

10-5-2023

B.O.E. 1-6-2023

Registro de Vigo nº 3.

HERENCIA: EXIGENCIA DEL CERTIFICADO DE ÚLTIMAS VOLUNTADES DEL CAUSANTE HOLANDES.

Además de confirmar la necesidad de acreditar el cumplimiento de las obligaciones fiscales, se reitera que en la herencia de un holandés causada antes de la entrada en vigor del Reglamento Sucesorio Europeo se aporte el certificado de últimas voluntades de Holanda.

Conforme a lo dispuesto en los artículos 324 y 326 de la Ley Hipotecaria no pueden ser tenidos en consideración cualquier documento que no hubiera sido presentado al registrador a la hora de emitir la calificación recurrida (vid. Resolución de 22 de noviembre de 2021). Por tanto, la Resolución habrá de limitarse a los documentos presentados en el Registro para su calificación.

La inadmisión de los documentos inscribibles en los registros públicos si no se acreditara el cumplimiento de obligaciones fiscales del contribuyente constituye una de las medidas establecidas por el legislador en orden a evitar el fraude fiscal y garantizar el cumplimiento por los sujetos pasivos de la obligación de presentación que les impone el artículo 29.2.c) de la Ley 58/2003, de 17 diciembre, General Tributaria. Para acreditar el pago, exención o no sujeción, los registradores deberán exigir tanto la carta de pago, debidamente sellada, como la nota de justificación, exención o no sujeción, que deberán ser expedidas por la oficina liquidadora correspondiente. En consecuencia, debe confirmarse el defecto señalado si bien tiene fácil subsanación mediante la presentación en el Registro en tiempo y forma los documentos acreditativos correspondientes.

Es determinante en este expediente que, el recurso se refiere a una sucesión «mortis causa» internacional en la que, por razón de la fecha del fallecimiento del causante -3 de abril de 2004-, no es aplicable el Reglamento (UE) n.º 650/2012, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de julio de 2012, relativo a la competencia, la ley aplicable, el reconocimiento y la ejecución de las resoluciones, a la aceptación y la ejecución de los documentos públicos en materia de sucesiones mortis causa y a la creación de un certificado sucesorio europeo.

Este Centro Directivo, para las herencias causadas antes de la aplicación del Reglamento (UE) n.º 650/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de julio de 2012, consideró especialmente relevante la «vis atractiva» de la ley nacional del causante y por ello entendió que debía aportarse el justificante o certificado del registro extranjero que recogiera los títulos sucesorios otorgados por el causante o bien la acreditación de que, conforme al derecho material aplicable a la sucesión, no existe tal sistema de registro (vid. Resoluciones de 28 de julio de 2016, 11 de enero y 2 de febrero de 2017 y 28 de julio de 2020, todas ellas con base en las anteriores de 1 de julio y 13 de octubre de 2015). Por lo tanto, en cuanto no se complete la interconexión de los Registros de disposiciones sucesorias y de certificados sucesorios europeos de los Estados miembros, medida complementaria a la aplicación del Reglamento (UE) n.º 650/2012, en el contexto e-justice, parece sólo oportuno mantener la exigencia de la acreditación de la obtención de certificación diferente al de nuestro Registro General de Actos de Última Voluntad, que acreditare si existe o no disposición de última voluntad cuando de la valoración de los elementos concurrentes en la sucesión resultare que la ley aplicable fuere distinta de la española, imponiéndose la presentación de certificado o justificación de su inexistencia en el Estado cuya ley resultare aplicable a la sucesión o a la disposición de última voluntad (artículos 21, 22, 24 y 25 del Reglamento), sea o no la del Estado o Estados cuya nacionalidad ostentare el causante.

10-5-2023

B.O.E. 1-6-2023

Registro de Betanzos.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.

Se reitera que la denegación de la práctica de un asiento de presentación solo ha de producirse cuando el documento aportado sea palmariamente no accesible al Registro.

