

4-11-2022

B.O.E. 2-12-2022

Registro de Nules n° 2.

PODERES PREVENTIVOS: RESEÑA DEL PODER.

En el caso de los poderes preventivos no solo hay que hacer la reseña del poder en sí, sino también de los documentos que justifican su aplicabilidad como medida de apoyo a la discapacidad.

Los denominados poderes preventivos se han conceptualizado como negocios jurídicos de apoderamiento que responden a la voluntad de una persona (poderdante o mandante) que, en previsión de una futura situación de pérdida - más o menos acusada- de su capacidad, dispone facultar a otra u otras personas para actuar válidamente en su nombre en distintos ámbitos.

En el nuevo régimen legal resultante de la reforma operada por la Ley 8/2021, los poderes y mandatos preventivos se configuran como categoría particular de las medidas voluntarias de apoyo a las personas con discapacidad, diferenciando entre las dos modalidades de poderes preventivos que se venían utilizando en la práctica: los poderes en los que el poderdante incluye una cláusula de subsistencia del poder si en el futuro precisara apoyo en el ejercicio de su capacidad (poder prorrogado), así como los poderes otorgados por una persona sólo para el supuesto de que en el futuro precisare apoyo en el ejercicio de su capacidad (poder de protección). En relación con esta segunda modalidad de poderes preventivos (los que doctrinalmente se han considerado más propiamente como tales poderes preventivos), para acreditar que se ha producido la situación de necesidad de apoyo se estará a las previsiones del poderdante, con posibilidad de que el cumplimiento de estas se garantice mediante acta notarial que, además del juicio del notario, incorpore un informe pericial al respecto.

Respecto de la fundamentación de la calificación impugnada, debe tenerse en cuenta que el apartado primero del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre. El registrador deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio que hace el notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título. Dicho de otro modo, deberá calificar que se ha practicado la reseña de modo adecuado y que se ha incorporado un juicio de suficiencia de las facultades del representante, siendo el contenido de éste congruente con el acto o negocio jurídico documentado.

En el presente caso el notario autorizante de la escritura de aceptación y partición de herencia ha reseñado el documento auténtico del que nacen las facultades representativas. No obstante, al tratarse de un poder preventivo - si bien otorgado con anterioridad a la entrada en vigor de la citada Ley 8/2021- debe tenerse en cuenta que, como antes se ha apuntado, para acreditar que se ha producido la situación de necesidad de apoyo se estará a las previsiones del poderdante, como establece el artículo 257 del Código Civil respecto del poder otorgado solo para el supuesto de que en el futuro precise apoyo en el ejercicio de su capacidad, según el cual «para garantizar el cumplimiento de estas previsiones se otorgará, si fuera preciso, acta notarial que, además del juicio del Notario, incorpore un informe pericial en el mismo sentido». En todo caso, para la realización de ese control, será necesaria la exhibición de un certificado médico (de fecha próxima al negocio jurídico en el que se va utilizar dicho poder preventivo), o el uso de cualquier otro medio admitido en derecho que permita al notario concluir que el poderdante ha devenido en una situación de necesidad de apoyo, o de que se cumplen las previsiones del poderdante con respeto a su voluntad expresada.

En el presente caso, al añadir el notario que junto con copia autorizada de la escritura de poder se le exhibe un «certificado médico» sobre la poderdante, sin reseñar fecha, autor ni objeto, y al haberse incorporado a la

escritura, un documento administrativo fechado en 1990 y titulado «calificación de minusvalía», debe concluirse que faltan en la escritura calificada la claridad y precisión exigibles para que no haya lugar a dudas sobre el hecho de que el notario ha ejercido el control que la ley le encomienda respecto la validez y vigencia de las facultades representativas, y para que la registradora pueda apreciar que el título autorizado contiene los elementos que permiten corroborar que el notario ha ejercido dicho control.

7-11-2022

B.O.E. 2-12-2022

Registro de Benissa.

SEGREGACIÓN Y DIVISIÓN DE FINCAS: UNIDADES MÍNIMAS DE CULTIVO.

En aplicación del art. 80 del RD 1093/1997 el registrador ha de denegar la inscripción de una segregación cuando ha recibido resolución que declara la nulidad del acto divisorio emitida por el órgano de la comunidad autónoma competente.

Como ha reiterado este Centro Directivo -vid. Resoluciones citadas en «Vistos»-, corresponde al órgano autonómico competente apreciar si concurre o no las excepciones recogidas en el artículo 25 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de acuerdo con el procedimiento previsto en el artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. Nada obsta a tal denegación, a que, como ocurre en el presente caso, el interesado obtuviera del Ayuntamiento, como administración urbanística competente, la correspondiente licencia de segregación, pues como ya ha señalado este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 10 de junio de 2009, 2 de noviembre de 2012 y 25 de abril de 2014), si bien la licencia municipal, o en su caso la certificación municipal de innecesidad de licencia, puede ser suficiente para cumplir con los requisitos urbanísticos impuestos a la segregación, cuando el asunto a dilucidar no es urbanístico sino agrario, carece la Administración local de competencia.

Habiéndose remitido al registrador resolución declarativa de la improcedencia de la segregación, por vulneración de la normativa agraria, dictada por el órgano autonómico competente, en el cauce procedimental del artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, no cabe sino denegar la inscripción solicitada, sin perjuicio de que el interesado pueda obtener un pronunciamiento diferente de la Administración sobre la procedencia de las excepciones del artículo 25 de la Ley 19/1995, mediante la presentación de alegaciones o pruebas complementarias en el seno del procedimiento administrativo iniciado por la comunicación registral, o mediante los recursos pertinentes. La nulidad inicialmente declarada por la Administración competente no puede considerarse obstativa de una nueva resolución de signo diferente.

Tienen razón las recurrentes al considerar que la documentación aportada con posterioridad, un informe técnico municipal en el que se observan deficiencias a subsanar para conceder la licencia de obras presenta la suficiente entidad para poder justificar el inicio de un nuevo procedimiento conforme al artículo 80 del Real Decreto 1093/1997 y remitirla al órgano competente para apreciar las excepciones. Por lo que formalizándose una segregación de fincas inferiores a la unidad mínima de cultivo y no habiendo obtenido pronunciamiento favorable de la Administración Agraria no puede procederse a la inscripción como sostiene la registradora, por lo que sólo en este sentido se confirma su calificación.

7-11-2022

B.O.E. 2-12-2022

Registro de Murcia nº 4.

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

Para rectificar el Registro por existir un error en alguno de los títulos ya inscritos es necesario rectificar dichos títulos con los requisitos que establece el art. 153 del RN.

Cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, conforme a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación. En el presente caso la registradora ha expresado con claridad el defecto y ha fundado aquél en Resoluciones de este Centro Directivo, por lo que no cabe concluir que haya incurrido en una situación de falta de motivación jurídica.

El artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria expresamente determina que «los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley». Así pues, son principios básicos de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionados el de tracto sucesivo, el de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 20, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria.

La rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho -lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad-, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho (cfr. artículos 40, 217 y 219 de la Ley Hipotecaria).

Si, como se expresa en la escritura cuya calificación es objeto del presente recurso, se produjo un error en los títulos anteriores al reflejar en cada uno de ellos unas fincas que no eran las que se vendían, y más aún, haciéndose una subsanación del segundo de ellos que ha hecho que accediera al Registro una finca que no era la correcta, se trata de un defecto o error en dichos títulos a los que resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria, el cual, como expresó la Resolución de este Centro Directivo de 13 de septiembre de 2005 «es tajante al exigir el consentimiento de los titulares o la oportuna resolución judicial».

Por otra parte, la rectificación de escrituras debe cumplir un procedimiento regulado en el artículo 153 del Reglamento Notarial. Toda rectificación de una escritura pública debe ser realizada con el consentimiento de todos los otorgantes o de sus causahabientes, pudiéndose realizar mediante el otorgamiento de nueva escritura ante cualquier notario o por diligencia ante el mismo notario autorizante -si éste la autoriza- o su sucesor o sustituto en el protocolo. En el presente supuesto se trata de un error en los títulos inscritos, que para su subsanación por la sola voluntad de los interesados requiere la previa rectificación de dichos títulos, debiendo acudir a las normas del Reglamento Notarial citadas, que exigen el consentimiento de todos los otorgantes.

7-11-2022

B.O.E. 2-12-2022

Registro de Cuenca.

EXPEDIENTE JUDICIAL DE REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO: REQUISITOS.

Los expedientes judiciales de dominio se seguirán sometiendo a la legislación anterior, salvo en cuestiones como la exigibilidad de licencia o la necesidad de georreferenciación de fincas en casos de segregación o agrupación llevada a cabo en el propio expediente, materias que se someten a las normas vigentes en el momento de presentar el documento a inscripción.

Antes de analizar los defectos planteados por el registrador, en primer lugar, debe indicarse que pese a ser un documento presentado en el Registro de la Propiedad correspondiente con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio (el 1 de noviembre de 2015), debe aplicarse la disposición transitoria única que establece que los expedientes regulados en el Título VI de la Ley Hipotecaria iniciados en el momento de la entrada en vigor de la citada norma deberán continuar su tramitación conforme a la normativa anterior.

El primer defecto que opone el registrador debe ser confirmado. Ciertamente el documento no describe las circunstancias mínimas para realizar las operaciones registrales que resultan necesarias para la inscripción de la finca cuyo dominio se declara justificado, en particular, la segregación respecto a las fincas registrales 408 y 409 del Libro de Arcas y posterior agrupación de las respectivas superficies segregadas para su inscripción como finca independiente. La necesidad de claridad suficiente de los documentos inscribibles y la exigencia de contener todas las circunstancias que la Ley y el Reglamento prescriben para los asientos hace imprescindible que el pronunciamiento judicial esté suficientemente determinado.

Del mismo modo debe confirmarse el defecto relativo a la necesidad de aportar la representación gráfica de la finca agrupada. Cabe recordar que es doctrina reiterada de este Centro Directivo que las modificaciones de entidades hipotecarias (vid. Resoluciones de 23 de julio de 2012 y 2 de abril de 2014), son actos jurídicos de carácter estrictamente registral y, por tanto, y precisamente por tal carácter, su inscripción queda sujeta a los requisitos y autorizaciones vigentes en el momento de presentar la escritura en el Registro, aunque el otorgamiento de aquella se haya producido bajo un régimen normativo anterior.

Misma suerte debe seguir el defecto relativo a la necesidad de acreditar la oportuna licencia de segregación o declaración municipal de innecesariedad.

Respecto al último defecto opuesto por el registrador, ser la inscripción solicitada de cancelación de menos de treinta años de antigüedad y no constar declarado en el auto el cumplimiento de lo exigido por el artículo 202, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, también debe ser confirmado.

7-11-2022

B.O.E. 2-12-2022

Registro de Madrid nº 25.

PROPIEDAD HORIZONTAL: VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO.

La rebaja de la mayoría necesaria para adoptar acuerdos respecto de las restricciones en materia de viviendas de alquiler turístico no es aplicables a otros supuestos como la hospedería o las residencias de estudiantes.

Cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, conforme a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquella exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer

con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación. En el presente caso, la argumentación en que se fundamenta la calificación expresa suficientemente la razón que justifica la negativa del registrador a la práctica de la inscripción, de modo que la interesada ha podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa.

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.

Es indudable que esta nueva norma reduce la mayoría necesaria para adoptar el acuerdo que limite o condicione el alquiler turístico en el marco de la normativa sectorial que regule el ejercicio de la actividad de uso turístico de viviendas y del régimen de usos establecido por los instrumentos de ordenación urbanística y territorial, pero no permite que esa excepción a la norma general de la unanimidad alcance a otros acuerdos relativos a otros usos de las viviendas o locales, como es el de hospedería o viviendas turísticas en régimen distinto al específico derivado de la normativa sectorial turística, o residencias de estudiantes, a los que se refiere la norma estatutaria debatida.

7-11-2022

B.O.E. 2-12-2022

Registro de Inca nº 2.

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: PRINCIPIO DE PRIORIDAD REGISTRAL.

El principio de prioridad registral tiene plena aplicación en los procedimientos de incorporación de la base gráfica de una finca, de suerte que tendrá preferencia en la calificación y despacho la georreferenciación primeramente presentada, con independencia de que sea alternativa y la que se ha presentado en segundo lugar sea catastral.

El principio de prioridad es aquel en virtud del cual se determina la preferencia en el orden de despacho de dos o más títulos, que están presentados y pendientes de despacho y se refieren a un mismo inmueble, siendo preferente en el despacho el que se ha presentado con anterioridad, o cuando así lo determine la calificación conjunta de todos los presentados por parte del registrador.

Y aunque, ciertamente, el principio en su vertiente literaria se refiere a una misma finca, tiene una vertiente geográfica, en virtud de la cual los títulos pueden referirse a fincas con georreferenciación contradictoria. Esa vertiente geográfica se extrae de lo dispuesto en la regla octava del artículo 203.1 de la Ley Hipotecaria que hace suyo este principio, en sede del expediente de dominio al disponer: «Durante la vigencia del asiento de presentación, o de la anotación preventiva, no podrá iniciarse otro procedimiento de inmatriculación que afecte de forma total o parcial a la finca objeto del mismo». La regla citada es también aplicable al expediente del artículo 201. Por ello, no hay razón para que no pueda aplicarse también al caso de vigencia simultánea de asientos de presentación referidos a expedientes del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, de contenido contradictorio entre ellos.

Como ya se declaró en la Resolución de 31 de mayo de 2022, las alteraciones catastrales producidas como consecuencia de la resolución de los procedimientos de subsanación de discrepancias del artículo 18 del Real

Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, no pueden tener ninguna repercusión registral si no se incorporan esas alteraciones al asiento, por alguno de los medios previstos en el Título Sexto de la Ley Hipotecaria. El procedimiento de subsanación de discrepancias, que no produce efectos jurídicos porque no tiene trámite de calificación o control de legalidad, solo pretende subsanar la falta de concordancia entre la descripción catastral de los bienes inmuebles y la realidad inmobiliaria, para determinar la existencia de una capacidad económica distinta de la que es objeto de tributación. Y aunque los datos del Catastro se presumen ciertos, como dispone el artículo 3.3 del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, ello se entiende sin perjuicio de los pronunciamientos jurídicos del Registro de la Propiedad que prevalecerán en todo caso.

Y cuando dos georreferenciaciones, de origen alternativo y catastral, tienen asientos de presentación coetáneos y presentan realidades contradictorias, la aplicación de los principios hipotecarios, esencialmente el de prioridad registral, en su vertiente geográfica, determinan que la preferencia no viene marcada por el origen de la georreferenciación, sino por el momento de la presentación en el Registro, lo que obliga al Registrador a despachar la primeramente presentada y, una vez terminada la vigencia del asiento de presentación previo en el tiempo, podrá despachar la presentada con posterioridad.

8-11-2022

B.O.E. 2-12-2022

Registro de Icod de os Vinos.

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: POSIBILIDAD DE DESLINDE PARCIAL EN LA TRAMITACIÓN. DE ESTE EXPEDIENTE.

En el procedimiento del art. 199 es posible que los titulares de fincas colindantes lleguen a un acuerdo que concluya en un deslinde total o parcial, sin necesidad de acudir al expediente judicial o notarial.

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.

Paralelamente, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo relativa, no ya tanto a los requisitos para obtenerla, sino a los efectos jurídicos de la inscripción de la georreferenciación de las fincas registrales. 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». 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».

En el presente caso, tras haberse efectuado por el registrador las notificaciones del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria y constar oposición de los titulares de dos fincas registrales, el promotor del expediente, por una parte, formaliza un acta de deslinde consensuado con el titular de la primera finca, en documento privado, y con firmas autenticadas por el registrador, expresivo de las coordenadas del tal deslinde parcial; y por otra parte, otorga un «acta de consentimiento», también en documento privado, en la que el promotor, cuya firma autentica el registrador, presta su consentimiento a las coordenadas de la linde que (dice) manifestó en su oposición el titular de la segunda finca registral, a saber, «Tinerfeña de Obras Públicas, S.L.». Y dicho promotor, al amparo del propio artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que permite consensuar los deslindes ante el registrador sin necesidad de acudir al deslinde ante notario del artículo 200, expone al registrador que «con tales deslindes se da cumplimiento a lo previsto en el artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria, quedando solventada la oposición» y solicita «la reanudación de la tramitación (...) hasta la conclusión del expediente con la rectificación de la descripción literal de la finca».

