edificio en régimen de propiedad horizontal (por descender a la realidad, se antoja realmente difícil, por no decir imposible, admitir que, por ejemplo, evacuar por los desagües restos de productos de limpieza encaje en la citada definición y en la intención del legislador). Por ello y respecto de tales entidades independientes (o cuotas de las mismas) no cabe imponer esa declaración a la vista del artículo 98.3 citado, en referencia a los negocios jurídicos que detalla; entre otras razones, porque en una finca en la que hay cuota de participación sobre el suelo, pero no suelo propiamente dicho, no es

dado realizar actividad alguna (recordemos el concepto de actividad potencialmente contaminante) que sirva de base para la declaración de suelo contaminado. Por contra, sí que se aplicaría el precepto en casos que por sí resultan evidentes, tales como transmisión de terrenos (suelo) de la especie que sea (rústico o urbano); o naves o instalaciones, industriales o comerciales. Se podría dudar si afecta a las transmisiones de viviendas unifamiliares o aisladas, en las que no se realice una actividad comercial o industrial (al modo que indica la citada definición); pero el hecho de que, aquí, el dominio se proyecta sobre el suelo directamente y no de una forma ideal (cuota parte de un elemento común), como sucede respecto de las entidades en régimen de propiedad horizontal, avalaría su inclusión junto a los supuestos -de inclusión- anteriores.

En resumen y para precisar aún más, la norma en cuestión (artículo 98.3) sólo afecta al propietario, transmita la propiedad o cualquier otro derecho real, pero no al titular de cualquier derecho real (por ejemplo, usufructo) que dispusiera de su derecho, ni a los actos de gravamen. Sí, e indiscriminadamente, a actos gratuitos y onerosos, y también a las transmisiones «mortis causa», por razón de la posición de los sucesores «mortis causa», los herederos en tanto que continuadores de las relaciones del causante (recordemos que, por el contrario, el legatario no es un sucesor sino un adquirente). Y también a todo tipo de declaración de obra nueva, sea por antigüedad (artículo 28.4 de la Ley estatal de Suelo) o con licencia (artículo 28.1 de la misma ley); tanto iniciada como terminada.

27-9-2022

B.O.E. 27-10-2022

Registro de Badalona nº 1.

HIPOTECA: VALOR DE TASACIÓN A EFECTOS DE SUBASTA.

El valor de tasación de la finca hipotecada debe ser al menos el 100 % del señalado en el certificado de tasación no caducado que debe incorporarse a la escritura, pero no habría inconveniente en que fuera mayor que esa referencia.

Es cierto que el escrito de recurso tiene un carácter peculiar, ya que formalmente parece que no es tal, sino que se trata de una diligencia en la escritura calificada, a modo de las de subsanación de defectos, en la que el notario argumenta para convencer a la registradora calificante de que modifique su criterio denegatorio. Ahora bien, también es verdad que la calificación registral está identificada, por cuanto se encuentra incorporada a la propia escritura que incorpora la diligencia, y, además, su carácter de recurso viene señalado expresamente en la citada diligencia. Por ello y dado que es propio de todo recurso que el registrador calificante pueda cambiar de opinión a la luz de los argumentos del recurrente (artículo 327 de la Ley Hipotecaria), rectificando su calificación y procediendo a la inscripción del documento, razones de economía procesal y sustantivas, llevan a la admisión de la tramitación del recurso.

En cuanto al plazo de vigencia del certificado de tasación de las fincas hipotecadas a los efectos del procedimiento de ejecución judicial hipotecaria y de la venta extrajudicial del artículo 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y del artículo 129 de la Ley Hipotecaria, respectivamente, y la forma de su cómputo, el apartado 1 del artículo 62 de la Orden ECO/805/2003, de 27 marzo, establece que «la fecha de emisión de un informe o certificado de tasación no podrá ser posterior en más de dos meses a la fecha en que se haya efectuado la última inspección ocular del bien valorado», y su apartado 4 que «los informes y certificados caducarán, necesariamente, a los seis meses contados desde la fecha en que haya sido emitido el informe»; ello sin perjuicio que en el certificado de tasación, por la razón que fuere, figure un plazo de caducidad más reducido, en cuyo caso al mismo habría de estarse. El carácter terminante de este artículo implica que, a priori, no puedan acceder al Registro de la Propiedad tasaciones que tenga su base en certificados