La negativa a la práctica del asiento de presentación es una calificación más y, como tal decisión, puede ser impugnada mediante mismo recurso que puede interponerse contra una calificación que deniegue o suspenda la inscripción del documento y, por tanto, debe tramitarse tal recurso a través del procedimiento previsto en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Naturalmente, el objeto de recurso en estos casos es exclusivamente determinar si procede o no la práctica del asiento de presentación, sin prejuzgar sobre la calificación que, de practicarse dicho asiento, deberá en su momento llevar a cabo el registrador respecto al acceso del título presentado a los libros de inscripciones.

El registrador fundamenta su negativa a la práctica del asiento de presentación solicitado en que el artículo 420 del Reglamento Hipotecario dispone que: «Los Registradores no extenderán asiento de presentación de los siguientes documentos: (...) 3. Los demás documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no puedan provocar operación registral alguna». Este Centro Directivo ha reiterado que la negativa a la práctica de un asiento de presentación sólo debe realizarse cuando el documento cuya constancia registral se solicita sea, palmaria e indudablemente, de imposible acceso al Registro.

Ante la solicitud de rectificación del dato relativo a la referencia catastral errónea que figura en el Registro de la Propiedad, lo procedente es practicar el asiento de presentación y realizar la pertinente calificación en la que el registrador decidirá motivadamente, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, si los documentos presentados son o no susceptibles de causar el asiento solicitado.

10-5-2023

B.O.E. 1-6-2023

Registro de Ribadeo-A Fonsagrada.

DOBLE INMATRICULACIÓN: REQUISITOS PARA TRAMITAR EL PROCEDIMIENTO DEL 209 LH.

Para que el registrador rechace la tramitación del expediente de doble inmatriculación es necesario que emita una resolución suficientemente fundada sobre su inexistencia.

Como ya ha señalado esta Dirección General (vid. Resolución 26 de julio de 2016), tras la entrada en vigor de la nueva ley, el primer requisito para iniciar la tramitación del procedimiento de subsanación es que el registrador aprecie la existencia de doble inmatriculación. Una vez considere esta posibilidad, deberá efectuar las notificaciones y extender la nota marginal que ordena el mismo, a fin de intentar recabar todos los consentimientos

precisos para proceder en la forma prevista en los apartados cuarto a séptimo del nuevo artículo 209.1 de la Ley Hipotecaria.

A este respecto, ha reiterado este Centro Directivo que siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (vid. Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015, 21 de abril de 2016 y 12 de diciembre de 2022, entre otras). En el caso concreto de este expediente, el registrador sostiene la improcedencia de la tramitación del expediente, limitándose a alegar la falta de coincidencia en la descripción de ambas registrales, extremo éste que no implica, de por sí, la inexistencia de una posible doble inmatriculación ni, por tanto, justifica la denegación de la tramitación del expediente.

10-5-2023

B.O.E. 1-6-2023

Registro de Madrid nº 53.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE.

Se reitera la doctrina sobre los requisitos para demandar a la herencia yacente después de la STS de 9 de septiembre de 2021.

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.

En segundo lugar y 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.

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 vino manteniendo 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 (vid. Resoluciones de 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 8 de mayo de 2014, 5 de marzo de 2015 y demás citadas en los «Vistos»). 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, no resulta que por el Juzgado se haya considerado la existencia de posibles herederos ni que, además de emplazar a los ignorados herederos por edictos, se haya comunicado 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, por lo que el defecto debe confirmarse.

11-5-2023

B.O.E. 1-6-2023

Registro de Mataró nº 3.

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN EXTRAJUDICIAL DE HIPOTECA: NOTIFICACIONES Y REQUERIMIENTOS.

El sistema de requerimientos y notificaciones en el procedimiento de venta extrajudicial exige que, resultando infructuosa la notificación por correo certificado, debe verificarse una notificación personal del notario

Como ha señalado reiteradamente este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos», especialmente las de 25 de septiembre de 2019 y 21 de septiembre de 2022), la regulación de los requerimientos y notificaciones en los ámbitos hipotecario y notarial ha de interpretarse de acuerdo con las exigencias de los preceptos constitucionales que garantizan el derecho a la tutela judicial efectiva, en los términos que la misma es entendida por la jurisprudencia del Tribunal Constitucional, que ha aplicado en diversas ocasiones este Centro Directivo. El encaje que la regulación de los Reglamentos Hipotecario y Notarial, realizan respecto de los requerimientos y notificaciones, ha de hacerse de acuerdo a las exigencias de los preceptos constitucionales que garantizan el derecho a la tutela judicial efectiva en los términos que la misma es interpretada por el Tribunal Constitucional como órgano competente según el propio texto constitucional (artículo 161).