Por ello, como tesis general y de concepto, el acuerdo ante el registrador, con firmas autenticadas por éste, que además deberá asegurarse de la prestación del consentimiento por las partes de modo libre e informado, es uno de los medios hábiles para formalizar un deslinde entre colindantes, resolviendo así la posible controversia previa entre ellos, como de manera específica prevé el artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria y de manera más genérica el artículo 103 bis sobre posibilidad de conciliación ante el registrador de cualquier controversia. Por ello, ha de ser revocado el defecto señalado en la nota de calificación recurrida según el cual no concurría procedimiento hábil para el deslinde y había que acudir necesariamente al deslinde judicial o ante notario.

Cuestión distinta sería si, como parece probable, pero no resulta de la nota de calificación, el asiento de presentación con el que se inició el procedimiento registral del artículo 199 (en concreto, el asiento 600 del Diario 81, de fecha 12 de agosto 2020, y que dio lugar a nota de calificación negativa de fecha 19 de julio de 2021) ya estuviera caducado y cancelado cuando se presenta la instancia con el deslinde y la conformidad, en cuyo caso ya no sería posible realizar más trámites ni actuaciones bajo la vigencia de un asiento que ya estuviera caducado, sino que la instancia ahora presentada acompañada del «acta de delinde» y del «acta de consentimiento» ya no podría ser tratada con un documento complementario del mismo asiento de presentación, ya caducado, sino que requeriría la práctica un nuevo asiento de presentación.

Por último, queda por analizar el defecto relativo a la falta de consentimiento por parte de «Tinerfeña de Obras Públicas, S.L.», como titular registral de una finca que formuló oposición en la tramitación del procedimiento del artículo 199. Ciertamente, no consta que ningún representante de dicha entidad suscriba, y menos aún que el registrador autentique tal hipotética firma, el documento que aporta ahora el promotor. Pero es que, en este caso, el promotor, y ahora recurrente, lo único que dice pretender es rectificar su solicitud inicial de georreferenciación por la vía del artículo 199 para acomodarla, respetándola, a la oposición ya formulada por «Tinerfeña de Obras Públicas, S.L.».

A este respecto, y a pesar de su obviedad, debe señalarse que cualquier deslinde de fincas puede ser total o parcial, es decir, que como señala el artículo 200 de la Ley Hipotecaria, con expresión plenamente aplicable al procedimiento del artículo 199, «si el deslinde solicitado no se refiere a la totalidad del perímetro de la finca, se determinará la parte a que haya de contraerse». Por tanto, por imperativo legal, tanto la aplicación gráfica registral homologada como el geoportal registral, y en su caso, también programa de gestión registral informatizada que interopera con aquéllos, habrían de adaptarse en lo pertinente para no impedir, sino admitir y gestionar adecuadamente, lo que la ley expresamente permite, esto es, inscribir el deslinde o georreferenciación parcial de cualquier finca.

La mera oposición de un simple titular catastral acerca de que su inmueble catastral resulte invadido por una georreferenciación alternativa a la catastral no es motivo suficiente por sí sólo para denegar la inscripción de esa georreferenciación alternativa a la catastral, pues, precisamente por ser alternativa, se produce esa invasión parcial del inmueble catastral colindante. En cambio, cuando la oposición la formula no un simple titular catastral afectado cuya propiedad no conste debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, sino un titular de una finca registral que alega resultar invadida, su oposición resulta mucho más cualificada y merece mayor consideración.

8-11-2022

B.O.E. 5-12-2022

Registro de Zaragoza nº 8.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: INSCRIPCIÓN DE LA TRANSMISIÓN DE HIPOTECA EN CASOS DE MODIFICACIONES ESTRUCTURALES SOCIETARIOS.

Por aplicación de principio de tracto sucesivo, es necesario que se inscriba la transmisión previa de la hipoteca objeto de novación como consecuencia de la fusión previa de la entidad bancaria originariamente titular. No obstante, aunque en la escritura de novación no se recojan adecuadamente los datos de esa fusión, no será preciso si los mismos datos resultaren del propio de Registro o del Registro Mercantil.

El plazo para interponer el recurso contra la calificación negativa, en caso de que alguno de los legitimados para ello opte por solicitar la calificación sustitutoria prevista en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, sólo respecto de él y sólo respecto de los concretos defectos de los que haya solicitado su revisión motivando su discrepancia, es el plazo de un mes del artículo 326 de la Ley Hipotecaria que se computa no desde la notificación de la calificación negativa inicial, sino desde la notificación de la calificación sustitutoria que haya confirmado tales defectos.

Por su parte, la cuestión de fondo planteada debe resolverse según la doctrina de este Centro Directivo a propósito de la constancia registral de los cambios de titularidad de derechos -principalmente de créditos y préstamos hipotecarios- producidos como consecuencia de modificaciones estructurales de entidades bancarias y financieras con aplicación del artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

Tratándose de sucesiones universales motivadas por operaciones de modificaciones estructurales de sociedades mercantiles previamente inscritas en el Registro Mercantil, sus requisitos y operativa de inscripción en el Registro de la Propiedad presenta singularidades, especialmente en relación con el título formal inscribible y con la modalización del principio del tracto sucesivo. La transmisión ya se ha producido en virtud de la inscripción de la operación en el Registro Mercantil, cuyos asientos están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen sus efectos mientras no se declare su inexactitud. Lo relevante es que el nuevo titular traslade al registrador de la Propiedad la voluntad de que se practique la inscripción a su favor del concreto bien o derecho de que se trate; que acredite que se trata de un supuesto de sucesión universal, y que identifique de modo claro el título traslativo, con expresión de todas las circunstancias que para la inscripción se reseñan en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento.

Según las anteriores consideraciones, de acuerdo con las exigencias del tracto sucesivo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesario que la sucesión en la titularidad de la hipoteca se haga constar en el Registro, aunque sea por el mecanismo del tracto abreviado, pues sólo de esta forma se produce la conexión entre el titular registral originario de la hipoteca y el nuevo titular, otorgante de la escritura cuya inscripción se pretende.

En la escritura de novación de préstamo hipotecario objeto de calificación, que origina el presente recurso no se menciona al «Banco Español de Crédito, S.A.», y menos aún los negocios jurídicos por los que sus

titularidades pasan al «Banco Santander, S.A.»; pero la consulta del Registro Mercantil permite comprobar que hay sucesión universal, en la personalidad jurídica de «Banco Español de Crédito, S.A.» a «Banco Santander, S.A.». Además, se trata de una sucesión universal que, por la importancia de ambas entidades y enorme implicación en la contratación de préstamos hipotecarios, consta también reflejada en numerosos asientos de todos los registros de la Propiedad. En conclusión, aunque sea conveniente, no es necesario que los particulares de una sucesión universal societaria consten relacionados en una escritura de novación o cancelación de hipoteca, a los efectos de cumplir con los requisitos del tracto sucesivo abreviado, sino que es suficiente con que dichas circunstancias consten en otras inscripciones del propio Registro de la Propiedad en el que ha de practicarse la cancelación o resulten de la consulta al Registro Mercantil.

8-11-2022

B.O.E. 5-12-2022

Registro de Guía de Isora.

PUBLICIDAD FORMAL: FORMA DE SOLICITARLA POR LA SEDE ELECTRÓNICA DEL COLEGIO DE REGISTRADORES.

Una nota simple no puede solicitarse a través de la sede electrónica del Colegio de Registradores usando el acceso propio de la presentación de documentos inscribibles.

La negativa a la práctica del asiento de presentación es una calificación más y como tal decisión, puede ser impugnada mediante el mismo recurso que puede interponerse contra una calificación que deniegue o suspenda la inscripción del documento. Como tal la nota de calificación, debe reunir los requisitos que le son exigibles de conformidad con el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria.

El artículo 222.9 de la Ley Hipotecaria exige que los registradores dispondrán de los instrumentos necesarios para proporcionar información por telefax o comunicación electrónica, a elección del solicitante y con el valor de nota simple informativa, sobre el contenido del Libro Diario, en su caso, del Libro de Entrada, del Libro de Inscripciones y del Libro sobre administración y disposición de bienes inmuebles. Ciertamente no impone como cauce único el Fichero Localizador de Entidades Inscritas, pero debe analizarse si cualquier medio telemático es hábil para operar con el Registro de la Propiedad al objeto de obtener publicidad registral.

El artículo 222.9 de la Ley Hipotecaria, antes citado y al que alude el recurrente, hace referencia a las comunicaciones electrónicas, pero no hace referencia expresa al correo electrónico en los trámites registrales, por lo que conforme a la repetida Resolución, la falta de regulación normativa sobre la forma y requisitos de uso del correo electrónico a efectos de solicitar o recibir publicidad formal, aconseja, que en tanto no se produzca, la relación con los registros deba instrumentarse a través de su sede electrónica que garantiza el cumplimiento de unas normas mínimas de seguridad, identificación de los peticionarios, archivo en el sistema de las peticiones y cumplimiento en materia de protección de datos.

Mediante dicha sede electrónica, al igual que ocurre con las sedes electrónicas de las Administraciones Públicas, se realizarán todas las actuaciones y trámites referidos a procedimientos o a servicios de los registradores que requieran tanto su identificación como, en su caso, la identificación o firma electrónica de las personas interesadas. Pero ello no implica que pueda elegirse aleatoriamente cualquier procedimiento ni que quepa admitir cualquier tipo de documento, sino que deberá optarse dentro de la sede por el trámite o servicio concreto que se solicita y emplear el cauce y los documentos adecuados para cada uno de ellos. En la portada de la sede <https://sede.registradores.org>, aparece el acceso tanto a la presentación

telemática de documentos privados, administrativos y judiciales, como a los servicios y prestaciones relativos al Registro de la Propiedad, al Registro Mercantil y al de Bienes Muebles y, dentro de cada uno de estos apartados, se relacionan a su vez los tramites disponibles entre los cuales se encuentran las solicitudes de publicidad registral tanto de notas simples como de certificaciones electrónicas. En el supuesto de este expediente, al parecer, las solicitudes de información registral se han presentado erróneamente a través del acceso a la presentación telemática.

En el supuesto de este expediente es evidente que las solicitudes de notas simples en ningún caso son objeto de presentación, pues su finalidad es obtener la información que consta en el Registro de la Propiedad sobre una finca o inmueble, no la de producir operación registral alguna. En consecuencia, procede confirmar la nota de calificación. Ello no obstante, podrá obtenerse la información solicitada a través del procedimiento habilitado al efecto en la repetida sede <https://sede.registradores.org>.

8-11-2022

B.O.E. 5-12-2022

Registro de Arona.

PUBLICIDAD FORMAL: FORMA DE SOLICITARLA POR LA SEDE ELECTRÓNICA DEL COLEGIO DE REGISTRADORES.

Una nota simple no puede solicitarse a través de la sede electrónica del Colegio de Registradores usando el acceso propio de la presentación de documentos inscribibles.

La negativa a la práctica del asiento de presentación es una calificación más y como tal decisión, puede ser impugnada mediante el mismo recurso que puede interponerse contra una calificación que deniegue o suspenda la inscripción del documento. Como tal la nota de calificación, debe reunir los requisitos que le son exigibles de conformidad con el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria.

El artículo 222.9 de la Ley Hipotecaria exige que los registradores dispondrán de los instrumentos necesarios para proporcionar información por telefax o comunicación electrónica, a elección del solicitante y con el valor de nota simple informativa, sobre el contenido del Libro Diario, en su caso, del Libro de Entrada, del Libro de Inscripciones y del Libro sobre administración y disposición de bienes inmuebles. Ciertamente no impone como cauce único el Fichero Localizador de Entidades Inscritas, pero debe analizarse si cualquier medio telemático es hábil para operar con el Registro de la Propiedad al objeto de obtener publicidad registral.

El artículo 222.9 de la Ley Hipotecaria, antes citado y al que alude el recurrente, hace referencia a las comunicaciones electrónicas, pero no hace referencia expresa al correo electrónico en los trámites registrales, por lo que conforme a la repetida Resolución, la falta de regulación normativa sobre la forma y requisitos de uso del correo electrónico a efectos de solicitar o recibir publicidad formal, aconseja, que en tanto no se produzca, la relación con los registros deba instrumentarse a través de su sede electrónica que garantiza el cumplimiento de unas normas mínimas de seguridad, identificación de los peticionarios, archivo en el sistema de las peticiones y cumplimiento en materia de protección de datos.

Mediante dicha sede electrónica, al igual que ocurre con las sedes electrónicas de las Administraciones Públicas, se realizarán todas las actuaciones y trámites referidos a procedimientos o a servicios de los registradores que requieran tanto su identificación como, en su caso, la identificación o firma electrónica de las personas interesadas. Pero ello no implica que pueda elegirse aleatoriamente cualquier procedimiento ni que quepa admitir cualquier tipo de documento, sino que deberá optarse dentro de la sede

por el trámite o servicio concreto que se solicita y emplear el cauce y los documentos adecuados para cada uno de ellos. En la portada de la sede <https://sede.registradores.org>, aparece el acceso tanto a la presentación telemática de documentos privados, administrativos y judiciales, como a los servicios y prestaciones relativos al Registro de la Propiedad, al Registro Mercantil y al de Bienes Muebles y, dentro de cada uno de estos apartados, se relacionan a su vez los tramites disponibles entre los cuales se encuentran las solicitudes de publicidad registral tanto de notas simples como de certificaciones electrónicas. En el supuesto de este expediente, al parecer, las solicitudes de información registral se han presentado erróneamente a través del acceso a la presentación telemática.

En el supuesto de este expediente es evidente que las solicitudes de notas simples en ningún caso son objeto de presentación, pues su finalidad es obtener la información que consta en el Registro de la Propiedad sobre una finca o inmueble, no la de producir operación registral alguna. En consecuencia, procede confirmar la nota de calificación. Ello no obstante, podrá obtenerse la información solicitada a través del procedimiento habilitado al efecto en la repetida sede <https://sede.registradores.org>.

8-11-2022

B.O.E. 5-12-2022

Registro de Guía de Isora.

PUBLICIDAD FORMAL: FORMA DE SOLICITARLA POR LA SEDE ELECTRÓNICA DEL COLEGIO DE REGISTRADORES.

Una nota simple no puede solicitarse a través de la sede electrónica del Colegio de Registradores usando el acceso propio de la presentación de documentos inscribibles.

La negativa a la práctica del asiento de presentación es una calificación más y como tal decisión, puede ser impugnada mediante el mismo recurso que puede interponerse contra una calificación que deniegue o suspenda la inscripción del documento. Como tal la nota de calificación, debe reunir los requisitos que le son exigibles de conformidad con el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria.

El artículo 222.9 de la Ley Hipotecaria exige que los registradores dispondrán de los instrumentos necesarios para proporcionar información por telefax o comunicación electrónica, a elección del solicitante y con el valor de nota simple informativa, sobre el contenido del Libro Diario, en su caso, del Libro de Entrada, del Libro de Inscripciones y del Libro sobre administración y disposición de bienes inmuebles. Ciertamente no impone como cauce único el Fichero Localizador de Entidades Inscritas, pero debe analizarse si cualquier medio telemático es hábil para operar con el Registro de la Propiedad al objeto de obtener publicidad registral.

El artículo 222.9 de la Ley Hipotecaria, antes citado y al que alude el recurrente, hace referencia a las comunicaciones electrónicas, pero no hace referencia expresa al correo electrónico en los trámites registrales, por lo que conforme a la repetida Resolución, la falta de regulación normativa sobre la forma y requisitos de uso del correo electrónico a efectos de solicitar o recibir publicidad formal, aconseja, que en tanto no se produzca, la relación con los registros deba instrumentarse a través de su sede electrónica que garantiza el cumplimiento de unas normas mínimas de seguridad, identificación de los peticionarios, archivo en el sistema de las peticiones y cumplimiento en materia de protección de datos.

Mediante dicha sede electrónica, al igual que ocurre con las sedes electrónicas de las Administraciones Públicas, se realizarán todas las actuaciones y trámites referidos a procedimientos o a servicios de los registradores que requieran tanto su identificación como, en su caso, la

identificación o firma electrónica de las personas interesadas. Pero ello no implica que pueda elegirse aleatoriamente cualquier procedimiento ni que quepa admitir cualquier tipo de documento, sino que deberá optarse dentro de la sede por el trámite o servicio concreto que se solicita y emplear el cauce y los documentos adecuados para cada uno de ellos. En la portada de la sede <https://sede.registradores.org>, aparece el acceso tanto a la presentación telemática de documentos privados, administrativos y judiciales, como a los servicios y prestaciones relativos al Registro de la Propiedad, al Registro Mercantil y al de Bienes Muebles y, dentro de cada uno de estos apartados, se relacionan a su vez los tramites disponibles entre los cuales se encuentran las solicitudes de publicidad registral tanto de notas simples como de certificaciones electrónicas. En el supuesto de este expediente, al parecer, las solicitudes de información registral se han presentado erróneamente a través del acceso a la presentación telemática.