caducados; caducidad que, a estos efectos registrales, habrá de computarse atendiendo a la naturaleza del procedimiento hipotecario, el cual, como es sabido, se fundamenta en el carácter público (artículo 3 de la Ley Hipotecaria) de los títulos inscribibles, por lo que, como ya señalara la Resolución de 25 de mayo de 2019, deberá ser considerada como *dies ad quem* la fecha del correspondiente documento público presentado a inscripción, pues es la única que puede acreditar de forma fehaciente que el certificado de tasación ha sido utilizado dentro del plazo de su vigencia.

Lo que se discute en el presente supuesto es si, con carácter general, es posible la fijación de un tipo de subasta que como se señala en el recurso, es una cantidad fija y exacta que no está condicionada a circunstancia o evento alguno, en particular la terminación de la obra, aunque tenga la particularidad de que coincida con el valor atribuido a la finca para el caso de que se termine la construcción. No existe norma alguna que, en el ámbito de la ejecución hipotecaria, imponga expresamente que el tipo de subasta no pueda ser superior al valor de tasación de la finca hipotecada sino únicamente que el tipo de subasta no puede ser inferior al 100% del valor de la tasación.

27-9-2022

B.O.E. 27-10-2022

Registro de Leganés nº 1.

DOCUMENTOS JUDCIALES: REQUISITOS PARA INSCRIBIR LAS SENTENCIAS DICTADAS EN REBELDÍA.

Mientras no se acredite por el letrado de la Administración de Justicia el transcurso de los plazos para el ejercicio de la acción de rescisión solo cabrá practicar anotación preventiva.

La rescisión de sentencias firmes dictadas en rebeldía constituye una vía de tutela excepcional que se concede a aquellos demandados declarados en rebeldía que se encuentran en esta situación por una causa que les es involuntaria teniendo por finalidad el reabrir de nuevo la causa con la plena participación del demandado rebelde. Dictada la sentencia en rebeldía procesal de los demandados, tal y como consta en la propia resolución, resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que dispone: «Mientras no sean firmes, o aun siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por esta Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, sólo procederá la anotación preventiva de las sentencias que dispongan o permitan la inscripción o la cancelación de asientos en Registros públicos». El transcurso de tales plazos debe resultar del propio documento presentado a la calificación o bien de otro documento que lo complementa, indicando la imposibilidad de ejercicio del procedente recurso por transcurso del plazo aplicable al supuesto concreto.

Debe recordarse la doctrina emanada de este Centro Directivo respecto de la falta de competencia del registrador para apreciar la posible concurrencia de la mencionada fuerza mayor y por tanto para la fijación del plazo para el ejercicio de la acción de rescisión, cuestión que deberá ser apreciada por el letrado de la Administración de Justicia, correspondiendo por tanto al propio Juzgado la determinación del transcurso o no del oportuno plazo de la acción de rescisión.

27-9-2022

B.O.E. 27-10-2022

Registro de La Seu d'Urgell.

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: EFECTOS DE LA DECLARACIÓN JUDICIAL DE CLÁUSULAS ABUSIVAS FRENTE A TERCEROS ADQUIRENTES.

Los terceros adquirentes de la finca ejecutada no pueden verse afectados por la resolución judicial dictada después de su adquisición declarando la nulidad de determinadas cláusulas del préstamo hipotecario.

En su reciente Sentencia de 17 de mayo de 2022, número de expediente C-600/19, el Tribunal de JJusticia de la UE ha sentado una serie de conclusiones que son de especial relevancia para este tema. En primer término, se reconoce la posibilidad, con ciertas condiciones, de enjuiciar la abusividad de una cláusula del préstamo que dio pie a la ejecución, aun después de haber ésta concluido por resolución firme. Pero, por otro lado, deja siempre a salvo de los efectos de dicha declaración de una cláusula como abusiva a los terceros adquirentes ajenos a la relación contractual.