Debe no obstante tenerse en cuenta que la doctrina expuesta del Tribunal Constitucional se refiere a un ámbito, el jurisdiccional, que no admite una traslación inmediata y directa al presente porque no se trata ahora del ejercicio jurisdiccional de un derecho ante un órgano provisto de imperio (artículo 117 de la Constitución Española) sino de su desenvolvimiento extrajudicial, por lo que deben extremarse las precauciones a fin de salvaguardar en todo momento los derechos constitucionales de las personas afectadas (vid. Sentencia del Tribunal Constitucional de 7 de mayo de 2012).

Conforme a los criterios reflejados en las normas expuestas y en la reseñada jurisprudencia constitucional y civil, este Centro Directivo ha sostenido que, a los efectos de tener por probada la notificación, se debe considerar suficiente el acta notarial acreditativa del envío por correo

certificado con aviso de recibo del documento siempre que la remisión se haya efectuado al domicilio designado por las partes, según el Registro, y resulte del acuse de recibo que el envío ha sido debidamente entregado en dicho domicilio (cfr. Resoluciones de 21 de noviembre de 1992 y 14 de mayo de 2019). Sin embargo, en los casos en que el documento no ha podido ser entregado por la indicada vía postal, este Centro Directivo ha puesto de relieve (vid. Resoluciones de 30 de enero de 2012, 16 de diciembre de 2013 y 14 de mayo de 2019 referidas a la notificación al arrendatario para el ejercicio de su derecho de retracto) que el acta autorizada conforme al artículo 201 del Reglamento Notarial acredita únicamente el simple hecho del envío de la carta por correo, la expedición del correspondiente resguardo de imposición como certificado, entrega o remisión, así como la recepción por el notario del aviso de recibo y la devolución del envío por no haber podido realizarse la entrega, pero no cambia los efectos de la notificación, que serán los establecidos con carácter general para las cartas certificadas con acuse de recibo por el Real Decreto 1829/1999, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento por el que se regula la prestación de los servicios postales, que en su artículo 32.1, párrafo final señala que «el envío se considerará entregado cuando se efectúe en la forma determinada en el presente Reglamento», sin que de este Reglamento resulte que la devolución de un correo certificado con aviso de recibo produzca los efectos de una notificación.

En el ámbito del Reglamento Notarial existe otra forma más ajustada al principio constitucional de tutela efectiva y la doctrina jurisprudencial que asegura, en el mayor grado posible, la recepción de la notificación por el destinatario de la misma, a cuyo fin deben de extremarse las gestiones en averiguación del paradero de sus destinatarios por los medios normales (véase, por todas, la Sentencia del Tribunal Constitucional número 158/2007, de 2 de julio); y que esa vía es el procedimiento previsto en el artículo 202 del Reglamento Notarial, de manera que habiendo resultado infructuoso el envío postal, el notario debe procurar realizar la notificación presencialmente, en los términos previstos en dicho artículo. Ha de tenerse en cuenta que el Tribunal Supremo (cfr. Sentencias número 7877/2004, de 3 de diciembre, y 105/2007, de 7 de febrero) ha proclamado, como principio general, el rigor formal del procedimiento de ejecución hipotecaria, en el que su extraordinaria limitación de la cognición procesal tiene como contrapartida una escrupulosa observancia de los requisitos formales legalmente establecidos; doctrina que por identidad de razón debe extrapolarse a los procedimientos de enajenación forzosa de finca hipotecada mediante su venta extrajudicial ante notario.