En el supuesto de este expediente es evidente que las solicitudes de notas simples en ningún caso son objeto de presentación, pues su finalidad es obtener la información que consta en el Registro de la Propiedad sobre una finca o inmueble, no la de producir operación registral alguna. En consecuencia, procede confirmar la nota de calificación. Ello no obstante, podrá obtenerse la información solicitada a través del procedimiento habilitado al efecto en la repetida sede <https://sede.registradores.org>.

10-11-2022

B.O.E. 5-12-2022

Registro de Valencia nº 8.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: REQUISITO DE LA PREVIA INSCRIPCIÓN A FAVOR DEL TRANSMITENTE.

Por aplicación del principio de tracto sucesivo, no es inscribible la partición de herencia si la finca no se halla inscrita a favor del causante.

Conviene recordar que el principio de tracto sucesivo, consagrado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, impone que para inscribir actos declarativos, constitutivos, modificativos o extintivos del dominio o de los derechos constituidos sobre el mismo, dichos actos deberán estar otorgados por los titulares registrales, ya sea por su participación voluntaria en ellos, ya por decidirse en una resolución judicial dictada contra los mencionados titulares registrales.

En consecuencia, estando inscrito el dominio a nombre de persona distinta del transmitente, no cabe acceder a la inscripción mientras no se presenten los títulos oportunos que acrediten las distintas transmisiones efectuadas, o se acuda a alguno de los medios que permite la Ley Hipotecaria para reanudar el tracto sucesivo interrumpido (cfr. artículo 208). Ciertamente, en caso de derecho de transmisión, la finca pasa directamente del primer causante al transmisario, pero una cosa es el título sucesorio de éste -que es lo que se menciona en el cuaderno particional-, y otra la adjudicación de la herencia que se produce como consecuencia del mismo, y esto último es, lo que la registradora pide se acredite.

10-11-2022

B.O.E. 5-12-2022

Registro de Albarracín.

RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL: INSCRIPCIÓN DE CAPITULACIONES EN EL REGISTRO CIVIL.

De acuerdo con el art. 26 del RRC, para inscribir en el Registro de la Propiedad un bien sujeto a un régimen económico pactado en capitulaciones es necesario que estas consten antes inscritas en el Registro Civil.

El registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificadora de los documentos presentados a inscripción, y dado el principio de independencia en su ejercicio, no está vinculado por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación. Tampoco está vinculado por la calificación efectuada sobre el mismo título por otro registrador aunque este haya sido inscrito.

El artículo 266 del Reglamento del Registro Civil exige, en su párrafo sexto, que en las inscripciones que en cualquier otro registro -y, por tanto, en el Registro de la Propiedad- produzcan los hechos que afecten al régimen económico-matrimonial, han de expresarse los datos de inscripción en el Registro Civil (tomo y folio en que consta inscrito o indicado el hecho), que se acreditarán por certificación, por el libro de familia o por la nota al pie del documento. En caso de no haberse acreditado se suspenderá la inscripción por defecto subsanable.

10-11-2022

B.O.E. 5-12-2022

Registro de Alicante nº 4.

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

Practicado un asiento no cabe su rectificación si el consentimiento de su titular o por resolución judicial firme.

Con carácter previo debe este Centro Directivo advertir que, conforme al artículo 326, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

Como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo, los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). En consecuencia, la rectificación de los mismos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho - lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad-, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho.

En el supuesto de hecho del presente expediente, una vez que ha quedado inscrito el bien a nombre de la adquirente -de nacionalidad francesa en el momento de la adquisición- «con arreglo a la legislación de su país», que es de comunidad entre los cónyuges, esta titularidad común de la adquirente y su esposo no puede rectificarse sin consentimiento de éste -o de sus herederos- o sin la oportuna resolución judicial, toda vez que no ha quedado probado documentalente, en forma fehaciente, que el régimen económico-matrimonial vigente en el momento de la adquisición del bien fuera el legal supletorio de Cataluña, de separación de bienes.

10-11-2022

B.O.E. 5-12-2022

Registro de Gérgal.

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

Carece de trascendencia la rectificación planteada respecto de la descripción de los linderos de la finca.

Con carácter previo, debe manifestarse que el objeto del recurso queda delimitado por los documentos presentados y en la calificación realizada por la registradora de la Propiedad de Gérgal, sin que sean admitidos nuevos documentos, incluidos los aportados posteriormente al solicitarse la calificación sustitutoria.

De lo transcrito y reseñado más arriba se deduce claramente que lo solicitado por el interesado, que se cambie la expresión «derecha entrando» por la de «entrando a la derecha» resulta intrascendente registralmente, de modo que, como señaló la calificación sustitutoria «no se infiere la existencia de ningún tipo de error en la inscripción practicada, pues el lindero derecho de la finca sigue siendo exactamente el mismo, don J. R. T., por lo que no procede practicar la rectificación pretendida».

10-11-2022

B.O.E. 5-12-2022

Registro de Cuevas de Almanzora.

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

Para que el registrador deniegue la inscripción de la representación gráfica de una finca por supuesta invasión del dominio público deberá expresar en la calificación los fundamentos claros de esas dudas.

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

En cuanto a la protección registral del dominio público, tal y como ha reiterado esta Dirección General (cfr. «Vistos»), esta protección que la Ley otorga al mismo no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito, pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción. Por tal motivo, con carácter previo a la práctica de la inscripción, y conforme a lo previsto en distintas leyes especiales, como la de costas o de montes, el registrador ha de recabar informe o certificación administrativa que acrediten que la inscripción pretendida no invade el dominio público.

En el presente caso, es cierto, como alega el recurrente, que el registrador se limita a decir que rechaza «la inscripción gráfica de dichas fincas por los motivos alegados por los colindantes mencionados», sin

motivación adicional propia acerca de la posible convicción o al menos dudas fundadas que el registrador finalmente pueda tener sobre la posible invasión de dominio público, o de otras fincas inscritas, o sobre la falta de mantenimiento de la identidad de las fincas objeto del procedimiento. También es cierto que la supuesta oposición por parte del Ayuntamiento no está suscrita por persona ni cargo alguno con facultades para representar a dicha entidad, ni para certificar el acuerdo que hipotéticamente hubiera adoptado alguno de los órganos municipales con facultades decisorias. Por tanto, no existe acuerdo municipal de formular oposición a la pretensión de georreferenciación formulada por la promotora del expediente, sino tan sólo unos informes que expresan el parecer de determinado técnico, y que somete tal parecer a la consideración y decisión final que adopte el Ayuntamiento. Decisión que no consta en modo alguno. Además, tales informes no son en absoluto concluyentes. También cuando la supuesta oposición de la Administración no es clara, o no es concluyente, como ocurre en el caso que nos ocupa, podría el registrador conceder plazo a quien la haya formulado para que la aclare o complete.

10-11-2022

B.O.E. 5-12-2022

Registro de Cartagena nº 3.

HIPOTECA: CERTIFICADO DE TASACIÓN.

No es admisible el certificado de tasación si la descripción recogida en el mismo está referida a las parcelas catastrales y enre ellas y las fincas registrales existen diferencias sustanciales que impiden apreciar su correspondencia.

La problemática del significado del certificado de tasación de las fincas hipotecas a efectos de inscripción de los procedimientos especiales de ejecución hipotecaria ha sido ya abordada por esta Dirección General en las Resoluciones de 22 de enero y 24 de marzo de 2014 y 7 de octubre de 2015, entre otras, para destacar el carácter imperativo de los requisitos establecidos por los artículos 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 129 de la Ley Hipotecaria, entre ellos la tasación ECO realizada por entidad homologada de la finca hipotecada con cumplimiento de su normativa específica, y la exigencia de que el procedimiento de ejecución hipotecaria se desarrolle de acuerdo con los pronunciamientos registrales dado el carácter constitutivo de la inscripción de hipoteca (artículos 1875 del Código Civil y 130 de la Ley Hipotecaria).

En el presente supuesto se plantea la cuestión de cuáles han sido las concretas discrepancias, entre la descripción de los inmuebles tasados y la de las fincas registrales gravadas, apreciadas por el tasador que afectan significativamente a su valoración; ya que si las mismas indujeron realmente a dudar sobre la identidad entre ambas fincas, el informe de tasación debió denegarse, y si no influyeron significativamente en la valoración, el tasador debió limitarse a realizar una advertencia genérica, sin condicionante presente o futuro.

Respecto de las cuatro fincas existen dudas razonables y motivadas respecto de la correspondencia entre las fincas registrales hipotecadas y las parcelas catastrales tasadas, en el primer caso por no encontrarse situada en el mismo lugar dado su paraje, en el segunda caso por la gran diferencia de superficie existente y no aparecer el camino de la parcela catastral en la descripción registral, y en los dos últimos supuestos por no aparecer en las descripciones registrales el lindero fijo -caminos- que sí aparece en las descripciones catastrales. Es razonable interpretar que por las dudas que se le plantean al tasador acerca de la correspondencia entre fincas y parcelas, añade que «se deberán vincular, previamente o durante la operación hipotecaria, las referencias catastrales de las parcelas -indicadas por el

solicitante- que se corresponderían con las fincas, para que de esta manera queden perfectamente identificadas y delimitadas sin género de dudas. De no realizarse dicha vinculación catastral, esta advertencia pasará a ser condicionante».

Como señala el notario recurrente, no es necesario que las fincas registrales hipotecadas y tasadas estén coordinadas con el Catastro, por el contrario, basta y es suficiente con que tales fincas hipotecadas se correspondan con las que son objeto material de la tasación; de manera que un certificado catastral puede «corresponderse» con una finca registral, aunque ésta no esté «coordinada» catastralmente. Correspondencia, sin embargo, es simplemente la constancia en el folio real de una finca de la referencia catastral de una parcela catastral, sin alteración de su descripción, y siempre que se cumplan los requisitos que la legislación hipotecaria y catastral exigen para ello, entre otros, el que no existan dudas fundadas acerca de la identidad coincidente de ambas realidades y que se cumplan los márgenes de tolerancia legales.

14-11-2022

B.O.E. 5-12-2022

Registro de Borja.

PUBLICIDAD FORMAL: INCLUSIÓN DEL DATO DEL PRECIO DE LA TRANSMISIÓN.

La interposición de una demanda de ejercicio de derecho de retracto sería motivo justificado para proporcionar la información relativa al precio. Sin embargo, con carácter general, el mero anuncio de interposición de acciones no es suficiente.

Debe partirse de la doctrina consolidada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 6 de noviembre y 11 de diciembre de 2017 y 14 marzo de 2019, entre otras), conforme a la cual y 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.

Serían supuestos admisibles de inclusión del precio en la publicidad y que son aplicables a la luz de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales: 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.

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.

14-11-2022

B.O.E. 5-12-2022

Registro de Manacor nº 2.

PUBLICIDAD FORMAL: FORMA DE SOLICITARLA POR LA SEDE ELECTRÓNICA DEL COLEGIO DE REGISTRADORES.

Una nota simple no puede solicitarse a través de la sede electrónica del Colegio de Registradores usando el acceso propio de la presentación de documentos inscribibles. Tampoco es posible solicitarla por vía electrónica para luego recogerlas presencialmente en formato no electrónico.

La negativa a la práctica del asiento de presentación es una calificación más y como tal decisión, puede ser impugnada mediante el mismo recurso que puede interponerse contra una calificación que deniegue o suspenda la inscripción del documento. Como tal la nota de calificación, debe reunir los requisitos que le son exigibles de conformidad con el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria.

El artículo 222.9 de la Ley Hipotecaria exige que los registradores dispondrán de los instrumentos necesarios para proporcionar información por telefax o comunicación electrónica, a elección del solicitante y con el valor de nota simple informativa, sobre el contenido del Libro Diario, en su caso, del Libro de Entrada, del Libro de Inscripciones y del Libro sobre administración y disposición de bienes inmuebles. Ciertamente no impone como cauce único el Fichero Localizador de Entidades Inscritas, pero debe analizarse si cualquier medio telemático es hábil para operar con el Registro de la Propiedad al objeto de obtener publicidad registral.

El artículo 222.9 de la Ley Hipotecaria, antes citado y al que alude el recurrente, hace referencia a las comunicaciones electrónicas, pero no hace referencia expresa al correo electrónico en los trámites registrales, por lo que conforme a la repetida Resolución, la falta de regulación normativa sobre la forma y requisitos de uso del correo electrónico a efectos de solicitar o recibir publicidad formal, aconseja, que en tanto no se produzca, la relación con los registros deba instrumentarse a través de su sede electrónica que garantiza el cumplimiento de unas normas mínimas de seguridad, identificación de los peticionarios, archivo en el sistema de las peticiones y cumplimiento en materia de protección de datos.

Mediante dicha sede electrónica, al igual que ocurre con las sedes electrónicas de las Administraciones Públicas, se realizarán todas las actuaciones y trámites referidos a procedimientos o a servicios de los registradores que requieran tanto su identificación como, en su caso, la identificación o firma electrónica de las personas interesadas. Pero ello no implica que pueda elegirse aleatoriamente cualquier procedimiento ni que quepa admitir cualquier tipo de documento, sino que deberá optarse dentro de la sede por el trámite o servicio concreto que se solicita y emplear el cauce y los documentos adecuados para cada uno de ellos. En la portada de la sede <https://sede.registradores.org>, aparece el acceso tanto a la presentación telemática de documentos privados, administrativos y judiciales, como a los servicios y prestaciones relativos al Registro de la Propiedad, al Registro Mercantil y al de Bienes Muebles y, dentro de cada uno de estos apartados, se relacionan a su vez los tramites disponibles entre los cuales se encuentran las solicitudes de publicidad registral tanto de notas simples como de certificaciones electrónicas. En el supuesto de este expediente, al parecer, las solicitudes de información registral se han presentado erróneamente a través del acceso a la presentación telemática.

Por último, debe analizarse la posibilidad de que las notas sean solicitadas telemáticamente y recogidas en soporte papel por el propio interesado o un tercero en su nombre, una mensajería en el caso de este expediente. D ebe tenerse en cuenta el Real Decreto 203/2021, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de actuación y funcionamiento del sector público por medios electrónicos. Resulta que el interesado persona física deberá elegir la forma de relación con las Administraciones Públicas por medios electrónicos al inicio del procedimiento pudiendo optar por otro medio de relación a lo largo de este. Ahora bien, en este punto debe destacarse que el procedimiento registral es un procedimiento autónomo, de naturaleza especial, que se rige por la legislación hipotecaria. El carácter privado de los derechos inscribibles y el carácter público del Registro se concilian atribuyendo al procedimiento registral carácter rogado en su iniciación y automático en su tramitación, de forma que, los interesados pueden iniciarlo o no, pero una vez iniciado, no es preciso obtener el consentimiento del interesado para que se desarrollen sus distintas fases ni éstas pueden variar por la voluntad de los interesados.

El artículo 222 bis de la Ley Hipotecaria regula de forma autónoma el procedimiento de su solicitud, emisión y recepción, en la forma dispuesta en los apartados que han sido anteriormente relacionados y de los cuales resulta que, si se escoge la solicitud de publicidad registral de forma telemática, la tramitación se produce íntegramente por este medio, debiendo culminar en el plazo previsto, que, dada su brevedad, impide cualquier modificación en una fase posterior del procedimiento.

15-11-2022

B.O.E. 5-12-2022

Registro de Navahermosa.

HERENCIA: INTERPRETACIÓN DEL TESTAMENTO POR EL ALBACEA CONTADOR PARTIDOR.

Debe admitirse la interpretación del albacea contador-partidor como persona encargada de la ejecución de la disposición testamentaria, si bien en caso de interpretación contradictoria por los herederos -lo que no se ha producido-, corresponderá a los tribunales de Justicia dirimir la controversia.

En cuanto el alcance y efectos de la calificación sustitutoria, es preciso aclarar que es doctrina consolidada de este Centro Directivo que el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria no contempla la calificación sustitutoria como un recurso impropio que se presenta ante otro registrador, sino como un medio de obtener una segunda calificación, ceñida a los defectos esgrimidos por el registrador sustituido. Por ello, del mismo modo que no puede el registrador sustituto añadir nuevos defectos a los inicialmente apreciados por el sustituido, sino que su calificación debe ceñirse a los defectos planteados y a la documentación aportada inicialmente, tampoco su eventual calificación negativa puede ser objeto de recurso, sino que en tal caso devolverá el título al interesado a los efectos de interposición del recurso frente a la calificación del registrador sustituido.