En Derecho Español la transmisión de la propiedad está basada en el sistema del título y el modo. La concurrencia del acuerdo de voluntades entre las partes y de la entrega de la posesión de la cosa produce el efecto traslativo (arts. 609 y 1462 del Código Civil). La entrega de la posesión puede ser sustituida por la llamada «traditio ficta», que en la práctica habitual de la contratación inmobiliaria viene representada por el otorgamiento de la escritura pública notarial (art. 1462, párrafo segundo, del Código Civil). Una vez sustituida la necesidad de otorgar escritura pública por el auto de adjudicación, y ahora por el testimonio del secretario judicial del decreto de adjudicación, que comprende la resolución por la que se aprueba el remate y se expresa que se ha consignado el precio (art. 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, según redacción dada por Ley 13/2009 de 3 de noviembre), este será el momento en que debe entenderse producida la transmisión del bien de acuerdo con lo dispuesto en la legislación civil.

Como consta en los hechos, en el presente caso, la resolución judicial que pone fin al incidente sobre el carácter abusivo de la cláusula de vencimiento anticipado del crédito garantizado por la hipoteca se dicta cuando la finca está ya inscrita a favor de un tercero, la sociedad mercantil a la que la sociedad cesionaria del remate y adjudicaría judicial la había aportado en escritura pública de ampliación de capital social de fecha 16 de noviembre de 2018. Por tanto, se trata, no solo de un propietario que ha adquirido el dominio desde de la expedición del testimonio del decreto de adjudicación, sino de un titular posterior y protegido por la eficacia del Registro de la Propiedad.

De acuerdo con la doctrina del Tribunal de Justicia de la Unión Europea recogida en la citada Sentencia de 17 de mayo de 2022 los terceros propietarios adquirentes en una ejecución hipotecaria o que traigan causa de los mismos, han de quedar protegidos frente a posibles reclamaciones sobre el carácter abusivo de alguna de las cláusulas del préstamo hipotecario.

Presupuesto necesario para la aplicación de la señalada doctrina sobre el levantamiento del velo es que medie una decisión judicial en el procedimiento y con las garantías procesales en cada caso previstas, sin que, como ya se ha dicho, tal intervención judicial pueda ser suplida en sede registral o en el estrecho margen de este recurso, que por la ausencia de aplicación del principio contradictorio y por la limitación de medios de prueba y cognición, necesariamente debería pronunciarse sobre hechos eventualmente controvertidos y ajenos a la prueba documental presentada inaudita parte y sin poder garantizar, por tanto, el derecho de defensa (alegando y probando lo que a su derecho convenga) del titular registral con la plenitud que exige el derecho a la tutela judicial efectiva del artículo 24 de la Constitución Española.

27-9-2022

B.O.E. 27-10-2022

Registro de Santa Lucía de Tirajana.

PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH: REQUISITOS.

No puede solicitar la iniciación del procedimiento quien no es titular registral del dominio de la finca o de cualquier derecho real.

Para resolver el presente recurso acudirse, en primer lugar, al tenor literal del artículo 199.1 en su primer párrafo, cuando dispone: «El titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica». Ciertamente esta legitimación no se cumple en el supuesto de hecho del presente recurso, pues la finca figura inscrita a nombre de un matrimonio con carácter ganancial, padres del recurrente, el cual presenta los documentos que acreditan que él es uno de los herederos de los causantes, pero no el único, por lo que no es titular registral del dominio, como el mismo recurrente reconoce en su escrito de interposición del recurso, pues manifiesta que actúa como uno de los cotitulares de la finca.

El defecto expresado por el registrador debe ser mantenido, pues el promotor del expediente no tiene la titularidad dominical de la finca, por lo que no se cumple con el principio de tracto sucesivo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que exige el artículo 199 citado.

Ciertamente, son fundadas las dudas del registrador en la identidad de la finca, las cuales derivan de la propia instancia privada que reconoce esa perturbación de hecho, frente a la cual no puede defenderse mediante el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, sino mediante las acciones judiciales adecuadas para ello.

Por tanto, en el presente caso la calificación contiene la fundamentación necesaria relativa a la suspensión del inicio del expediente, por falta de legitimación del promotor del expediente y por no estar acreditada debidamente la identidad del mismo, al no estar la firma legitimada o ratificada ante el registrador y por las dudas en la identidad de la finca.