Como se ha relacionado anteriormente, el requerimiento debe hacerse en primer lugar en el domicilio señalado en la escritura de préstamo hipotecario y consignado en la inscripción de la hipoteca; en el caso de que la notificación en dicho domicilio resulte infructuosa, deberá procederse conforme a la doctrina constitucional antes expuesta y, aunque referido al procedimiento de ejecución hipotecaria judicial, según resulta del artículo 686.3 de la ley de Enjuiciamiento Civil. El requerimiento extrajudicial de pago viene recogido en el artículo 686.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Por tanto, de acuerdo con lo expuesto, y siguiendo el criterio de las Resoluciones de este Centro Directivo (entre otras, las de 16 de diciembre de 2013 y 3 de agosto de 2017), debe entenderse que resultando infructuosa la notificación por correo certificado, debe verificarse una notificación personal del notario.

11-5-2023

B.O.E. 1-6-2023

Registro de Laredo-Ramales.

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

El recurso gubernativo no es el cauce adecuado para revisar la validez de asientos ya practicados.

Es, por tanto, continua doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la de rectificar asientos ya practicados, cuestión extraña al recurso. De acuerdo con lo anterior, es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

Del propio escrito de recurso de la recurrente se deduce que la pretensión de la misma es dejar sin efecto la inmatriculación de una finca que, a su juicio, se ha realizado de manera incorrecta. Dicha rectificación, en su caso, sólo podrá lograrse por medio de los procedimientos previstos en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, lo que exige, en su caso, conformidad de todos los interesados, y del registrador, si el error fuera de concepto, o la correspondiente Resolución judicial (cfr. artículo 217 de la Ley Hipotecaria).

11-5-2023

B.O.E. 1-6-2023

Registro de Eivissa nº 4.

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

En el procedimiento del art. 199 LH el registrador denegará la inscripción de la base gráfica si aprecia dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

De la interpretación conjunta de los arts. 199 y 9 de la LH no es exacta la afirmación del recurrente cuando declara que «la inscripción solo podrá ser denegada si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, coincidencia que no se da en el presente caso», sino que es preciso que el registrador, en todo caso, no tenga dudas sobre la identidad de la finca, y que, de tenerlas, sean fundamentadas de forma objetiva.

Como ya se afirmó en las Resoluciones de 22 de abril y 8 de junio de 2016, las dudas que en tales casos puede albergar el registrador han de 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.b), 199.1 y último párrafo del artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria), sin que exista limitación de utilización de estos procedimientos solo por razón de la diferencia respecto a la cabida inscrita en ausencia de tales dudas. En el presente caso, el registrador alberga dudas fundadas sobre la posibilidad de que el expediente de rectificación de descripción registral pueda encubrir un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria.

Respecto a la referencia catastral inscrita, como ha puesto de relieve esta Dirección General en distintas Resoluciones (vid., por todas, la Resolución de 4 de diciembre de 2013) la referencia catastral de la finca sólo implica la identificación de la localización de la finca inscrita en cuanto a un número de referencia catastral, pero no que la descripción tenga que ser

concordante con la del Catastro ni que se puedan inscribir en tal caso todas las diferencias basadas en certificación catastral descriptiva y gráfica.

Respecto a la falta oposición de colindantes en el expediente no determina necesariamente la inscripción de la rectificación de la descripción ni la de la georreferenciación catastral aportada, pues no es óbice para que el registrador pueda tener dudas en la identidad de la finca, como ha entendido este Centro Directivo al declarar en las Resoluciones de 20 de junio de 2019, 17 de junio de 2020 y 23 de febrero de 2021.

12-5-2023

B.O.E. 1-6-2023

Registro de Bilbao nº 6.

RECTIFICACIÓN DE CABIDA: SUPUESTO DEL ART. 201.3 LH.

Para poder rectificar la cabida sin inscripción de la base gráfica, conforme al art. 201.3 LH, es preciso que se cumplan las premisas fijadas en dicho artículo.