Este Centro Directivo se ha manifestado en la Resolución de 30 de abril de 2014 reiterada por muchas otras que, en principio, la interpretación del testamento corresponde a los herederos, o en su caso al albacea o en su defecto a la autoridad judicial y que, a falta de datos concluyentes que resulten del testamento, debe prevalecer la interpretación literal de sus cláusulas. Serán todos los llamados a una sucesión -y no solo algunos de ellos- los que tengan la posibilidad de decidir sobre el cumplimiento e interpretación de la voluntad del testador, y, a falta de acuerdo entre ellos, decidirán los tribunales de Justicia. Según doctrina reiterada de ese Centro Directivo, es posible que todos los interesados en la sucesión, si fueren claramente determinados y conocidos, acepten una concreta interpretación del testamento. En algunos casos, matizados y perfilados asimismo

jurisprudencialmente, podrá también el albacea, máxime si en él, además confluye la condición de contador-partidor, interpretar la voluntad del testador.

Así, debe admitirse la interpretación del albacea contador-partidor como persona encargada de la ejecución de la disposición testamentaria, si bien en caso de interpretación contradictoria por los herederos -lo que no se ha producido-, corresponderá a los tribunales de Justicia dirimir la controversia.

15-11-2022

B.O.E. 5-12-2022

Registro de Puigcerdá.

ARRENDAMIENTOS URBANOS: DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO EN LOS APREMIOS ADMINISTRATIVOS.

Tratándose de un arrendamiento inscrito en 2017, con posterioridad a la anotación del embargo que da lugar a la ejecución, y estando sujeto dicho arrendamiento a la reforma introducida en 2013 en la LAU, hay que concluir que el arrendamiento se extingue como consecuencia de la ejecución y no hay lugar a los derechos de adquisición preferente.

Según doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 20 de noviembre de 1987, 5 de noviembre de 1993, 22 de marzo de 1999, 6 de febrero de 2001, 20 de septiembre de 2002 y 15 de marzo de 2006, entre otras), en los supuestos de transmisión judicial de una finca, se dan los derechos de tanteo y retracto establecidos en la Ley y 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 de inexistencia de arrendamientos sobre la finca adjudicada. Se afirma en la Resolución de 24 de marzo de 2017 que, como tesis de principio, la ejecución forzosa de finca está comprendida en el concepto amplio de compraventa. Dada la común condición de procedimiento de realización o ejecución forzosa que presenta el procedimiento de apremio por deudas tributarias o de la Seguridad Social, de las que trae causa la adjudicación objeto del presente expediente, la doctrina sentada en las Resoluciones de este Centro Directivo antes referidas ha de considerarse aplicable igualmente, por identidad razón, a estos procedimientos de apremio, tanto si el medio de realización forzosa empleado es la subasta, como si lo es el concurso o la adjudicación directa (vid. artículos 101 del Reglamento General de Recaudación y 113 y siguientes del Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social).

En el presente caso, se trata de un arrendamiento de vivienda celebrado e inscrito en el año 2017, y la anotación preventiva de embargo que fundamenta la ejecución fue practicada en el año 2014, habiendo sido prorrogada en 2016 y 2019. En consecuencia, al serle de aplicación al arrendamiento el artículo 13.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos en su redacción dada por la Ley 4/2013, de 4 de junio (cfr. disposición transitoria primera de la Ley 4/2013, de 4 de junio), y haber sido inscrito el mismo con posterioridad a la anotación preventiva de embargo, la adjudicación derivada del procedimiento de apremio seguido determinará la extinción del arrendamiento y con ello la improcedencia de la aplicación de las normas que regulan los derechos de tanteo y retracto en favor de la arrendataria.

Por último, cabe recordar otra idea básica y reiterada por este Centro Directivo, cual es la relativa a la interpretación y aplicación restrictiva de los derechos de adquisición preferente. Así, según la Resolución de 25 de julio de 2019, citada expresamente por la Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de marzo de 2020 y confirmada por otras de fecha posterior (cfr. Resoluciones de 10 de marzo de 2021 y 22 de julio de 2022).

16-11-2022

B.O.E. 5-12-2022

Registro de Alzira nº 2.

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

No se puede practicar anotación de demanda ordenada en un procedimiento dirigido contra persona distinta de quien en la fecha de presentación del mandamiento es el titular registral.

En primer lugar conviene recordar que es doctrina reiterada de este Centro Directivo que las exigencias del principio de tracto sucesivo confirman la postura de la registradora toda vez que el procedimiento del que dimana el mandamiento calificado no aparece entablado contra los titulares registrales, sin que pudiera alegarse en contra la limitación del ámbito calificador respecto de los mandamientos judiciales.

En efecto, las exigencias del principio de tracto sucesivo han de confirmar la suspensión de la nota recurrida, toda vez que el procedimiento del que dimana el mandamiento calificado no aparece entablado contra el titular registral en el momento de presentación del mandamiento calificado, debiendo destacarse el lapso temporal transcurrido entre la expedición del mandamiento (22 de febrero de 2022) y su presentación en el Registro de la Propiedad (7 de junio de 2022).

16-11-2022

B.O.E. 5-12-2022

Registro de Tías.

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: OPOSICIÓN FORMULADA POR UN MERO TITULAR CATASTRAL

No puede denegarse la inscripción de una base gráfica alternativa solo por el hecho de que se oponga el titular de una parcela catastral que no tiene inscrita dicha finca en el Registro

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.

Paralelamente, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo relativa, no ya tanto a los requisitos para obtenerla, sino a los efectos jurídicos de la inscripción de la georreferenciación de las fincas registrales. 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». 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».

Aplicando la doctrina general anterior sobre los requisitos para inscribir la georreferenciación de una finca y los efectos jurídicos de su eventual inscripción al presente caso, nos encontramos con que la pretensión de georreferenciación del promotor ha provocado la oposición del titular catastral de una parcela que resulta incluida en la georreferenciación que pretende el promotor. La mera oposición de un simple titular catastral acerca de que su inmueble catastral resulte invadido por una georreferenciación alternativa a la catastral no es motivo suficiente por sí sólo para denegar la inscripción de esa georreferenciación alternativa a la catastral. En cambio, cuando la oposición la formula no un simple titular catastral afectado cuya propiedad no conste debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, sino un titular de una finca registral que alega resultar invadida, su oposición resulta mucho más cualificada y merece mayor consideración.

Por todo ello, la nota de calificación ahora recurrida ha de ser revocada, pues, como dice el recurrente, no se fundamenta en ninguno de los supuestos que legalmente podrían motivar una calificación registral negativa, ya que la georreferenciación pretendida no coincide en todo o parte con otra previamente inscrita, ni fincas registrales colindantes incluso no georreferenciadas, ni invade dominio público, incluso no inmatriculado, ni encubre negocios traslativo u operaciones de modificación de finca que pudiera hacer dudar de la identidad de la misma, sino que la nota de calificación sólo se fundamenta en la simple oposición de quien es tan sólo titular catastral de una parcela que además reconoce no ser ya de su propiedad por haberla transmitido.

16-11-2022

B.O.E. 5-12-2022

Registro de Madrid nº 2.

HIPOTECA: CANCELACIÓN.

No puede cancelarse una hipoteca en virtud de un mandamiento que solo ordena cancelar la nota marginal de expedición de la certificación de dominio y cargas.

Se presenta un mandamiento de cancelación cuyo contenido, según resulta de su literalidad, no tiene otro objeto que ordenar la cancelación de la nota marginal que en su día se practicó como consecuencia de la solicitud de certificación de dominio y cargas en un procedimiento que, por circunstancias que no resultan, ha finalizado.

Sin perjuicio de que la nota marginal acreditativa de la expedición de certificación a que se refiere el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en el procedimiento expresado ya se practicó en el Registro de la Propiedad, no es admisible el referido mandamiento judicial como título hábil para cancelar la hipoteca.

Procede en suma la confirmación de la calificación emitida, calificación que no rebasa los límites que para los documentos judiciales señala el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Como se ha expuesto, inscrita la hipoteca a nombre de determinado titular y no aportándose escritura pública o documento auténtico en el que este exprese su consentimiento a la cancelación, ni resolución judicial firme seguida contra dicho titular ni ningún otro documento público del que resulte indubitadamente la extinción del derecho inscrito, existe un obstáculo registral que impide la cancelación lo que entra en el ámbito competencial de la registradora de la propiedad como resulta del artículo 18 de la Ley Hipotecaria.

18-11-2022

B.O.E. 5-12-2022

Registro de Escalona.

HIPOTECA: EN GARANTÍA DE OBLIGACIÓN FUTURA.

Es inscribible la escritura de hipoteca en garantía de las obligaciones futuras derivadas de un contrato de asistencia jurídica entre acreedor y deudor, sin necesidad de acudir al esquema de la cuenta corriente, dado que las distintas obligaciones tienen una causa común.

A la hora de resolver este recurso ha de tenerse en cuenta que, como puso de relieve este Centro Directivo en Resolución de 20 de junio de 2012, dentro de las hipotecas de máximo, existen, entre otras, tres modalidades distintas de hipoteca en garantía de obligación futura: la hipoteca en garantía de obligación futura de los artículos 142 y 143 de la Ley Hipotecaria; las hipotecas en garantía de apertura de saldo de cuenta corriente del artículo 153 de la Ley Hipotecaria; y, las hipotecas globales y flotantes del artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria. Cada una de esas modalidades de hipotecas de máximo tiene caracteres y requisitos distintos. A su vez, el párrafo primero del artículo 12 de la Ley Hipotecaria, según redacción dada por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, también prevé que se pueda constituir hipoteca en garantía de obligaciones cualquiera que sea la naturaleza de éstas, siempre que se identifiquen debidamente y se exprese su plazo de duración.

El artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria impide que pueda constituirse hipoteca global y flotante a favor de cualquier acreedor, limitándola a los acreedores de las clases anteriormente expresadas a las que se refiere el precepto. Pero no impide que pueda constituirse otro tipo de hipoteca distinta como es la regulada en los artículos 142 y 143 de la Ley Hipotecaria y 238 de su Reglamento a que se ha hecho alusión. Para que se pueda constituir la hipoteca en garantía de obligación futura de estos preceptos tiene que estar perfectamente determinado y configurado el contrato básico que constituye la fuente de las obligaciones que se garantizan, lo que ocurre en el presente caso, al concretarse suficientemente el contrato de prestación de servicios jurídicos del que surgen las obligaciones.

De este modo, la especialidad más relevante de esta clase de hipotecas en garantía de obligación futura del artículo 142 de la Ley Hipotecaria, es que, como son eventuales las obligaciones garantizadas porque dependen de los suministros o servicios prestados y de su cuantía dentro del marco contractual, la hipoteca, aunque ya es un derecho real existente, puede quedar afectada en cuanto a sus vicisitudes y desenvolvimiento por la existencia y cuantía de las obligaciones futuras derivadas del contrato de suministro o prestación de servicios. Por eso, el propio artículo 142 de la Ley Hipotecaria establece que dicha hipoteca «surtirá efecto contra tercero, desde su inscripción, si la obligación llega a contraerse». Esta nota marginal de los artículos 143 de la Ley Hipotecaria y 238 del Reglamento Hipotecario está prevista para la hipoteca en garantía de obligación futura pero no para las hipotecas en garantía de apertura de saldo de cuenta corriente del artículo 153 y para la hipoteca global y flotante del artículo 153 bis. En las dos

últimas, existe el mecanismo de fijación del saldo que prevén dichos preceptos.

En el presente caso, se ha optado por constituir una hipoteca en garantía de obligación futura (como asevera el acreedor en el recurso) y conforme a sus preceptos reguladores y al principio de determinación, por lo que la misma es inscribible en el Registro, al cumplirse también lo dispuesto en el párrafo primero del artículo 12 de la Ley Hipotecaria, o sea la identificación de la obligación futura y del contrato básico, de prestación de servicios jurídicos, del que surge y el plazo de duración. Por lo demás, tampoco puede desconocerse la referencia que la Sentencia del Tribunal Supremo número 338/2014, de 13 de junio, hace a «la doctrina jurisprudencial indicada de que la actuación del abogado es global en el conjunto de asuntos que controla respecto al mismo cliente, que las puede minutar conjuntamente sin escindir las reclamaciones caso por caso». En definitiva, el hecho de que del referido contrato de asistencia jurídica puedan surgir diversas obligaciones no constituye obstáculo para la constitución de la hipoteca.

Este criterio que admitió la unicidad de la hipoteca aun cuando ésta garantice obligaciones de distinta naturaleza y sometidas a diferente régimen jurídico, si tienen conexión causal entre sí o de dependencia de una respecto de la otra, debe aplicarse a fortiori a un supuesto como el presente, en el que existe claramente una sola relación obligatoria, un solo contrato de asistencia jurídica, con una única causa. Además, al no tratarse del supuesto del artículo 153 de la Ley Hipotecaria, exigir un pacto novatorio por el que las obligaciones vencidas asentadas en la cuenta quedaran sustituidas por una única obligación de restitución del saldo deudor referido nada añadiría desde el punto de vista de los principios de determinación y accesoriedad de la hipoteca.

21-11-2022

B.O.E. 12-12-2022

Registro de Granada nº 2.

HIPOTECA: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD.

No es obstáculo para cancelar una hipoteca por caducidad el que al margen de la inscripción conste nota marginal de expedición de certificación de cargas para procedimiento de ejecución.

Como ha reiterado este Centro Directivo (vid., por todas, las Resoluciones de 8 de julio de 2013, 27 de octubre de 2015, 21 de mayo y 5 de junio de 2018 y 19 de junio de 2019), la nota marginal acreditativa de haberse expedido certificación de dominio y cargas para el procedimiento de ejecución hipotecaria ofrece unas características propias, de modo que si bien no lleva consigo un cierre registral, sí opera como una condición resolutoria cuyo juego determinará la cancelación de todos los asientos practicados con posterioridad al de la hipoteca que sea base del procedimiento.

El que en su día se haya iniciado la ejecución directa de la hipoteca, no significa necesariamente que se haya producido el vencimiento anticipado de la totalidad de las obligaciones garantizadas, ni impide, en el caso de tratarse del impago de una parte del capital o los intereses cuyo pago deba hacerse en plazos, que el deudor, hasta el día señalado para la celebración de la subasta, pueda liberar el bien mediante la consignación de la cantidad exacta que por principal e intereses estuviere vencida en la fecha de presentación de la demanda, incrementada, en su caso, con los vencimientos del préstamo y los intereses de demora que se vayan produciendo a lo largo del procedimiento y resulten impagados en todo o en parte (cfr. artículo 693.3 Ley de Enjuiciamiento Civil) lo que significaría la pervivencia de la obligación garantizada y por ende de la hipoteca que la garantiza.

Del mismo modo, iniciada la ejecución hipotecaria, el hecho de que hayan transcurrido varios años desde la práctica de la nota marginal de expedición

de dominio y cargas no significa que no se haya desenvuelto íntegramente el procedimiento de ejecución hipotecaria con la correspondiente adjudicación. Por ese motivo, la cancelación de la hipoteca cuando consta extendida nota marginal de expedición de cargas indicativa de la existencia de un procedimiento de ejecución aparece regulada por distintas disposiciones legales que tienen la finalidad de evitar que se cancele una hipoteca cuya ejecución está en tramitación o, incluso, ultimada y pendiente la inscripción registral de la adjudicación correspondiente.

Además, dicha nota marginal supone la interrupción del plazo de prescripción de la acción hipotecaria recogido en el artículo 128 de la Ley Hipotecaria. Para valorar el alcance de la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas en relación con la prescripción de la inscripción de hipoteca a cuyo margen se practica deben diferenciarse dos hipótesis diferentes, a saber: - primera, que la nota marginal se expida después de que conste registralmente el vencimiento de la obligación garantizada por la hipoteca, circunstancia que de modo más común se producirá por el transcurso del plazo por el que se constituyó el préstamo. En este caso, la nota marginal de expedición de certificación de cargas interrumpe la prescripción de la acción ya nacida de acuerdo con el artículo 1973 del Código Civil y vuelve a iniciarse el cómputo del plazo legal, de modo que hasta que transcurran veintiún años contados desde la fecha en que la nota se extendió (vid. Resoluciones de este Centro Directivo de 4 de junio de 2005 y 24 de septiembre de 2011) sin que medie otro asiento que otra circunstancia acredite, no podrá procederse a cancelar por caducidad el asiento de inscripción de hipoteca a que se refiere la nota marginal. - segunda, que no habiendo llegado el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza deba ser satisfecha en su totalidad según Registro, esto es, básicamente, durante el período contractual de amortización, se extienda en virtud del correspondiente mandamiento la nota al margen de la inscripción de hipoteca acreditativa de haberse expedido certificación de dominio y cargas para procedimiento de ejecución hipotecaria. En este supuesto, nada interrumpe la nota marginal porque ningún plazo de prescripción habrá nacido previamente -al menos desde la perspectiva registral-, y, no determinando la extensión de la nota marginal según lo expuesto ninguna fecha especial en relación con el plazo de prescripción, no podrá cancelarse por caducidad conforme al artículo 82, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria la inscripción de hipoteca hasta que transcurra el plazo de veinte años que para la prescripción de la acción hipotecaria establecen los artículos 1964 del Código Civil y 128 de la Ley Hipotecaria más un año más, contados no desde la extensión de la nota marginal sino desde la fecha de amortización final del préstamo.