29-9-2022

B.O.E. 27-10-2022

Registro de Palma de Mallorca nº 4.

DERECHO INTERNACIONAL PRIVADO: LEX REI SITAE.

Conforme a la regla del lex rei sitae ha de estarse exclusivamente a las normas que regulan el sistema registral español para la inscripción de un inmueble sito en España.

Para resolver la cuestión planteada debe tenerse en cuenta: a) que la ley del lugar de situación del inmueble («lex rei sitae»), conduce a la aplicación de la ley española respecto de los requisitos exigibles para producir la inscripción en el Registro de la Propiedad español, conforme a los artículos 10.1 del Código Civil y 58 y 60 de la Ley 29/2015, de 30 de julio, de cooperación jurídica internacional en materia civil (cfr., por todas la Resolución de 6 de marzo de 2020; b) que, según esta legislación, la adquisición de inmuebles por una sociedad civil constituida en escritura pública es inscribible en el Registro de la Propiedad a nombre de dicha sociedad, sin necesidad de reflejar en el asiento los datos de identificación de los socios (cfr., por todas, la Resolución de 14 de febrero de 2001); c) que el notario autorizante de la escritura calificada ha emitido juicio sobre equivalencia funcional del documento representativo reseñado y sobre juicio de suficiencia de las facultades representativas acreditadas (que incluye juicio sobre existencia de la persona jurídica compradora conforme a la ley alemana - cfr. artículo 9.11 del Código Civil español-), sin que pueda quedar desvirtuado por las consideraciones que expresa la registradora sobre la forma

de inscripción de negocios análogos en el Registro de la Propiedad alemán que estima aconsejable aplicar (cfr. artículos 98 de la Ley 24/2001 y 56 y 60 de la citada Ley 29/2015), y d) que también se cumple la normativa sobre indicación de número de identificación de extranjero tanto de la sociedad representada como del representante (cfr. artículos 254 de la Ley Hipotecaria, 23 y 24 de la Ley del Notariado, 156.5.a del Reglamento Notarial y 18.1, 23.1 y 27.2.c) del Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio).

3-10-2022

B.O.E. 31-10-2022

Registro de Sevilla nº 17.

PROPIEDAD HORIZONTAL: DETERMINACIÓN DE LOS PROPIETARIOS QUE ADOPTARON UN ACUERDO DE MODIFICACIÓN DE ESTATUTOS.

Para comprobar que los actuales titulares registrales de los pisos y locales participaron en la reunión en la que se adoptó el acuerdo de modificación de estatutos, es necesario que figuren los datos de los que participaron en dicha reunión.

Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de protocolización de acuerdos con la modificación de los estatutos de una comunidad de propietarios. Dicho acuerdo se toma con el voto a favor de 4 propietarios presentes y 12 ausentes, los cuales fueron debidamente notificados; se computan 4 votos en contra de la propuesta, procedentes de 2 propietarios presentes y 2 notificados, cuyos coeficientes suman en total 35,1381 %; por tanto, el acuerdo reúne el 64,86 % del porcentaje del total de cuotas de la propiedad horizontal. El acuerdo adoptado es el siguiente: «Limitar la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial».

Uno de los supuestos en que la misma ley exceptúa la unanimidad es el contemplado en el apartado 12 del citado artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, introducido en dicha Ley por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, que reduce la mayoría necesaria al voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación para adoptar el acuerdo, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, por el que se limite o condicione el ejercicio de lo que se conoce como alquiler o explotación turística de las viviendas, así como para el acuerdo por el que se establezcan cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad, siempre que estas modificaciones no supongan un incremento superior al 20 %, si bien en cualquier caso estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos, según dispone el mismo apartado 12.