En el presente caso, se dan las siguientes circunstancias: a) la diferencia de cabida declarada en la escritura excede, aunque no por mucho, del límite máximo del 10% a que alude el primer inciso del apartado a) del artículo 201.3. b) de los datos descriptivos respectivos (finca con superficie inscrita de 9.403,75 metros cuadrados y certificación catastral descriptiva y gráfica de un inmueble con superficie catastral de 10.377 metros cuadrados) no se desprende «la plena coincidencia entre la parcela objeto del certificado y la finca inscrita», sino al contrario c) ni siquiera habría correspondencia de la referencia catastral con la identidad de la finca, ya que no se cumple el requisito exigido a tales efectos en el artículo 45 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Por tanto, la referida certificación catastral descriptiva y gráfica no puede legalmente servir para hacer constar la referencia catastral de la finca, y menos aún, para hacer constar una rectificación de la medida superficial de la finca. Y es que el artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria, como casi todos los preceptos jurídicos, contiene un silogismo o razonamiento lógico conforme al cual, si se cumple el supuesto de hecho en él contemplado, se producen determinadas consecuencias jurídicas.

16-5-2023

B.O.E. 1-6-2023

Registro de Orgaz.

VÍAS PECUARIAS: NOTA MARGINAL DE FUTURO DESLINDE.

No está prevista la práctica de una nota marginal indicativa de que una finca podría en el futuro verse afectada por un deslinde de una vía pecuaria.

Con carácter previo debe recordarse que, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o

en documentos no presentados en tiempo y forma. Además conviene traer a colación la doctrina reiterada de este Centro Directivo, en el sentido de que 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

En cuanto a la cuestión de fondo, la publicidad del procedimiento de deslinde se contempla en el artículo 8, apartado 5, de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias que dispone que «cuando los interesados en un expediente de deslinde aporten títulos inscritos en el Registro de la Propiedad sobre terrenos que pudieran resultar incluidos en el dominio público, el órgano que tramite dicho expediente lo pondrá en conocimiento del Registrador a fin de que por éste se practique la anotación marginal preventiva de esa circunstancia». Con independencia de la imprecisión del texto legal sobre el asiento legal («anotación marginal preventiva»), lo que resulta indudable es que la publicidad registral mediante un asiento en la finca sólo se contempla una vez iniciado el procedimiento de deslinde y con intervención de los interesados. En ningún caso puede admitirse la práctica de asientos sobre las fincas sin que el titular haya sido parte en el procedimiento. Por tanto, en el caso objeto de este recurso, la nota marginal no se solicita en el curso de ningún procedimiento administrativo en el que los titulares registrales hayan tenido intervención alguna, motivo por el cual la calificación debe confirmarse.

Ahora bien, el artículo 9, letra a), de la Ley Hipotecaria dispone que «cuando conste acreditada, se expresará por nota al margen la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a la que se refiera». En esta previsión legal podría tener encaje la nota marginal cuya solicitud motiva este recurso. Sin embargo, en el concreto supuesto analizado en este expediente, el contenido de la solicitud de la Administración y de la nota pretendida adolece una falta de determinación total acerca de ninguna circunstancia afectante a la finca, ya que se limita a expresar la colindancia con una vía pecuaria, lo cual ya resulta de la propia descripción de la finca (cfr. artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento); advierte la posibilidad de un eventual deslinde, sin concretar siquiera si efectivamente la finca pudiera verse afectada por ello y en qué medida; además de recordar los efectos legales del deslinde, cuestión que resulta de la propia Ley.

Por último es preciso señalar un error en la fundamentación del recurrente, en relación con la posibilidad de que puedan aparecer terceros protegidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria en relación con la superficie y linderos que se derivan de la inscripción de la base gráfica y su coordinación con Catastro. Los efectos de la inscripción de la base gráfica, ya sea catastral, o alternativa una vez coordinada con Catastro, se recogen en el artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria que establece que: «Alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita la representación gráfica de la finca en el Registro, 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 catastral que ha quedado incorporada al folio real». Por tanto, se presume que la finca tiene la ubicación y delimitación geográfica que resulta de la base gráfica, pero se trata de una presunción iuris tantum que admitirá, en todo caso, prueba en contrario en el correspondiente procedimiento de deslinde administrativo realizado por los trámites correspondientes.

16-5-2023

B.O.E. 1-6-2023

Registro de Cogolludo.

VÍAS PECUARIAS: NOTA MARGINAL DE FUTURO DESLINDE.

No está prevista la práctica de una nota marginal indicativa de que una finca podría en el futuro verse afectada por un deslinde de una vía pecuaria.