Ninguna de las Resoluciones que cita el registrador en su nota de calificación determinan, como defiende, que aunque hayan transcurrido 21 años ininterrumpidos, ya sea desde el vencimiento de la obligación garantizada, ya sea desde la fecha de la nota marginal de expedición de certificación de cargas, si esta última nota marginal no está debidamente cancelada, no cabe cancelar por caducidad la hipoteca a que la nota marginal se refiere como hipoteca objeto de ejecución.

21-11-2022

B.O.E. 12-12-2022

Registro de Santa Fe nº 2.

RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL DE CÓNYUGES DE DISTINTA NACIONALIDAD: ALCANCE DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL.

El notario ha precisado cuál es la ley aplicable. Por ello, carecen de virtualidad alguna los obstáculos manifestados por el registrador, ya que, atendidos los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 159 del Reglamento Notarial, el notario no tiene obligación de especificar cuáles son las razones por las que el régimen económico- matrimonial de carácter legal -en este caso

el de la ley española del Código Civil- es aplicable a las relaciones patrimoniales entre los cónyuges.

La aplicación del artículo 92 del Reglamento Hipotecario -que no necesita de mayor aclaración en el caso de tratarse de dos cónyuges extranjeros de la misma nacionalidad, pues su régimen económico-matrimonial, a falta de pacto, será el régimen legal correspondiente a su ley nacional común-requiere, en el caso de tratarse de dos esposos de distinta nacionalidad, que se determine cuál sea la ley aplicable a su régimen económico-matrimonial, de acuerdo con los criterios de conexión que determinan las normas de conflicto de derecho internacional privado español.

Tales normas de conflicto, si el matrimonio se contrajo antes del día 29 de enero de 2019 -fecha de entrada en vigor del Reglamento (UE) n.º 2016/1103-, son las contenidas en el artículo 9.2 del Código Civil. Si, por el contrario, la fecha de celebración del matrimonio de los compradores fuera posterior al día 29 de enero de 2019, es indudable que la norma de conflicto aplicable es el Reglamento (UE) n.º 2016/1103, de 24 de junio de 2016, por el que se establece una cooperación reforzada en el ámbito de la competencia, la ley aplicable, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones en materia de regímenes económicos-matrimoniales en el que España participa entre diecisiete Estados miembros.

En el presente caso el registrador reconoce expresamente en su calificación que el notario hace constar en la escritura calificada que, según manifiestan los compradores, su régimen económico-matrimonial es el legal supletorio de gananciales, pero entiende que debe determinarse cuál es la ley aplicable a su régimen económico- matrimonial, y si éste es legal o convencional. Esta objeción no puede ser confirmada, pues como puso de relieve este Centro Directivo en Resolución de 20 de diciembre de 2011, una vez realizada por el notario autorizante dicha labor de precisión del carácter legal del régimen económico- matrimonial (derivado de la aplicación de las normas que disciplinan los posibles conflictos de Derecho interregional -, como en este caso, de Derecho internacional privado-, desvaneciendo así toda posible duda sobre origen legal o convencional de dicho régimen), no puede el registrador exigir más especificaciones sobre las razones en que se funda su aplicación.

21-11-2022

B.O.E. 12-12-2022

Registro de Torrejón de Ardoz nº 1.

SOCIEDADES MERCANTILES: ACTIVOS ESENCIALES.

Aunque se mantiene la doctrina ya sentada del Centro Directivo sobre esta cuestión, en el caso concreto, dado que el carácter esencial del activo enajenado es manifiesto ha de confirmarse la nota del registrador.

La norma del artículo 160.f), que atribuye a la junta general competencia para deliberar y acordar sobre «la adquisición, la enajenación o la aportación a otra sociedad de activos esenciales», fue incorporada a la Ley de Sociedades de Capital mediante la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica aquella para la mejora del gobierno corporativo. El hecho de que la norma se refiera a un concepto jurídico indeterminado -«activos esenciales»- comporta evidentes problemas de interpretación. Pero, sin duda, son las consecuencias que haya de tener la omisión de la aprobación de la junta general lo que debe tomarse en consideración para determinar, en el ámbito de la seguridad jurídica preventiva, la forma de actuar del notario y del registrador.

Dado que el carácter esencial del activo constituye un concepto jurídico indeterminado, deben descartarse interpretaciones de la norma incompatibles no sólo con su «ratio legis» sino con la imprescindible agilidad del tráfico jurídico. Así, una interpretación de ese tipo es la que exigiera un pronunciamiento expreso de la junta general en todo caso, por entender que cualquiera que sea el importe de la operación puede que se trate de un activo esencial. Y, por las mismas razones, tampoco puede estimarse exigible esa intervención de la junta en casos en que sea aplicable la presunción legal derivada del importe de dicha operación. De seguirse esas interpretaciones se estaría sustituyendo el órgano de gestión y representación de la sociedad por la junta general, con las implicaciones que ello tendría en el tráfico jurídico.

Por lo que se refiere a la actuación del registrador, debe tenerse en cuenta que al Registro sólo pueden acceder títulos en apariencia válidos y perfectos, debiendo ser rechazados los títulos claudicantes, es decir los títulos que revelan una causa de nulidad o resolución susceptible de impugnación (cfr. artículos 18, 33, 34 y 38 de la Ley Hipotecaria y 1259 del Código Civil). Cabe concluir, por tanto, que aun reconociendo que, según la doctrina del Tribunal Supremo transmitir los activos esenciales excede de las competencias de los administradores, debe entenderse que con la exigencia de esa certificación del órgano de administración competente o manifestación del representante de la sociedad sobre el carácter no esencial del activo, o prevenciones análogas, según las circunstancias que concurran en el caso concreto, cumplirá el notario con su deber de diligencia en el control sobre la adecuación del negocio a legalidad que tiene encomendado; pero sin que tal manifestación pueda considerarse como requisito imprescindible para practicar la inscripción, en atención a que el tercer adquirente de buena fe y sin culpa grave debe quedar protegido también en estos casos (cfr. artículo 234.2 de la Ley de Sociedades de Capital); todo ello sin perjuicio de la legitimación de la sociedad para exigir al administrador o apoderado la responsabilidad procedente si su actuación hubiese obviado el carácter esencial de los activos de que se trate.

Según las consideraciones anteriores, el recurso no puede ser estimado. Como el notario ha de cumplir con su deber de diligencia en el control sobre la adecuación del negocio a legalidad, tiene que denegar la autorización de la escritura cuando -como sucede en este caso- el carácter esencial del activo enajenado es manifiesto y no se acredita suficientemente la autorización de la junta general. Debe estimarse que es una exigencia inexcusable, tanto -si se trata de acuerdo inscribible- por el indicado efecto de la publicidad registral de dicho acuerdo una vez se inscriba, como -sea o no inscribible el acuerdo de que se trate- por respeto a la función de la escritura pública que, en otro caso, avalaría tan sólo la existencia de una declaración sobre la existencia y contenido de una voluntad social (hecha por persona que no es la llamada a exteriorizarla sino únicamente a darle una vestidura pública), dando autenticidad tan solo a esa declaración que por sí sola carecería de efectos jurídicos como voluntad de la sociedad (cfr. Resoluciones de 11 de marzo de 2005 y 9 de marzo de 2022).

21-11-2022

B.O.E. 12-12-2022

Registro de Torrelodones.

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

La mera oposición no fundada de un colindante no justifica por sí sola la denegación de inscripción de la base gráfica.

La registración de un exceso de cabida *stricto sensu* solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que

con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados. En el presente caso, la discusión objeto del debate se centra en si la superficie de 1.083,74 metros cuadrados que se pretende inscribir, frente a los 1.017 metros cuadrados que figuran inscritos, supone una alteración de la realidad física amparada por el folio registral al inscribir una finca, que procede de segregación, inscrita en el año 1977.

Al respecto, debe recordarse la doctrina de la Resolución de esta Dirección General de 30 de enero de 2019, cuando declara que no es motivo suficiente para rechazar la inscripción de la representación gráfica georreferenciada el hecho de que el colindante se limite a alegar que su finca vería con ello disminuida su cabida, si tal afirmación no aparece respaldada por informe técnico o prueba documental que, sin ser en sí misma exigible, pudiera servir de soporte a las alegaciones efectuadas, acreditando la efectiva ubicación y eventual invasión de la finca. Por tanto, en el presente caso la petición de inscripción de la superficie de 1.083,74 metros cuadrados no supone una alteración de la realidad física amparada en su día por el asiento registral, sino que supone la medición que debió hacerse constar en 1977, cuando se inscribió la segregación de la finca 3.422 de Torreledones.

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.

El objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial, ello no significa que cualquier oposición tenga entidad suficiente para impedir la inscripción de la georreferenciación, conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que obliga al registrador, cuando no se invada el dominio público u otra finca con georreferenciación inscrita, a valorar la oposición de los colindantes notificados y a motivar objetivamente las dudas en la identidad de la finca, que le lleven a denegar la inscripción de la georreferenciación.

22-11-2022

B.O.E. 12-12-2022

Registro de Granada nº 1.

SOCIEDADES MERCANTILES: ADMINISTRADORES. O INSCRITOS.

El hecho de que no esté inscrito el nombramiento del administrador en el RM no impide por sí mismo la inscripción en el RP del título otorgado por dicho administrador.

Es reiterada doctrina de este Centro Directivo que el nombramiento de los administradores surte sus efectos desde el momento de la aceptación, ya que la inscripción del mismo en el Registro Mercantil aparece configurada como obligatoria pero no tiene carácter constitutivo y que, por tanto, el

incumplimiento de la obligación de inscribir no determina por sí solo la invalidez o ineficacia de lo realizado por el administrador antes de producirse la inscripción. La circunstancia de que sea obligatoria la inscripción en el Registro Mercantil de los nombramientos de cargos sociales o poderes generales (cfr. artículo 94.1.5.a del Reglamento del Registro Mercantil) no significa que dicha inscripción en aquel Registro deba realizarse necesariamente con carácter previo para la inscripción en el Registro de la Propiedad de los actos o contratos otorgados en ejercicio de dicha representación.

Por las anteriores consideraciones, la calificación impugnada no puede ser mantenida, toda vez que la objeción del registrador se refiere únicamente a la falta de inscripción en el Registro Mercantil del nombramiento del administrador de la sociedad donante.

22-11-2022

B.O.E. 12-12-2022

Registro de Murcia nº 3.

HIPOTECA: MANIFESTACIÓN DEL CARÁCTER DE LA VIVIENDA.

También es obligatorio manifestar el carácter de la vivienda en una escritura de novación de hipoteca, teniendo en cuenta que dicha circunstancia no constaba en la inscripción inicial.

Especialmente en el caso de las centradas en la ejecución procesal de la hipoteca, resulta esencial para su efectividad que el presupuesto previo de su aplicación (el carácter de vivienda habitual) pueda ser apreciado en dicho ámbito directamente, sin necesidad de abrir una fase probatoria extraña a este procedimiento caracterizado por su sumariedad (vid. Sentencia del Pleno del Tribunal Constitucional número 41/1981, de 18 diciembre), a través de la prueba presuntiva de su constancia en el Registro de la Propiedad. En este sentido, se puede considerar que el apartado 3 del artículo 21 de la Ley Hipotecaria, tiene por finalidad establecer una presunción legal destinada a dispensar de toda otra prueba sobre el carácter habitual de la vivienda a los efectos de permitir aplicar en el ámbito de la ejecución hipotecaria las medidas protectoras del deudor hipotecario introducidas mediante las indicadas reformas legislativas, sin necesidad de adicionar trámite alguno al procedimiento.

Respecto del cumplimiento del referido artículo 129.2.b) de la Ley Hipotecaria, lo que debe decidirse para resolver el presente recurso es si, no tratándose de una escritura de constitución de hipoteca sino de una escritura novatoria, debe expresarse -en la estipulación de sujeción al procedimiento de venta extrajudicial de la finca hipotecada, y separadamente de las restantes estipulaciones de la escritura- si se pretende o no atribuir carácter de vivienda habitual.

La calificación objeto de impugnación en el presente recurso debe ser mantenida, toda vez que, a diferencia de los supuestos antes referidos, en la escritura de constitución de hipoteca nada se hizo constar sobre si se pretendía o no atribuir a la finca hipotecada carácter de vivienda habitual; y, además, es indudable que en la escritura novatoria se modifica el pacto de sujeción al procedimiento de venta extrajudicial de la finca hipotecada, por lo que debe cumplirse lo establecido en el artículo 129, apartado 2.b), de la Ley Hipotecaria en los términos antes transcritos.

22-11-2022

B.O.E. 12-12-2022

Registro de Iznalloz.

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

En el procedimiento de inmatriculación del 205 LH, si el registrador tuviera dudas sobre la posible invasión de otra finca ya inmatriculada, debe aplicar analógicamente el 199 LH y notificar a los colindantes para disipar dichas dudas.

Como cuestión previa, de carácter procedimental, cabe plantearse si fue correcta la actuación de la registradora, conforme a la cual, al solicitarse la inmatriculación de una finca por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria y apreciar dudas fundadas sobre posible invasión de otras fincas ya inscritas, anunció que procedería, y de hecho procedió, a aplicar el artículo 199 de la Ley Hipotecaria para, con las notificaciones previas y alegaciones pertinentes, disipar o confirmar tales dudas.

Si tales dudas registrales sobre posible invasión de finca ya inmatriculada no pueden ser disipadas o confirmadas por la vía de recurso ante esta Dirección General (la Dirección General solo puede pronunciarse sobre si están suficientemente fundadas las dudas, pero no puede resolverlas), ni por la vía del ya derogado artículo 306 del Reglamento Hipotecario, hay que buscar la alternativa en la propia regulación legal introducida por la Ley 13/2015, que como bien dice la propia Dirección General, es en sí misma suficientemente detallada, y basada en el principio inspirador de la desjudicialización de procedimientos y de tutela registral efectiva. Y aquí es donde puede entrar en juego la regulación del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, pues ofrece un procedimiento que tiene por finalidad, precisamente, tramitar un expediente registral, de "jurisdicción voluntaria" y por tanto desjudicializado, con notificación a los titulares de fincas potencialmente afectadas por la georreferenciación que se pretende inscribir, con concesión de plazo de alegaciones, para que finalmente, "a la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción". No cabe tampoco olvidar que siendo el registrador la autoridad pública legalmente habilitada para tramitar el procedimiento para detectar y en su caso subsanar una situación ya consumada de doble inmatriculación entre dos fincas ya inmatriculadas, (conforme al artículo 209 de la Ley Hipotecaria), no debe sorprender en modo alguno que el registrador tenga también plena competencia para aplicar el procedimiento del artículo 199 en combinación con el del artículo 205, como expresamente prevé y permite el artículo 198, para detectar preventivamente y evitar la consumación de un supuesto de doble inmatriculación.

La mera oposición de un simple titular catastral acerca de que su inmueble catastral resulte invadido por una georreferenciación alternativa a la catastral no es motivo suficiente por sí sólo para denegar la inscripción de esa georreferenciación alternativa a la catastral, pues, precisamente por ser alternativa, se produce esa invasión parcial del inmueble catastral colindante. En cambio, cuando la oposición la formula no un simple titular catastral afectado cuya propiedad no conste debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, sino un titular de una finca registral que alega resultar invadida, su oposición resulta mucho más cualificada y merece mayor consideración. En el presente caso, el titular catastral que formula oposición no alega siquiera que la georreferenciación alternativa del promotor del expediente invada su inmueble catastral, sino que la georreferenciación catastral del promotor, aunque lógicamente no invade la georreferenciación también catastral del inmueble catastral del opositor, sí resulta, según dice, estar desplazada y por ello invade la ubicación real de su propio inmueble.