La cuestión debatida se centra en si es necesario que se exprese la identidad de los propietarios que, presentes, representados o debidamente notificados, hayan tenido intervención en el acuerdo adoptado, de manera que se pueda comprobar la coincidencia entre algunos titulares registrales y los propietarios que tomaron el acuerdo, pudiendo existir propietarios que hayan inscrito su adquisición con posterioridad a la adopción de los acuerdos, y no hayan aprobado dicha modificación estatutaria.

si en el Registro apareciesen inscritos derechos de dominio adquiridos por terceras personas en un momento posterior a la fecha de adopción de los acuerdos debatidos, sería necesario que dicha modificación de los estatutos cuente con el consentimiento de esos nuevos titulares de elementos privativos, por cuanto estos terceros no pueden verse afectados por las modificaciones del título constitutivo que no hubieren sido inscritas oportunamente (cfr.

artículos 5 de la Ley sobre propiedad horizontal y 13, 17, 32 y 38 de la Ley Hipotecaria). En consecuencia, en el concreto supuesto, tratándose de un acuerdo que requiere sólo la mayoría legal, es preciso que se identifiquen los partícipes de ese voto favorable para comprobar que representen al menos las tres quintas partes de las cuotas de participación de titulares registrales en el momento de presentación del acuerdo para su inscripción en el Registro.

3-10-2022

B.O.E. 31-10-2022

Registro de Chantada.

HERENCIA: FACULTADES DEL ALBACEA CONTADOR PARTIDOR.

Constando en el testamento la atribución al albacea de facultades para disponer de los bienes, no cabe objetar su actuación.

Ciertamente la registradora basa su calificación en un hecho erróneo: tras la atribución del causante a la albacea de la facultad de enajenar los bienes hereditarios, expresa la calificación que «la albacea se reservó expresamente la facultad de enajenación de los mismos» en la escritura de partición de la herencia, lo que no es así.

Así, a la vista de los hechos reseñados, no cabe sino concluir que es correcta la apreciación del notario sobre la legitimación de la albacea contadora-partidora, de modo que está facultada suficientemente para la enajenación de los bienes y, por tanto, no puede más que estimarse el recurso.

3-10-2022

B.O.E. 31-10-2022

Registro de Alicante nº 4.

PUBLICIDAD FORMAL: INTERÉS LEGÍTIMO Y EXTENSIÓN DE LA PUBLICIDAD.

Para poder expedir certificación literal histórica de todos los asientos de una finca hay que especificar el interés y la justificación necesaria para ello.

Con carácter previo debe señalarse (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, debiendo además respetarse la normativa reguladora de la protección de datos de carácter personal. La aplicación de la normativa sobre protección de datos en el ámbito del Registro implica, entre otras cuestiones, que los datos sensibles de carácter personal o patrimonial contenidos en los asientos registrales no podrán ser objeto de publicidad formal ni de tratamiento automatizado, para finalidades distintas de las propias de la institución registral.

No cabe para la investigación privada de datos no patrimoniales si no es cumpliendo estrictamente con la normativa de protección de datos. En el presente expediente, al tiempo de la solicitud de la certificación el interesado únicamente manifiesta que solicita «certificación literal histórica que recoja todos los asientos sobre los propietarios de la finca desde el primero», por tanto, no se manifiesta entonces cuál es la finalidad con la que

se solicita la publicidad a fin de que el Registrador pueda valorar si se trata de una de las propias de la institución registral.

Es doctrina reiterada de esta Dirección General (cfr. Resolución de 21 de noviembre de 2021) que en el recurso no pueden tenerse en cuenta documentos o argumentos que no se han presentado en tiempo y forma a fin de que puedan ser calificados por el registrador.

Por otro lado, la existencia del interés legítimo, en el ámbito del Registro de la Propiedad, ha de probarse a satisfacción del registrador de acuerdo con el sentido y función de la institución registral. En relación con el interés legítimo, sostiene la Dirección General (cfr. Resolución 27 de julio de 2022, 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.

Por ello se reitera desde este Centro Directivo, la conveniencia de explicar motivadamente en la solicitud cual es el objeto para el que se pide la publicidad a fin de que el registrador pueda valorar si la misma está justificada, así como la existencia de interés legítimo.

3-10-2022

B.O.E. 31-10-2022

Registro de Avilés nº 2.

SUELOS CONTAMINADOS: ALCANCE DE LA DECLARACIÓN IMPUESTA POR EL ART. 98.3 DE LA LEY 7/2022.