Con carácter previo debe recordarse que, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. Además conviene traer a colación la doctrina reiterada de este Centro Directivo, en el sentido de que 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

En cuanto a la cuestión de fondo, la publicidad del procedimiento de deslinde se contempla en el artículo 8, apartado 5, de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias que dispone que «cuando los interesados en un expediente de deslinde aporten títulos inscritos en el Registro de la Propiedad sobre terrenos que pudieran resultar incluidos en el dominio público, el órgano que tramite dicho expediente lo pondrá en conocimiento del Registrador a fin de que por éste se practique la anotación marginal preventiva de esa circunstancia». Con independencia de la imprecisión del texto legal sobre el asiento legal («anotación marginal preventiva»), lo que resulta indudable es que la publicidad registral mediante un asiento en la finca sólo se contempla una vez iniciado el procedimiento de deslinde y con intervención de los interesados. En ningún caso puede admitirse la práctica de asientos sobre las fincas sin que el titular haya sido parte en el procedimiento. Por tanto, en el caso objeto de este recurso, la nota marginal no se solicita en el curso de ningún procedimiento administrativo en el que los titulares registrales hayan tenido intervención alguna, motivo por el cual la calificación debe confirmarse.

Ahora bien, el artículo 9, letra a), de la Ley Hipotecaria dispone que «cuando conste acreditada, se expresará por nota al margen la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a la que se refiera». En esta previsión legal podría tener encaje la nota marginal cuya solicitud motiva este recurso. Sin embargo, en el concreto supuesto analizado en este expediente, el contenido de la solicitud de la Administración y de la nota pretendida adolece una falta de determinación total acerca de ninguna circunstancia afectante a la finca, ya que se limita a expresar la colindancia con una vía pecuaria, lo cual ya resulta de la propia descripción de la finca (cfr. artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento); advierte la posibilidad de un eventual deslinde, sin concretar siquiera si efectivamente la finca pudiera verse afectada por ello y en qué medida; además de recordar los efectos legales del deslinde, cuestión que resulta de la propia Ley.

Por último es preciso señalar un error en la fundamentación del recurrente, en relación con la posibilidad de que puedan aparecer terceros protegidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria en relación con la superficie y linderos que se derivan de la inscripción de la base gráfica y su coordinación con Catastro. Los efectos de la inscripción de la base gráfica, ya sea catastral, o alternativa una vez coordinada con Catastro, se recogen en el artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria que establece que: «Alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita la representación gráfica de la finca en el Registro, 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 catastral que ha quedado incorporada al folio real». Por tanto, se presume que la finca tiene la ubicación y delimitación geográfica que resulta de la base gráfica, pero se trata de una presunción iuris tantum que admitirá, en todo caso, prueba en contrario en el correspondiente procedimiento de deslinde administrativo realizado por los trámites correspondientes.

22-5-2023

B.O.E. 16-6-2023

Registro de Meco.

REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ART. 98 LEY 24/2001.

No puede el registrador revisar el criterio notarial respecto de la suficiencia de las facultades del apoderado, salvo que exista en error o incongruencia en el juicio de suficiencia.

Por lo que se refiere a la calificación registral de la congruencia entre el juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas acreditadas y el contenido del negocio formalizado en la escritura cuya inscripción se pretende, según la doctrina de este Centro Directivo anteriormente referida, se entiende que hay falta de congruencia si el citado juicio notarial es erróneo, bien por resultar así de la existencia de alguna norma que exija algún requisito añadido como, por ejemplo, un poder expreso y concreto en cuanto a su objeto, bien por inferirse el error de los datos contenidos en la misma escritura que se califica, u obrantes en el propio Registro de la Propiedad o en otros registros públicos que el notario y el registrador de la propiedad pueden consultar. Este carácter erróneo debe inferirse con claridad de tales datos, sin que pueda prevalecer una interpretación de estos realizada por el registrador que difiera de la que haya realizado el notario en el ejercicio de la competencia que a tal efecto le atribuye la ley y sin perjuicio de la responsabilidad que, en su caso, pudiera deducirse contra él por una negligente valoración de la suficiencia (vid., por todas, las Resoluciones de 11 de diciembre de 2015 25 de octubre de 2016, 19 de julio de 2017, 9 de enero, 17 de septiembre, 11 de octubre y 18 de diciembre de 2019, 11 de marzo, 4 de junio y 31 de agosto de 2020, 7 de junio y 1 de julio de 2021, 14 de marzo, 11 de abril, 6 y 11 de julio y 4 de noviembre de 2022 y 9 de marzo y 27 de abril de 2023). Así resulta de las Sentencias del Tribunal Supremo antes mencionadas.