Cabe concluir que, en el presente caso, de dicha tramitación del artículo 199 no ha resultado oposición alguna de titular de finca registral, sino sólo, de la heredera de una titular catastral de inmueble que no se alega ni acredita que esté inmatriculado en el Registro de la Propiedad. Por tanto, la calificación registral negativa, fundada como está, no en la posible

invasión de una finca inmatriculada, ni en la posible invasión del dominio público no inmatriculado, únicos motivos de denegación que contempla el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, sino exclusivamente en la oposición de un titular catastral que no aporta título de propiedad inscrito, ni siquiera título de propiedad inscribible, y ni siquiera resulta invadido en la cartografía catastral, ha de ser revocada.

23-11-2022

B.O.E. 12-12-2022

Registro de Madrid nº 31.

HERENCIA: MO ES NECESARIO PROBAR QUE NO EXISTEN MÁS LEGITIMARIOS QUE LOS INTERVINIENTES.

Para la inscripción de una escritura de partición de herencia no es necesario probar que no existen otros legitimarios distintos a los intervinientes, siendo suficiente la manifestación hecha en la propia escritura.

La privación de eficacia del contenido patrimonial de un determinado testamento exige, a falta de conformidad de todos los afectados, una previa declaración judicial que, tras un procedimiento contencioso instado por quien esté legitimado para ello, provoque su pérdida de eficacia (total o parcial). Así, debe partirse de la validez y eficacia del testamento a que se refiere este concreto expediente sin que constituya obstáculo el hecho de que los testadores no mencionen, en sus respectivos testamentos, a un hijo suyo fallecido previamente, o que no tuvo a su vez descendientes legitimarios.

Hay que partir del principio general de que, dada la dificultad, o incluso a veces la imposibilidad de probar los hechos negativos, a efectos registrales no puede exigirse una prueba de tal naturaleza. Incluso esta doctrina de la innecesariedad de probar tales hechos negativos ha sido mantenida por esta Dirección General en el supuesto de premorienza de un heredero legitimario al señalar que no es preciso justificar que haya dejado descendientes que ostenten derecho a la legítima.

Por ello, en el supuesto de este expediente, siendo los testamentos de ambos cónyuges títulos sucesorios hábiles que facultan a los herederos llamados para otorgar por sí solos la adjudicación de la herencia, debe considerarse suficiente la manifestación que en la escritura calificada se realiza sobre la inexistencia de más hijos o de descendientes de éstos.

23-11-2022

B.O.E. 12-12-2022

Registro de San Vicente de la Barquera-Potes.

PROCEDIMIENTO DE APREMIO ADMINISTRATIVO: COMPETENCIA TERRITORIAL DE UN AYUNTAMIENTO.

De acuerdo con la interpretación adecuada del art. 8 de la Ley de Haciendas Locales, la competencia del ayuntamiento se extiende a todo lo relativo al embargo de bienes radicantes fuera de su término municipal.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, entre ellas, Resolución de 28 de junio de 2011 (vid. Resoluciones citadas en el «Vistos»), que la calificación registral de los documentos administrativos se extiende a la competencia del órgano administrativo (cfr. artículo 99 del Reglamento Hipotecario y doctrina sentada en las citadas Resoluciones de la Dirección General), y en este caso es correcta la actuación del registrador al pronunciarse sobre ella.

Este Centro Directivo en Resoluciones anteriores sobre la interpretación del artículo 8 de la Ley Reguladora de Haciendas Locales ha matizado esta doctrina (vid. Resoluciones de 25 de mayo y 2 de junio de 2011), diferenciando entre actuaciones estrictamente ejecutivas, especialmente la realización forzosa del bien, donde seguirá en vigor la doctrina señalada, y las meramente declarativas, en las que se incluirá la providencia de apremio, diligencia de embargo y mandamiento de anotación preventiva, donde por razones de eficacia y economía procedimental -no cabe olvidar la tendencia legislativa a la supresión de trabas administrativas- debe reconocerse competencia al órgano de recaudación municipal, incluso respecto de bienes inmuebles sitos fuera de su término municipal (véase en este sentido la sentencia firme de la Audiencia Provincial de Alicante de 28 de diciembre de 2009 y Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de julio de 2008).

Esta Dirección General, en su Resolución de 1 de junio de 2022, en relación con las anotaciones preventivas de embargo a favor del órgano de recaudación de la Diputación de Alicante, ha manifestado que «en definitiva, la práctica de esta nota marginal no es optativa, ni está sujeta a rogación, dada la significación que tiene en el procedimiento de ejecución (...)». En consecuencia, la expedición de la certificación de cargas, y su correspondiente reflejo registral mediante su nota marginal, deben incardinarse dentro del trámite procesal del embargo.

23-11-2022

B.O.E. 12-12-2022

Registro de La Palma del Condado.

PROCEDIMIENTO ART. 201.1 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

Del conjunto de circunstancias concurrentes, no se deduce justificación suficiente para denegar la inscripción de la inscripción del expediente de rectificación de cabida, aunque el volumen de este aumento de cabida sea muy elevado.

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.

Paralelamente, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo relativa, no ya tanto a los requisitos para obtenerla, sino a los efectos jurídicos de la inscripción de la georreferenciación de las fincas registrales. 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». 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».

El aumento de superficie que se pretende acreditar, desde los 150 metros cuadrados de superficie inscrita hasta los 607 metros cuadrados, aun consistiendo en cuadruplicar la cifra superficial expresada en la inscripción de inmatriculación, resulta concordante con una certificación catastral descriptiva y gráfica, lo cual, aunque es un dato que por sí sólo nada acredita de modo concluyente en el plano jurídico, sí aporta algún indicio de corresponderse con una realidad fáctica asentada, y sin que la calificación registral haya puesto de manifiesto que haya habido alteraciones perimetrales sucesivas en la cartografía catastral del inmueble que pudieran ser reveladoras de actos de agrupación o agregación de terreno colindante; la regulación legal del expediente para la rectificación de la superficie de las fincas no contiene una limitación expresa acerca de cuál sea el aumento o proporción de aumento máximo admisible en dicho procedimiento.

Por todas las circunstancias concurrentes enunciadas en los anteriores fundamentos jurídicos, en el presente caso se estima que las dudas que opone el registrador sobre la falta de mantenimiento de la identidad de la finca o la posibilidad de que la rectificación superficial encubra la incorporación de terreno colindante no inmatriculado inicialmente, no están suficientemente fundadas, por lo que procede estimar el recurso.

23-11-2022

B.O.E. 12-12-2022

Registro de Almería nº 3.

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

El recurso gubernativo solo tiene por objeto discutir la calificación desfavorable de un título.

Conforme al art. 19 bis de la Lh, solo cabe interponer recurso ante esta Dirección General cuando el registrador califica negativamente el título, sea total o parcialmente. El objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la de iniciar la tramitación del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, siendo el mismo solicitado en el propio escrito de recurso, escrito que en nada se refiere a los defectos relacionados en la calificación recurrida.

24-11-2022

B.O.E. 12-12-2022

Registro de Salou.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CANCELACIÓN DE LAS PRORROGADAS ANTES DE LA LEC POR APLICACIÓN DEL ART. 210, 8ª DE LA LH.

Se aplica la doctrina de la DG respecto a la posibilidad de cancelar anotaciones de embargo prorrogadas antes de la entrada en vigor de la LEC al amparo de lo establecido en el art. 210, regla 8ª de la LH.

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

Como se afirmó en la Resolución de este Centro Directivo de 22 de noviembre de 2019, al tratarse el embargo de una traba de bienes para garantizar el pago de una obligación y tener eficacia real a través de la anotación de embargo, le resulta de aplicación el art. 210, apartado 1 de la regla octava.

Sentadas tales premisas, es de aplicación, en el presente caso, el artículo 210.1.8.a de la Ley Hipotecaria, procediéndose a la cancelación de las anotaciones de embargo por caducidad, computándose el plazo de veinte años desde el último asiento practicado en relación con el procedimiento en el que se reclama la deuda (en este caso, la prórroga de la anotación de embargo), ya que como afirma el recurrente, dicha constancia de reclamación viene inserta en el asiento de anotación de embargo con constancia de las actuaciones judiciales (o administrativa) del que deriva y las cuantías por las que se asegura dicha traba y en segundo lugar, es el asiento de anotación preventiva de embargo en el que se refleja y hace constar la reclamación de la obligación garantizada y a partir del cual debe entenderse iniciado el cómputo del plazo de 20 años previsto en el artículo 210.1.8.a de la Ley Hipotecaria.

24-11-2022

B.O.E. 12-12-2022

Registro de Chinchilla de Monte-Aragón.

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

Para rectificar una inscripción es necesario el consentimiento de su titular o resolución judicial.

La rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho -lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad-, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho.

Aun en el supuesto de que se entendiera que estuviéramos ante un error de concepto, el artículo 217 de la Ley Hipotecaria dispone que «los errores de concepto cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulten claramente de las mismas, no se rectificarán sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, o una providencia judicial que lo ordene. Los mismos errores cometidos en asientos de presentación y notas, cuando la inscripción principal respectiva baste para darlos a conocer, podrá rectificarse por sí el Registrador».

24-11-2022

B.O.E. 12-12-2022

Registro de Purchena.

PROCEDIMIENTO ART. 201.1 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

Si el registrador alberga dudas sobre la identidad de la finca ha de exponerlas al expedir la certificación y debe tramitarse el expediente para tratar de disiparlas.

Para resolver el presente recurso debe recordarse de nuevo la reiterada doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de este Centro directivo, formulada en Resoluciones como la de 8 de junio de 2016, por la que es la expedición de la certificación registral inicial el momento procedimental oportuno para que el Registrador pueda plantear dudas acerca de la nueva descripción de la finca, teniendo en cuenta que tales dudas no pueden estar basadas en las diferencias que la nueva descripción presente respecto de la descripción registral. Estas solo podrán basarse, como declaró la Resolución de 10 de noviembre de 2.017, en la coincidencia, en todo o en parte, de la representación gráfica de la finca con otra base gráfica inscrita o con el dominio público; la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas; o la pretensión de encubrir un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria. Pero, como declararon las Resoluciones de 27 de octubre y 21 de noviembre de 2017, 22 de febrero y 20 de junio de 2018, 17 de octubre de 2019 y 30 de julio de 2021, las dudas del Registrador expresadas al inicio del procedimiento no impiden la continuación del expediente, pues el acta de cierre del expediente puede llevar al Registrador a la conclusión de que se han solventado las dudas que inicialmente tenía.

24-11-2022

B.O.E. 12-12-2022

Registro de Sepúlveda-Riaza.

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

Si el registrador alberga dudas fundadas sobre la identidad de la finca se denegará la inscripción de la base gráfica.

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

En el presente caso, pretendida la inscripción de la base gráfica y tramitado el expediente, se presenta escrito de oposición por el titular colindante, justificando su oposición, tanto en su título público de adquisición, como en la descripción tabular de su finca y la planimetría

catastral, aportando con ello un principio de prueba del carácter cuanto menos controvertido de la delimitación gráfica ambas fincas.

Por tanto, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica alternativa a la catastral propuesta que se pretende inscribir, resultando posible o, cuando menos no incontrovertido, que con la inscripción de la representación gráfica se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros. Y, tal y como ha sostenido este Centro Directivo, el recurso contra la calificación no es el cauce apropiado para resolver (como pretende la recurrente) un conflicto entre titulares colindantes.

28-11-2022

B.O.E. 20-12-2022

Registro de Cullera.

CONDICIÓN RESOLUTORIA: CANCELACIÓN.

Se hace un análisis de las diferentes opciones para cancelar una condición resolutoria.

El registrador, al ejercer su competencia de calificación de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, habida cuenta del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores, como tampoco lo está por las propias resultantes de la anterior presentación de otros títulos.

Como ha señalado reiteradamente esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 21 de julio y 3 y 4 de diciembre de 1986, 2 de septiembre de 1992 y 30 de mayo de 1996), la exigencia de concordancia entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral, así como la de la documentación auténtica del hecho o acto inscribible para su acceso al Registro (artículo 3 de la Ley Hipotecaria) conduce a la necesaria cancelación de un asiento sólo cuando se justifica fehacientemente la completa extinción del derecho inscrito (artículos 2.1.o y 79.2.o de la Ley Hipotecaria y 173 de su Reglamento).

Es cierto que nuestro sistema registral admite excepcionalmente la cancelación de derechos inscritos contra o sin el consentimiento del titular registral, como ocurre en los casos en que en el propio título constitutivo de la condición resolutoria pactada expresamente se contemplara determinada causa de la cancelación o por transcurso del plazo de caducidad legal.

Centrados en el concreto supuesto, una vez inscrita en el Registro la citada condición resolutoria, su cancelación no puede operar por la mera manifestación hecha por un tercero y menos por los interesados, de que ha desaparecido la causa material, sino que dicha cancelación está sujeta a las reglas previstas en la legislación hipotecaria conforme a la cual, y como regla general, para proceder a la cancelación de las inscripciones hechas en virtud de escritura pública es preciso o bien otra escritura en la cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o resolución judicial firme en que así se acuerde (artículos 1, 20, 82 de la Ley Hipotecaria).

En cuanto a las prohibiciones de disponer, cabe recordar, con carácter general, la doctrina sobre su configuración registral que este Centro Directivo ha establecido en diversas ocasiones desde la clásica Resolución de 20 de diciembre de 1929 hasta las más recientes de 27 de febrero y 26 de noviembre de 2019 y 19 de febrero de 2020. Conforme a esta doctrina, cabe afirmar que las prohibiciones de disponer no son verdaderos derechos reales cuya inscripción perjudique a terceros adquirentes, sino restricciones que, sin atribuir un correlativo derecho al beneficiado por ellas, limitan el ejercicio de la facultad dispositiva («ius disponendi») de su titular.

Como ha tenido ocasión de señalar este Centro Directivo en su Resolución de 2 de diciembre de 2015, respecto de la situación que se produce tras la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, entrada en vigor que se produjo el día 1 de noviembre de 2015, en la nueva redacción del artículo 210, y en concreto, en su apartado 1, regla octava, párrafo segundo, se establece que «las inscripciones de hipotecas, condiciones resolutorias y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales, cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada, podrán igualmente cancelarse a instancia de cualquier interesado cuando hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía».

28-11-2022

B.O.E. 20-12-2022

Registro de Santa Fe nº 2.

RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL DE CÓNYUGES DE DISTINTA NACIONALIDAD: ALCANCE DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL.

El notario ha precisado cuál es la ley aplicable. Por ello, carecen de virtualidad alguna los obstáculos manifestados por el registrador, ya que, atendidos los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 159 del Reglamento Notarial, el notario no tiene obligación de especificar cuáles son las razones por las que el régimen económico-matrimonial de carácter legal -en este caso el de la ley española del Código Civil- es aplicable a las relaciones patrimoniales entre los cónyuges.

La aplicación del artículo 92 del Reglamento Hipotecario -que no necesita de mayor aclaración en el caso de tratarse de dos cónyuges extranjeros de la misma nacionalidad, pues su régimen económico-matrimonial, a falta de pacto, será el régimen legal correspondiente a su ley nacional común-requiere, en el caso de tratarse de dos esposos de distinta nacionalidad, que se determine cuál sea la ley aplicable a su régimen económico-matrimonial, de acuerdo con los criterios de conexión que determinan las normas de conflicto de derecho internacional privado español.

Tales normas de conflicto, si el matrimonio se contrajo antes del día 29 de enero de 2019 -fecha de entrada en vigor del Reglamento (UE) n.º 2016/1103-, son las contenidas en el artículo 9.2 del Código Civil. Si, por el contrario, la fecha de celebración del matrimonio de los compradores fuera posterior al día 29 de enero de 2019, es indudable que la norma de conflicto aplicable es el Reglamento (UE) n.º 2016/1103, de 24 de junio de 2016, por el que se establece una cooperación reforzada en el ámbito de la competencia, la ley aplicable, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones en materia de regímenes económicos-matrimoniales en el que España participa entre diecisiete Estados miembros.

En el presente caso el registrador reconoce expresamente en su calificación que el notario hace constar en la escritura calificada que, según manifiestan los compradores, su régimen económico-matrimonial es el legal supletorio de gananciales, pero entiende que debe determinarse cuál es la ley aplicable a su régimen económico-matrimonial, y si éste es legal o convencional. Esta objeción no puede ser confirmada, pues como puso de relieve este Centro Directivo en Resolución de 20 de diciembre de 2011, una vez realizada por el notario autorizando dicha labor de precisión del carácter legal del régimen económico-matrimonial (derivado de la aplicación de las normas que disciplinan los posibles conflictos de Derecho interregional -o, como en este caso, de Derecho internacional privado-, desvaneciendo así toda

posible duda sobre origen legal o convencional de dicho régimen), no puede el registrador exigir más especificaciones sobre las razones en que se funda su aplicación.