La declaración que establece el art. 98.3 de la Ley 7/2022 no alcanza a los elementos privativos de una propiedad horizontal, en la medida en que su contacto con el suelo es solo una proyección ideal.

El presente recurso tiene por objeto determinar el alcance de la obligación impuesta por el artículo 98.3 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular. El legislador ha considerado oportuno servirse de las funciones de notarios y registradores de la Propiedad, en coordinación con las actuaciones que deben desplegar las Administraciones Públicas, respecto del control de suelos afectados por actividades potencialmente contaminantes. Y es que el Registro de la Propiedad constituye una herramienta enormemente útil, tanto para cualquier tercero que puede así conocer la posible afectación de una determinada finca por la realización de este tipo de actividades potencialmente contaminantes, como para la propia Administración, que puede obtener una información esencial sobre la existencia de suelos contaminados.

Lo que en este recurso se discute es si la obligación que establece el referido artículo 98.3 de la Ley 7/2022 es o no aplicable a los casos en los que la finca afectada sea una vivienda que forme parte de un edificio en régimen de propiedad horizontal. Es enteramente razonable concluir que cuando el número 3 establece la obligación de declarar «si se ha realizado o no en la finca transmitida alguna actividad potencialmente contaminante del suelo», se está refiriendo a actividades (recuérdese lo antes expuesto a propósito del Real Decreto 9/2005) que puedan afectar al suelo, pues, de hecho, el número anterior habla de remitir, por los titulares de actividades, información que pueda servir de base para la declaración de suelos contaminados.

Por consiguiente, debe concluirse que la norma en la que se basa la calificación en modo alguno puede afectar a entidades independientes, o cuotas de entidades (pensemos en aparcamientos o trasteros así transmitidos), pues solo se proyectan idealmente sobre el suelo -elemento común- de un edificio en régimen de propiedad horizontal (por descender a la realidad, se antoja

realmente difícil, por no decir imposible, admitir que, por ejemplo, evacuar por los desagües restos de productos de limpieza encaje en la citada definición y en la intención del legislador). Por ello y respecto de tales entidades independientes (o cuotas de las mismas) no cabe imponer esa declaración a la vista del artículo 98.3 citado, en referencia a los negocios jurídicos que detalla; entre otras razones, porque en una finca en la que hay cuota de participación sobre el suelo, pero no suelo propiamente dicho, no es dado realizar actividad alguna (recordemos el concepto de actividad potencialmente contaminante) que sirva de base para la declaración de suelo contaminado. Por contra, sí que se aplicaría el precepto en casos que por sí resultan evidentes, tales como transmisión de terrenos (suelo) de la especie que sea (rústico o urbano); o naves o instalaciones, industriales o comerciales. Se podría dudar si afecta a las transmisiones de viviendas unifamiliares o aisladas, en las que no se realice una actividad comercial o industrial (al modo que indica la citada definición); pero el hecho de que, aquí, el dominio se proyecta sobre el suelo directamente y no de una forma ideal (cuota parte de un elemento común), como sucede respecto de las entidades en régimen de propiedad horizontal, avalaría su inclusión junto a los supuestos -de inclusión- anteriores.

En resumen y para precisar aún más, la norma en cuestión (artículo 98.3) sólo afecta al propietario, transmita la propiedad o cualquier otro derecho real, pero no al titular de cualquier derecho real (por ejemplo, usufructo) que dispusiera de su derecho, ni a los actos de gravamen. Sí, e indiscriminadamente, a actos gratuitos y onerosos, y también a las transmisiones «mortis causa», por razón de la posición de los sucesores «mortis causa», los herederos en tanto que continuadores de las relaciones del causante (recordemos que, por el contrario, el legatario no es un sucesor sino un adquirente). Y también a todo tipo de declaración de obra nueva, sea por antigüedad (artículo 28.4 de la Ley estatal de Suelo) o con licencia (artículo 28.1 de la misma ley); tanto iniciada como terminada.

En el presente caso no se transmite la propiedad ni ningún derecho real, sino que se constituye hipoteca sobre la finca descrita. Por ello, la objeción que opone el registrador no puede ser confirmada.

3-10-2022

B.O.E. 31-10-2022

Registro de Escalona.