No puede entenderse que en este caso dicho juicio de suficiencia sea erróneo y, por tanto, incongruente con el contenido del negocio formalizado, pues, respecto del apoderado cuyas facultades cuestiona la registradora, de la inscripción registral del poder resulta que se le confieren tales facultades «en virtud de los poderes conferidos por Bankinter, S.A. a Bankinter Global Services, S.A. (...) con carácter mancomunado, con otro apoderado con facultades suficientes (...)». No puede considerarse, por tanto, que el notario haya incurrido en error en la valoración de tales facultades.

22-5-2023

B.O.E. 16-6-2023

Registro de A Coruña nº 1.

HERENCIA: INTERPRETACIÓN DEL TESTAMENTO Y ACTUACIÓN DE LOS ALBACEAS.

No puede dilucidarse en el procedimiento registral la interpretación y aplicación de un testamento que implicaría afectación de los intereses de terceros, siendo preciso la intervención judicial.

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. Por las anteriores consideraciones, y dada la compleja cuestión que suscita la escritura calificada en el presente caso, hubiera sido deseable que la motivación de la calificación tuviera una mayor extensión. En segundo lugar, por imperativo del artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma, por lo que el examen del recurso se ciñe estrictamente a la nota y al contenido de la escritura calificada. Dentro del estrecho margen que proporciona el procedimiento registral, el registrador no puede calificar la prescripción, tarea reservada a los órganos jurisdiccionales.

La cuestión que se plantea en el presente recurso es -como se ha apuntado anteriormente- ciertamente compleja, si bien y como siempre sucede en toda sucesión testamentaria debe atenderse a la voluntad del testador, que ha de ser rectamente interpretada. Este Centro Directivo ha afirmado que, en principio, la interpretación del testamento corresponde a los herederos, o en su caso al albacea y 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. Es indudable que, si es función innegable del albacea interpretar la voluntad del causante, no es menos cierto que, sean cual fueran las facultades que el testador le hubiera conferido, un límite evidente de las mismas es evitar que quede el testamento al arbitrio de los mismos.

Se debe analizar el alcance, a la vista de lo dispuesto en el artículo 24 de la Constitución Española, de la prohibición de intervención judicial que el testador consignó en la cláusula decimoséptima del testamento (otorgado en 1938) y a la que hacen referencia los recurrentes como argumento que impide la revisión de lo consignado en la escritura calificada. Es el juzgador, y solo el juzgador, quien deberá ponderar si la cláusula prohibitiva «del derecho a pedir al Juez» es per se contraria a normas prohibitivas, imperativas o de orden público, cual es el acceso a la Justicia para obtener una resolución sobre el fondo del asunto.

Hay una opinión doctrinal unánime en el sentido de que el alma no puede adquirir la condición de heredero, pese a ser frecuente que en muchos testamentos el causante haya instituido al alma como su heredera; se entiende por ello que lo que contempla el artículo 747 del Código Civil es la disposición hecha por el testador para sufragios y obras piadosas «en beneficio de su alma», pues el alma carece de personalidad jurídica, y, por ende, de capacidad sucesoria. Respecto de dicho precepto legal la doctrina pone el acento en la idea de patrimonio en liquidación. Y por lo que se refiere a la aceptación de la herencia, se ha planteado si cabe extender al supuesto contemplado en el artículo 747 la solución del artículo 992.2, según el cual: «(...) La aceptación de la que se deje a los pobres corresponderá a las personas designadas por el testador para calificarlos y distribuir los bienes, y en su defecto a las que señala el artículo 749, y se entenderá aceptada a beneficio de inventario», entendiéndose que, dada la evidente identidad de razón entre ambos preceptos, debe aplicarse la solución prevista en el artículo 992.2, en todo lo relativo a la determinación de quiénes aceptan y con qué consecuencias y sin olvidar, tampoco, la función esencialmente liquidataria que cumple el beneficio de inventario.