28-11-2022

B.O.E. 20-12-2022

Registro de Vila-Seca.

HERENCIA: PARTICIÓN JUDICIAL DE HERENCIA E INTERVENCIÓN DE LOS LEGITIMARIOS.

Entra dentro de los límites de la calificación previstos en el art. 100 del RH la apreciación de si han intervenido en la partición judicial todos los llamados a la legítima.

En relación con la naturaleza del procedimiento de división de herencia en cuyo seno se ha dictado el decreto por el letrado de la Administración de Justicia, a la que se refiere el registrador como elemento que incide en el ámbito y extensión de la calificación registral, debe afirmarse que se caracterizan estos procesos por ser juicios universales, pues su finalidad es la partición y el reparto de un patrimonio considerado en su totalidad, no el reparto o división de determinados bienes y derechos pertenecientes al mismo; y su naturaleza jurídica, aunque predominantemente contenciosa, no puede ser calificada de exclusivamente contenciosa, pues existen trámites en que la intervención del tribunal es más propia de un acto de jurisdicción voluntaria.

En conclusión, podemos distinguir los siguientes supuestos: - Si hay conformidad de los interesados con las operaciones de avalúo y división realizadas por el contador-partidor designado (con o sin las modificaciones a que se refiere el artículo 787.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), el procedimiento finaliza con el decreto del letrado de la Administración de Justicia por el que se dan por aprobadas. En este caso las operaciones, salvo que en el mismo procedimiento se dispusiera otra cosa, deberán protocolizarse notarialmente, conforme al artículo 787.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, para su inscripción. - Si las partes llegan con anterioridad a un acuerdo o incluso una vez confeccionado el cuaderno, pactan una propuesta diferente, conforme al artículo 789 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, cuando lo solicitaren de común acuerdo, deberá el letrado de la Administración de Justicia sobreseer el juicio y poner los bienes a disposición de los herederos. En este caso, el auto que pone fin al procedimiento no es directamente inscribible en el Registro de la Propiedad al no contener una resolución sobre el fondo del asunto, ya que nada se llega a resolver, siendo necesaria la elevación a público del acuerdo. - Si las partes no consienten en la partición propuesta por el contador-partidor designado, el procedimiento, como se ha visto anteriormente, se transforma en contencioso siguiéndose por los trámites del juicio verbal a cuyo fin, la sentencia que lo resuelva, una vez firme, será título suficiente a los efectos de la alteración del contenido del Registro de la Propiedad.

De todo ello resulta, en lo que atañe al ámbito de la calificación del registrador respecto de una partición efectuada por el contador en un procedimiento judicial de división de herencia (sea por sentencia recaída en un juicio verbal por falta de conformidad de los herederos; sea por decreto, protocolizado, del letrado de la Administración de Justicia por el que se dan por aprobadas las operaciones particionales), que serán de aplicación las normas del artículo 100 del Reglamento Hipotecario relativas a la calificación de documentos judiciales.

Debe tenerse en cuenta, como premisa, que la sucesión de que se trata se rige por el derecho civil común (algo reflejado en las bases de la partición sometida a aprobación y no cuestionado en el expediente), siendo perfectamente conocido que la legítima en tal derecho se configura generalmente como una

«pars bonorum», y se entiende como una parte de los bienes relictos que por cualquier título debe recibir el legitimario, sin perjuicio de que, en ciertos supuestos, reciba su valor económico o «pars valoris bonorum». De ahí que se imponga la intervención del legitimario en la partición.

Partiendo por tanto de la base de que las facultades calificadoras del registrador alcanzan en todo caso (artículo 100 del Reglamento Hipotecario), a la comprobación de que todas las personas respecto de las que del asiento registral deriva algún derecho han tenido en el procedimiento la intervención que las leyes prevén, es incuestionable que, en este caso, tal duda se proyecta en lo relativo a la intervención de los legitimarios, al haber fallecido uno de ellos (sin que quede lo claro que debiera, como se advierte en la calificación, si falleció antes o después).

En suma, respecto de los dos defectos analizados sobre los que debe decidirse, la calificación registral formulada no rebasa los límites del artículo 100 del Reglamento Hipotecario, al referirse a un obstáculo que surge del Registro, esto es la necesaria intervención de todos los que tienen derecho a la misma derivada de los pronunciamientos registrales, en este caso de todos los legitimarios del causante fallecido. Y ello, sin que tal aserto pueda entenderse como contradicción de la doctrina derivada de la Sentencia del Tribunal Supremo número 866/2021, de 15 de diciembre, pues si bien es cierto que la valoración jurídica que subyace en los decretos de adjudicación que dictan los letrados de la Administración de Justicia sólo puede revisarse, a través de los mecanismos de impugnación previstos por la ley, por el juez y no por el registrador de la Propiedad (cuyo examen no puede asimilarse como una modalidad de revisión registral de lo acordado judicialmente), en el presente caso no se enjuicia el fondo de la resolución, sino la evidente existencia de obstáculos registrales que derivan de la protección de los legitimarios, tal y como antes se ha indicado.

29-11-2022

B.O.E. 20-12-2022

Registro de Escalona.

DERECHO DE OPCIÓN: EJERCICIO UNILATERAL.

No cabe la inscripción de la escritura de ejercicio unilateral de la opción, si las notificaciones no se han hecho cumpliendo estrictamente lo pactado.

Como cuestión previa, alega el recurrente la nulidad de la calificación que se recurre dado que anteriormente había recaído una Resolución de este Centro Directivo - 14 de octubre de 2021- en la que se estimó el recurso planteado por falta de motivación en la calificación recurrida entonces. Pero hay que tener en cuenta que ha habido otra calificación negativa -1 de febrero de 2022-, posterior a la citada Resolución, que no fue recurrida. Ahora, con la nueva presentación, se califica negativamente de nuevo, y se recurre otra vez. Por otra parte, hay que recordar que, en el fundamento de Derecho segundo de la Resolución de 14 de octubre de 2021, se afirma lo siguiente: «Esto no obsta a que se pueda emitir una nueva nota de calificación con motivación suficiente, sin perjuicio de la eventual responsabilidad en que pudiera incurrir el registrador por contradecir la exigencia legal de que la calificación sea global, unitaria y motivada (artículos 19 bis y 258 Ley Hipotecaria)». En consecuencia, la calificación negativa objeto de este recurso no es nula y se debe entrar en el fondo del recurso.

En relación con el fondo del asunto debatido, la calificación, en esencia, se motiva en que las notificaciones y el posterior ejercicio unilateral de la opción de compra no se efectuaron conforme a los términos pactados al constituirse la opción. Debe tenerse en cuenta que la jurisprudencia, la doctrina científica y la de este Centro Directivo (cfr., entre otras muchas las Resoluciones de 20 de mayo de 2005 y 14 de mayo de

2019) han admitido la inscribibilidad y eficacia del pacto de ejercicio unilateral de la opción sin necesidad de la intervención del concedente del derecho, siempre que haya exacto cumplimiento de los requisitos pactados para la inscripción a favor del optante.

En cuanto a la utilización del burofax, dicha Resolución puso de relieve que, si bien este procedimiento se encuentra admitido en determinados ámbitos de la Ley de Enjuiciamiento Civil y ha sido admitido alguna vez por esta Dirección General como suficiente, cuando legalmente no se exige una forma determinada de notificación, por cuanto permite dejar constancia fehaciente de la entrega de la misma (Resolución de 18 de febrero de 2013, para la citación a los acreedores en las herencias aceptadas a beneficio de inventario), no siempre que exista una falta de determinación legal de la forma de practicar las notificaciones y requerimientos a efectos registrales debe seguirse esta regla, sino que, a falta de pacto, habrá de atenderse a la trascendencia de los efectos que la misma provoca y a los criterios legales existentes para supuestos semejantes.

Ciertamente, en el supuesto del presente recurso el pacto de ejercicio unilateral de la opción de compra es idéntico al del caso de la citada Resolución, con la única diferencia de que en el ahora analizado la notificación fue recibida por sus destinatarios. Pero, debe estimarse determinante el hecho de que en el referido pacto se exija que, para su inscripción, la escritura de ejercicio unilateral de la opción se acompañe de «acta de notificación o requerimiento», y, por tanto, dicha acta debe ajustarse a lo establecido en los artículos 202 a 204 del Reglamento Notarial.

En cuanto a las restantes notificaciones efectuadas por conducto notarial con anterioridad al otorgamiento de la escritura, ninguna de ellas cumple todos los requisitos establecidos al concederse la opción de compra, bien por haber sido infructuosas, bien por no haberse practicado con la antelación establecida o bien por ser extemporáneas. Por lo demás, al haber transcurrido el plazo para el ejercicio de la opción -el 14 de julio de 2021- tampoco es admisible una nueva citación a los concedentes para el otorgamiento de la escritura de ejercicio de la opción, ya que el derecho de opción ha caducado.

29-11-2022

B.O.E. 20-12-2022

Registro de Sevilla nº 6.

TRADICIÓN INSTRUMENTAL: NO IMPLICA NECESARIAMENTE EL TRASPASO POSESORIO.

Para que la tradición instrumental no se produzca es necesario que se exprese así en la propia escritura.

Se ha afirmado que, respecto de los negocios traslativos, la tradición actúa como una forma esencial. Pero es igualmente cierto que la tradición puede responder a distintas formas o modalidades, sin identificarse única y exclusivamente (ni siquiera principalmente en el caso de los inmuebles) con la entrega de la posesión, unida a la voluntad de las partes de transmitir y adquirir el dominio, o derecho real de que se trate. Así, en el Derecho vigente español la tradición puede realizarse con transmisión de la posesión o sin ella. Ciertamente, en sentido propio la tradición comporta la entrega de la posesión, mediata o inmediata, en el concepto que corresponda al dominio o derecho real que se transmite. Pero el ordenamiento admite también que se produzca la tradición, y por tanto el efecto traslativo querido en el contrato, sin transmisión de la posesión -o «nuda tradición»-.

La expresión «equivaldrá a la entrega» del artículo 1462 del Código Civil ha sido interpretada por la jurisprudencia en el sentido de producir los efectos de la entrega o ser suficiente para dar por cumplido el requisito de la tradición y, por tanto, generar el efecto de la transmisión, salvo que «de

la misma escritura no resultare o se dedujere claramente lo contrario». Se ha entendido que son supuestos en que resulta de la propia escritura la exclusión de la tradición aquellos en los cuales el objeto de la venta es una cosa futura, o una cosa ajena o si se estipula expresamente someter a plazo o condición la transmisión del dominio (vid. Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de octubre de 1997), generando tan sólo un derecho personal para exigir el cumplimiento de la obligación de la entrega de la cosa. Pero no hay exclusión de la tradición en caso de que el transmitente quede en la posesión de la cosa en concepto distinto al de dueño, por ejemplo, como arrendatario («constituto posesorio»), ni tampoco cuando se trata de derechos no susceptibles de posesión o no se transmite la posesión por estar siendo poseída la cosa en concepto de dueño por persona distinta del vendedor -se transmite la acción reivindicatoria- (vid. Sentencias de 7 de febrero de 1985 y de 29 de mayo de 1997). Cuando el párrafo segundo del artículo 1462 del Código Civil exceptúa de la tradición instrumental el pacto en contrario, no se refiere al pacto excluyente del traspaso posesorio material de la cosa, sino al acuerdo impeditivo del hecho traditorio, pues la escritura pública puede equivaler a la entrega a los efectos de tener por realizada la tradición dominical, aun cuando no provoque igualmente el traspaso posesorio.

30-11-2022

B.O.E. 20-12-2022

Registro de Albacete nº 1.

BIENES PRIVATIVOS: DETERMINACIÓN DE CUÁNDO UN BIEN ES PRIVATIVO.

La determinación del carácter privativo de un bien puede hacerse por estas tres vías: Primera. Justificar indubitadamente el carácter privativo del bien.. Segunda. Que un cónyuge confiese el hecho del carácter privativo de la contraprestación con la que se adquirió el bien por el otro cónyuge. Tercera. Que los cónyuges celebren un negocio jurídico de atribución de carácter privativo.

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. Esta última idea expresa lo que se conoce como el llamado principio de subrogación real, enunciado con carácter general en los artículos 1347.3.o del Código Civil. La regulación que del régimen económico-matrimonial contiene el Código Civil se caracteriza por un marcado principio de libertad. El propio artículo 1.355 -al permitir que los cónyuges atribuyan carácter ganancial a los bienes que adquieran a título oneroso durante el matrimonio, con independencia de cuál sea la procedencia y la forma y plazos de satisfacción del precio o contraprestación- se encuadra dentro de ese amplio reconocimiento de la autonomía privada, y constituye una manifestación más del principio de libertad de pactos que se hace patente en el mencionado artículo 1.323. Precisamente la aplicación de este principio hace posible también que, aun cuando no concurren los presupuestos de la norma del artículo 1.355, los cónyuges atribuyan la condición de gananciales a bienes que fueran privativos.

Este centro directivo ha admitido que los cónyuges pueden atribuir carácter privativo a un bien ganancial, pacten o no compensación a cargo de los bienes privativos y siempre que el desplazamiento pactado aparezca causalizado (cfr. Resoluciones de 25 de septiembre de 1990, 21 de enero de 1991, 30 de julio de 2018, 12 de junio y 17 de diciembre de 2020 y 15 de enero de 2021). Como puso de relieve este centro en Resolución de 30 de julio de 2018, el pacto de privatividad siempre será admisible si bien será necesaria su causalización, tanto en los supuestos en que sea previa o simultánea a la adquisición, como en los casos en que sea posterior, sin que ello signifique

que haya que acudir a contratos de compraventa o donación entre cónyuges. 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.

De acuerdo con lo hasta aquí expuesto son perfectamente lícitas las siguientes opciones en relación con la sociedad de gananciales, y la situación jurídica de los bienes privativos, en lo que se refiere al ámbito registral: Primera. Justificar indubitadamente el carácter privativo del bien. Si el bien es fungible, como ocurre con el dinero, dicha justificación debe realizarse siempre mediante prueba documental pública. Segunda. Que un cónyuge confiese el hecho del carácter privativo de la contraprestación con la que se adquirió el bien por el otro cónyuge, con lo que se sujeta al régimen especial de los artículos 1324 del Código Civil y 95.4 del Reglamento Hipotecario. Tercera. Que los cónyuges celebren un negocio jurídico de atribución de carácter privativo, pero dejando claramente expresada la causa onerosa o gratuita de dicho negocio.

A la vista de los términos de la calificación impugnada, ésta debe ser revocada. En el presente caso debe concluirse que los cónyuges, por pacto, están determinando el carácter privativo de la mitad indivisa de la finca comprada por la esposa, abstracción hecha de que no haya podido acreditarse el carácter privativo de dicha participación -mediante aplicación directa del principio de subrogación real- por faltar la prueba fehaciente del carácter privativo del dinero empleado (a falta en el Derecho común de una presunción legal como la establecida en el artículo 213 del Código de Derecho Foral de Aragón), de modo que ambos consortes, en ejercicio de su autonomía de la voluntad, excluyen el juego de la presunción de ganancialidad del artículo 1361 del Código Civil. Y la onerosidad del negocio entre los cónyuges resulta de los concretos términos empleados en la redacción de la escritura, habida cuenta de la manifestación vertida por los cónyuges a los únicos efectos de lo dispuesto en el artículo 1358 del Código Civil, antes transcrita, de modo que, no obstante esta confesión de privatividad a estos limitados efectos -*inter partes*-, la atribución de privatividad tiene, *erga omnes*, carácter oneroso y así resultará de su inscripción en el Registro.

30-11-2022

B.O.E. 20-12-2022

Registro de Sabiñánigo.

INMATRICULACIÓN: DEBE TRATARSE DE FINCA NO INSCRITA CON ANTERIORIDAD.

La inmatriculación tiene como presupuesto el que la superficie no conste ya inscrita con anterioridad.

Al inscribir un proyecto de equidistribución, como ha ocurrido en el caso que nos ocupa, se procede, en primer lugar, a la inmatriculación de las fincas de origen que no estuvieran previamente inmatriculadas, con la rectificación de la extensión superficial y demás datos descriptivos precisos hasta que queden correctamente descritas e inscritas. Queda acreditado, o al menos hay indicios más que fundados de que así sea, que no quedó una porción de 60 metros cuadrados sin aportar a la reparcelación y sin inmatricular, sino que toda la finca revertida, con una superficie real de sólo 150 metros cuadrados y no de 210 metros cuadrados como decía por error el título reversional, consta ya inmatriculada como aportada a la reparcelación.