BIENES GANANCIALES: APORTACIÓN A LA SOCIEDAD DE GANANCIALES.

La aportación de bienes a la sociedad de gananciales ha de estar basada en una causa onerosa o gratuita, sin que sea suficiente alegar la existencia de aportaciones anteriores realizadas por el esposo.

La sociedad legal de gananciales constituye un régimen económico-matrimonial, de tipo comunitario, que se articula en torno al postulado según el cual se hacen comunes las ganancias obtenidas y que atribuye carácter consorcial o ganancial a los bienes adquiridos a título oneroso con cargo al acervo común, constante su vigencia.

Los elementos constitutivos del negocio por el que se produce el desplazamiento entre los patrimonios privativos y el consorcial han de quedar precisados debidamente, también respecto de la causa de la transferencia patrimonial, que no puede presumirse a efectos registrales. Ahora bien, como se indicó en la referida Resolución de 22 de junio de 2006, dicha exigencia de especificación causal del negocio ha de ser interpretada en sus justos términos. En este sentido, se ha considerado suficiente que se mencione la onerosidad o gratuidad de la aportación, o que la misma resulte o se deduzca de los concretos términos empleados en la redacción de la escritura.

En el presente caso, tiene razón el registrador al afirmar en su calificación que el mero hecho de que el esposo haya podido realizar otras

aportaciones a la sociedad de gananciales no aclara nada en relación con el carácter gratuito u oneroso de la aportación formalizada en la escritura calificada, que puede efectuarse tanto a título gratuito como a título oneroso, al igual que la aportación o aportaciones efectuadas por dicho señor. Por ello, la objeción expresada por el registrador debe ser confirmada.

3-10-2022

B.O.E. 31-10-2022

Registro de Fuenlabrada nº 1.

SUELOS CONTAMINADOS: ALCANCE DE LA DECLARACIÓN IMPUESTA POR EL ART. 98.3 DE LA LEY 7/2022.

La declaración que establece el art. 98.3 de la Ley 7/2022 no alcanza a los elementos privativos de una propiedad horizontal, en la medida en que su contacto con el suelo es solo una proyección ideal.

El presente recurso tiene por objeto determinar el alcance de la obligación impuesta por el artículo 98.3 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular. El legislador ha considerado oportuno servirse de las funciones de notarios y registradores de la Propiedad, en coordinación con las actuaciones que deben desplegar las Administraciones Públicas, respecto del control de suelos afectados por actividades potencialmente contaminantes. Y es que el Registro de la Propiedad constituye una herramienta enormemente útil, tanto para cualquier tercero que puede así conocer la posible afectación de una determinada finca por la realización de este tipo de actividades potencialmente contaminantes, como para la propia Administración, que puede obtener una información esencial sobre la existencia de suelos contaminados.

Lo que en este recurso se discute es si la obligación que establece el referido artículo 98.3 de la Ley 7/2022 es o no aplicable a los casos en los que la finca afectada sea una vivienda que forme parte de un edificio en régimen de propiedad horizontal. Es enteramente razonable concluir que cuando el número 3 establece la obligación de declarar «si se ha realizado o no en la finca transmitida alguna actividad potencialmente contaminante del suelo», se está refiriendo a actividades (recuérdese lo antes expuesto a propósito del Real Decreto 9/2005) que puedan afectar al suelo, pues, de hecho, el número anterior habla de remitir, por los titulares de actividades, información que pueda servir de base para la declaración de suelos contaminados.