30-11-2022

B.O.E. 20-12-2022

Registro de San Vicente de la Barquera-Potes.

PROCEDIMIENTO DE APREMIO ADMINISTRATIVO: COMPETENCIA TERRITORIAL DE UN AYUNTAMIENTO.

De acuerdo con la interpretación adecuada del art. 8 de la Ley de Haciendas Locales, la competencia del ayuntamiento se extiende a todo lo relativo al embargo de bienes radicantes fuera de su término municipal.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, entre ellas, Resolución de 28 de junio de 2011 (vid. Resoluciones citadas en el «Vistos»), que la calificación registral de los documentos administrativos se extiende a la competencia del órgano administrativo (cfr. artículo 99 del Reglamento Hipotecario y doctrina sentada en las citadas Resoluciones de la Dirección General), y en este caso es correcta la actuación del registrador al pronunciarse sobre ella.

Este Centro Directivo en Resoluciones anteriores sobre la interpretación del artículo 8 de la Ley Reguladora de Haciendas Locales ha matizado esta doctrina (vid. Resoluciones de 25 de mayo y 2 de junio de 2011), diferenciando entre actuaciones estrictamente ejecutivas, especialmente la realización forzosa del bien, donde seguirá en vigor la doctrina señalada, y las meramente declarativas, en las que se incluirá la providencia de apremio, diligencia de embargo y mandamiento de anotación preventiva, donde por razones de eficacia y economía procedimental -no cabe olvidar la tendencia legislativa a la supresión de trabas administrativas- debe reconocerse competencia al órgano de recaudación municipal, incluso respecto de bienes inmuebles sitos fuera de su término municipal (véase en este sentido la sentencia firme de la Audiencia Provincial de Alicante de 28 de diciembre de 2009 y Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de julio de 2008).

Esta Dirección General, en su Resolución de 1 de junio de 2022, en relación con las anotaciones preventivas de embargo a favor del órgano de recaudación de la Diputación de Alicante, ha manifestado que «en definitiva, la práctica de esta nota marginal no es optativa, ni está sujeta a rogación, dada la significación que tiene en el procedimiento de ejecución (...)». En consecuencia, la expedición de la certificación de cargas, y su correspondiente reflejo registral mediante su nota marginal, deben incardinarse dentro del trámite procesal del embargo.

1-12-2022

B.O.E. 20-12-2022

Registro de Denia nº 2.

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

Existiendo dudas sobre la identidad de la finca fundadas en la controversia existente entre los titulares registrales colindantes, no cabe inscribir la base gráfica de la finca.

El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria). El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el

procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. El juicio de identidad de la finca por parte del registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

Paralelamente, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo relativa, no ya tanto a los requisitos para obtenerla, sino a los efectos jurídicos de la inscripción de la georreferenciación de las fincas registrales. 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». 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».

Ciertamente, la mera oposición de un titular catastral acerca de que su inmueble catastral resulte invadido por una georreferenciación alternativa a la catastral, no es motivo suficiente por sí sólo para denegar la inscripción de esa georreferenciación alternativa a la catastral, pues, precisamente por ser alternativa, se produce esa invasión parcial del inmueble catastral colindante. Pero, cuando la oposición la formula no un titular catastral afectado, cuya propiedad no conste debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, sino un titular de una finca registral que alega resultar invadida, su oposición resulta mucho más cualificada y merece mayor consideración.

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 reiterar la doctrina de este Centro Directivo, formulada en Resoluciones como la de 23 de mayo de 2022, entre otras, que estima justificadas las dudas del registrador sobre la identidad de la finca en un expediente del artículo 199, dada la oposición de un colindante que resulta no solo ser titular catastral del inmueble catastral afectado en parte por la georreferenciación que pretende inscribir el promotor, sino también titular registral de la finca colindante, y que si bien no tiene tampoco inscrita en el Registro de la Propiedad su correspondiente georreferenciación, sí que la aporta ahora, como georreferenciación catastral, en el trámite de alegaciones con oposición, para que quede precisada cuál es la concreta invasión que alega.

1-12-2022

B.O.E. 20-12-2022

Registro de Logroño nº 2.

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: CANCELACIÓN DE LOS ARRENDAMIENTOS INSCRITOS CON POSTERIORIDAD A LA HIPOTECA.

Después de hacer un análisis de la situación de los arrendamientos urbanos en casos de ejecución hipotecaria, se concluye que en el caso concreto no cabe la cancelación de los inscritos después de la hipoteca porque el mandamiento de

cancelación solo ordena que se cancelen determinadas anotaciones, y no los citados arrendamientos.

Respecto de los contratos de arrendamiento concertados con posterioridad a la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, deberá tenerse en cuenta para determinar la existencia del derecho de retracto, si el arrendamiento ha tenido acceso o no al Registro de la Propiedad, puesto que de este extremo dependerá la continuación o no del arrendamiento tras la adjudicación de la finca. Consecuentemente con lo anterior y en cuanto al ejercicio de retracto, habrá que distinguir si el contrato de arrendamiento tuvo o no acceso al Registro de la Propiedad y si lo hizo «con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendador». Esto es, con anterioridad a la inscripción de hipoteca o a la anotación de embargo que se ejecuta.

Ha de tenerse en cuenta que la doctrina expuesta no será aplicable cuando se trate de arrendamientos de vivienda suscritos antes de entrar en vigor (6 de junio de 2013) 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, como ocurre en el supuesto de este recurso. Incluso para los arrendamientos de vivienda derivados de estos contratos suscritos antes del día 6 de junio de 2013, debe aclararse que, a partir del día 6 de junio de 2018, es decir, una vez transcurridos los cinco años de plazo mínimo a que se refería este precepto, quedarán extinguidos cuando se resuelva el derecho del arrendador como consecuencia de una ejecución de hipoteca u otro procedimiento de ejecución forzosa, siendo por tanto ya innecesario exigir la declaración arrendaticia a los efectos de los derechos de tanteo y retracto regulados en el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

La doctrina antes expuesta en relación con la interpretación de los artículos 7.2 y 13.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, en la redacción dada por la Ley 4/2013, de 4 de junio, se ha visto necesariamente afectada por la nueva reforma de dichos preceptos realizada por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, que ha dado lugar a la nueva redacción del artículo 13 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. No obstante, cuando se trata de contratos de arrendamiento para un uso distinto del de vivienda (como es, en cuanto algunas fincas, el caso del presente expediente), tanto antes como después de la mencionada reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos, al no estar sometidos a un plazo mínimo imperativo, el arrendamiento se extinguirá en cualquier momento en que el derecho del arrendador quede resuelto como consecuencia de la ejecución, a menos que dicho arrendamiento constase inscrito en el Registro con anterioridad a la hipoteca que se ejecuta (vid. artículo 29 de la Ley de Arrendamientos Urbanos).

El mandamiento de cancelación de cargas expedido en un procedimiento de ejecución hipotecaria, purga la existencia de los derechos de cualquier clase que fueren anotados o inscritos en el historial registral de la finca hipotecada con posterioridad a la inscripción de la hipoteca que ha dado lugar a la adjudicación judicial, lo que, en este supuesto, debería incluir las inscripciones de los arrendamientos enunciados, al ser posteriores a la inscripción de hipoteca y no estar incluido entre los supuestos de excepción. En el presente supuesto, en el mandamiento de cancelación de cargas librado por el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Logroño, no solo no ordena de forma expresa que las inscripciones de arrendamiento deban cancelarse, sino que ni siquiera ordena la cancelación de todas las cargas posteriores a la inscripción de hipoteca, sino únicamente la de las anotaciones preventivas que expresamente se enumeran y los asientos posteriores a la nota marginal de expedición de la certificación de dominio y cargas; indicándose luego, en la diligencia de adición, que no procede tal orden porque se entiende por el Juzgado que «la cancelación de los arrendamientos tiene un trámite específico». En tal eventualidad, en aplicación de los principios de rogación y cumplimiento de las resoluciones judiciales en sus propios términos, no procede que el Registro de la Propiedad practique la cancelación de un asiento en virtud de un mandamiento judicial en el que ni de forma expresa ni genérica se ordena la misma, sino que, al contrario, se rechaza.

1-12-2022

B.O.E. 20-12-2022

Registro de Madrid nº 18.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE.

A la vista de la actual doctrina del Centro Directivo sobre los requisitos que han de cumplirse en los casos de procedimientos judiciales dirigidos contra la herencia yacente (doctrina basada en la STS de 9 de septiembre de 2021), en este caso no se ha acreditado adecuadamente con los documentos que el registrador pudo analizar al hacer su calificación.

Antes de entrar en el fondo del recurso cabe señalar que según reiteradísima doctrina hipotecaria, en los recursos solo cabe tener en cuenta los documentos presentados en tiempo y forma, es decir, que hayan sido calificados por el registrador (sin que sea admisible que se aporten al interponer el recurso); sin perjuicio de que los interesados puedan volver a presentar los títulos cuya inscripción no se admitió, en unión de los documentos aportados durante la tramitación del recurso para su nueva calificación por el registrador.

Respecto a la facultad de calificación del registrador respecto de los documentos judiciales, ha de partirse, una vez más, del principio de tracto sucesivo como garante de los intereses y derechos que ostentan los titulares registrales. Como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo, es principio básico de nuestro sistema registral el de que todo título que pretenda su acceso al Registro ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento seguido contra él (cfr. artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria), alternativa esta última que no hace sino desenvolver en el ámbito registral el principio constitucional de salvaguardia jurisdiccional de los derechos e interdicción de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española) y el propio principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria).

En los casos en que interviene la herencia yacente, la doctrina que este Centro Directivo ha venido manteniendo estos últimos años es que toda actuación que pretenda tener reflejo registral debe articularse bien mediante el nombramiento de un administrador judicial, en los términos previstos en los artículos 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha herencia yacente. El Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo en su Sentencia número 590/2021, de 9 de septiembre, dictada como culminación de un juicio verbal tramitado para impugnar una nota de calificación registral, analiza el emplazamiento a la herencia yacente.

A la vista de la señalada Sentencia, este Centro Directivo modificó la doctrina para estos casos, afirmando que cuando se demanda a una herencia yacente caben dos posibilidades: - que se conozca o se tengan indicios de la existencia de concretas personas llamadas a la herencia. En este caso, habrá de dirigirse la demanda contra estos herederos, previa averiguación de su identidad y domicilio. - que no se tenga indicio alguno de la existencia de herederos interesados en la herencia yacente (casos de personas que han fallecido sin testamento y sin parientes conocidos con derecho a la sucesión intestada). En estos supuestos, además de emplazar a los ignorados herederos por edictos, se debe comunicar al Estado o a la Comunidad Autónoma llamada por la normativa civil aplicable a la sucesión intestada a falta de otros, la pendencia del proceso, conforme al citado artículo 150.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En el caso de este expediente, a la vista de la documentación presentada, resulta que por el Juzgado se ha efectuado una averiguación razonable respecto de la existencia de posibles herederos y solo cuando estos trámites han resultado infructuosos se ha procedido a la notificación edictal. Pero la documentación de la que resulta lo anterior no ha podido ser tenida en

cuenta por el registrador a la hora de emitir su calificación como se ha hecho constar anteriormente.

12-12-2022

B.O.E. 26-12-2022

Registro de Astorga.

TÍTULO FORMAL: REQUISITOS PARA LA PRESENTACIÓN DE UN DOCUMENTO PRIVADO CON FIRMA ELECTRÓNICA. DOBLE INMATRICULACIÓN: DEBE EL REGISTRADOR APRECIAR SU EXISTENCIA.

Se explica cómo ha de realizarse la presentación de los documentos privados por vía electrónica. Por otro lado, se reitera que en el procedimiento de doble inmatriculación es necesario que el registrador emita su juicio inicial sobre la existencia de esta situación.

En cuanto al primero de los defectos, 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. En este caso la identidad del firmante está acreditada por el uso de una firma electrónica avanzada o con firma electrónica cualificada, lo cual podría ser válido, según entendió la Dirección General de los Registros y del Notariado en sus Resoluciones de 4 de julio de 2013 y 23 de enero de 2018 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 consecuencia, la instancia privada es título hábil para iniciar el expediente de subsanación de la doble inmatriculación y conforme lo expuesto anteriormente, al constar extendida con firma electrónica la presentación debió efectuarse a través del portal de presentación de documentos privados habilitado en la Sede Electrónica de los Registradores. Por ello, en este supuesto, debió denegarse la presentación de la instancia. No obstante, una vez fue presentada erróneamente, la calificación efectuada, como indica la recurrente, adolece de falta de claridad al señalar por un lado, que la firma de la instancia no es una firma electrónica reconocida a efectos de presentación en el Registro de la Propiedad por no poder verificarse la autenticidad de la misma, y por otro, invocar en apoyo de dicho defecto el principio de titulación pública del artículo 3 de la Ley Hipotecaria que como se ha dicho anteriormente no es exigible en este caso.

En cuanto al segundo de los defectos, procede reiterar la doctrina de las Resoluciones de esta Dirección General de 20 y 30 de octubre de 2020, reflejada en otras posteriores, por la cual, la primera actuación del registrador en el caso del expediente del artículo 209 de la Ley Hipotecaria, ha de ser la de apreciar la coincidencia de las fincas y, en consecuencia, la posibilidad de que efectivamente exista doble inmatriculación, total o parcial; apreciación que habrá de efectuar examinando los libros del Registro, la aplicación registral para el tratamiento de bases gráficas y la cartografía catastral; poniendo el acento en que si decide no tramitar el expediente, su negativa deberá estar debidamente motivada. En el supuesto de este expediente, la registradora en la nota de calificación, expone sucintamente que, examinada la descripción de las tres fincas, según resulta de los folios registrales y las representaciones gráficas de las mismas, no puede llegarse a la conclusión de que se trate de la misma finca, ya que tanto la superficie como los linderos no resultan coincidentes.

12-12-2022

B.O.E. 26-12-2022

Registro de Benalmádena nº 2.

HERENCIA: NECESARIA INTERVENCIÓN DE LOS LEGITIMARIOS EN LA PARTICIÓN.

La viuda del finado ha de intervenir en la partición hereditaria en su condición de legitimaria, con independencia de que se le haya legado el usufructo universal de los bienes.

Ciertamente, la especial cualidad del legitimario en nuestro Derecho común, caso de que exista en una sucesión, hace imprescindible su concurrencia para la adjudicación y partición de la herencia, a falta de persona designada por el testador para efectuar la liquidación y partición de la misma (artículo 1057, párrafo primero, del Código Civil), de las que resulte que no perjudica la legítima de los herederos forzosos. En efecto, la legítima en nuestro Derecho común (y a diferencia de otros ordenamientos jurídicos nacionales, como el catalán) se configura generalmente como una «pars bonorum», y se entiende como una parte de los bienes relictos que por cualquier título debe recibir el legitimario, sin perjuicio de que, en ciertos supuestos, reciba su valor económico o «pars valoris bonorum». Respecto del cónyuge viudo, este Centro Directivo ha afirmado que, por ser legitimaria, es necesaria su intervención en la partición hereditaria (Resoluciones de 22 de febrero y 31 de octubre de 2018), pues mientras que no se realice la partición de la herencia y por tanto se adjudiquen bienes concretos a herederos determinados, existe una comunidad hereditaria de la que no solo forman parte los herederos, sino todos los llamados a la sucesión por sus cuotas, lo que incluye a los legitimarios y a los legatarios de parte alicuota.

Todas las razones anteriores conducen a la confirmación de la calificación impugnada, toda vez que, como se ha indicado anteriormente, en casos como el presente existe una comunidad hereditaria de la que no solo forman parte los herederos, sino todos los llamados a la sucesión por sus cuotas, lo que incluye a los legitimarios y a los legatarios de parte alicuota, posición que en este caso ocupa, sin ningún género de dudas, la viuda del finado como legitimaria, sin que a ello constituya obstáculo el hecho de que el testador haya ordenado en favor de ésta un legado de usufructo de dos bienes concretos de la herencia.

Por último, respecto de las alegaciones de la recurrente sobre el hecho de que la misma escritura calificada se haya inscrito en otros registros de la Propiedad, cabe recordar que, como ha reiterado esta Dirección General, el registrador, al ejercer su competencia de calificación de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, habida cuenta del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores, como tampoco lo está por las propias resultantes de la anterior presentación de otros títulos.