Por consiguiente, debe concluirse que la norma en la que se basa la calificación en modo alguno puede afectar a entidades independientes, o cuotas de entidades (pensemos en aparcamientos o trasteros así transmitidos), pues solo se proyectan idealmente sobre el suelo -elemento común- de un edificio en régimen de propiedad horizontal (por descender a la realidad, se antoja realmente difícil, por no decir imposible, admitir que, por ejemplo, evacuar por los desagües restos de productos de limpieza encaje en la citada definición y en la intención del legislador). Por ello y respecto de tales entidades independientes (o cuotas de las mismas) no cabe imponer esa declaración a la vista del artículo 98.3 citado, en referencia a los negocios jurídicos que detalla; entre otras razones, porque en una finca en la que hay cuota de participación sobre el suelo, pero no suelo propiamente dicho, no es dado realizar actividad alguna (recordemos el concepto de actividad potencialmente contaminante) que sirva de base para la declaración de suelo contaminado. Por contra, sí que se aplicaría el precepto en casos que por sí resultan evidentes, tales como transmisión de terrenos (suelo) de la especie que sea (rústico o urbano); o naves o instalaciones, industriales o comerciales. Se podría dudar si afecta a las transmisiones de viviendas unifamiliares o aisladas, en las que no se realice una actividad comercial o industrial (al modo que indica la citada definición); pero el hecho de que, aquí, el dominio se proyecta sobre el suelo directamente y no de una forma ideal (cuota parte de un elemento común), como sucede respecto de las

entidades en régimen de propiedad horizontal, avalaría su inclusión junto a los supuestos -de inclusión- anteriores.

En resumen y para precisar aún más, la norma en cuestión (artículo 98.3) sólo afecta al propietario, transmite la propiedad o cualquier otro derecho real, pero no al titular de cualquier derecho real (por ejemplo, usufructo) que dispusiera de su derecho, ni a los actos de gravamen. Sí, e indiscriminadamente, a actos gratuitos y onerosos, y también a las transmisiones «mortis causa», por razón de la posición de los sucesores «mortis causa», los herederos en tanto que continuadores de las relaciones del causante (recordemos que, por el contrario, el legatario no es un sucesor sino un adquirente). Y también a todo tipo de declaración de obra nueva, sea por antigüedad (artículo 28.4 de la Ley estatal de Suelo) o con licencia (artículo 28.1 de la misma ley); tanto iniciada como terminada.

7-10-2022

B.O.E. 31-10-2022

Registro de Almería nº 3.

DERECHO FORAL CATALÁN: ACTUACIÓN DEL TUTOR.

No se puede exigir la autorización judicial al tutor ante un supuesto de posible conflicto de intereses.

Como cuestión previa, debe afirmarse que este Centro Directivo es el único órgano competente para resolver el presente recurso, toda vez que la finca objeto de los actos y negocios formalizados mediante la escritura calificada se encuentra situada en la Comunidad Autónoma de Andalucía y, en consecuencia, el Registro de la Propiedad del que es titular el autor de la calificación impugnada no se encuentra radicado en la Comunidad Autónoma de Cataluña.

Por lo que se refiere a la cuestión de fondo planteada, relacionada con el ejercicio de las facultades atribuidas a la tutora, debe determinarse si los actos de ratificación, aceptación, extinción de condominio, exceso de adjudicación oneroso y adjudicación por título sucesorio, que realiza en nombre de su tutelado requieren o no de la correspondiente aprobación judicial. Al interpretar tales normas, debe tenerse en cuenta que uno de los principios fundamentales del Derecho catalán es el de la libertad civil que actualmente proclama el artículo 111-6 del Código Civil de Cataluña. Este principio permitir a las personas la máxima libertad en la autorregulación de sus intereses particulares. Esa confianza en la propia capacidad para ordenar la vida privada, tan tradicional en el derecho sucesorio y en el derecho patrimonial, se ha extendido de forma acelerada a los ámbitos del derecho de familia y de la persona, tradicionalmente sometidos al control de los poderes públicos, esencialmente los judiciales.

En el presente caso, la tutora otorga la escritura no sólo en ejercicio de dicho cargo representando al tutelado sino también en nombre propio. Atendiendo a las normas antes referidas y a las especiales circunstancias concurrentes en este caso, no puede confirmarse el criterio de registrador por el que exige que se acredite haber obtenido la aprobación judicial de tales operaciones por entender que exceden de lo meramente particional. Cuestión diferente es que al actuar la tutora en nombre de su hermano y también en su propio nombre e interés, pueda existir un conflicto de intereses con dicho tutelado conforme al artículo 222-29 del Código Civil de Cataluña, lo que habría hecho necesario el nombramiento de defensor judicial. Pero la cuestión relativa al conflicto de intereses no ha sido planteada por el registrador en su calificación, por lo que no puede decidirse sobre aquélla (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