No ha de olvidarse que el causante falleció en el año 1940 y que la prohibición de enajenar cesaría a los treinta años de su muerte (cláusula quinta del testamento), lo que unido al dato al que se alude en el Registro del que el citado Hospital Municipal se extinguió en 1985 (quince años después del fin de la prohibición y cuarenta y cinco años después de la muerte del testador), una decisión como la plasmada en la escritura calificada, en un ámbito extrajudicial y sin contradicción de posibles terceros afectados, por unos albaceas que -ante todo- han de velar por la aplicación y respecto de la voluntad del causante (aplicando el artículo 798 del Código Civil, que se refiere a las disposiciones sub modo), lleva a la conclusión de que, habida cuenta de las concretas circunstancias del presente caso (piénsese en ese imposible cumplimiento de las previsiones del testador que se alega en el

recurso) con valoración de una especial forma de cumplir el testamento (ochenta años después de la muerte del testador), no es posible admitir en el ámbito del procedimiento registral una decisión que requiere necesariamente contradicción de posibles terceros interesados o afectados con base en el simple texto literal de las cláusulas testamentarias que se aplican conjuntamente. Por ello, la debida protección de eventuales terceros afectados e interesados en la sucesión, sea directamente o por subrogación en posiciones jurídicas anteriores, ha de ser adoptada en el orden jurisdiccional, en el que igualmente podrán estimarse otras pretensiones tales como la posible prescripción adquisitiva que se alegara.

22-5-2023

B.O.E. 16-6-2023

Registro de Alcalá la Real.

ARRENDAMIENTO: CLÁUSULAS INSCRIBIBLES.

Se analiza la inscribibilidad de diversas cláusulas de un arrendamiento sujeto al CC.

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. No obstante, cuando no conste dicha inscripción en el Registro Mercantil, deberá acreditarse la legalidad y existencia de la representación alegada en nombre del titular registral a través de la reseña identificativa de los documentos que acrediten la realidad y validez de aquélla y su congruencia con la presunción de validez y exactitud registral establecida en los artículos 20 del Código de Comercio y 7 del Reglamento del Registro Mercantil. Como ha puesto de relieve el Tribunal Supremo, la calificación registral, en estos casos, debe limitarse a revisar que el título autorizado contenga los elementos que permitan corroborar que el notario ha ejercido el control que la Ley le encomienda respecto la validez y vigencia de las facultades representativas; y que su juicio de suficiencia sea congruente con el negocio y así se exprese en el título presentado, a efectos de que eso pueda ser objeto de calificación.

En el presente caso, según la calificación impugnada, la objeción del registrador se refiere a la falta de inscripción en el Registro Mercantil del nombramiento de los administradores de la sociedad arrendataria. Esta objeción debe ser confirmada si se tiene en cuenta que la ausencia de inscripción en el Registro Mercantil del nombramiento de los administradores no puede estimarse suplida por la reseña que figura en la escritura calificada.

Por lo que se refiere al análisis de las estipulaciones del contrato de arrendamiento cuya inscripción suspende el registrador, debe tenerse en cuenta que dicho arrendamiento se regirá por las estipulaciones de las partes y las normas del Código Civil que sean de aplicación pues queda excluido del ámbito de aplicación de la ley especial de arrendamientos rústicos. En primer lugar, considera no inscribible la cláusula 5.4 que prohíbe al arrendador «hipotecar o gravar en modo alguno el inmueble (incluso, por medio de derechos de opción o promesas de hipoteca concedidos a terceros) sin el previo consentimiento expreso y por escrito del Arrendatario, que no podrá denegarlo en el caso de que el beneficio de la garantía respete la posición jurídica del Arrendatario (...)». El defecto debe confirmarse. 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. Las impuestas en actos a título oneroso no tienen eficacia real y su infracción sólo provoca la obligación de indemnizar los daños y perjuicios

causados. Por ello, su acceso al Registro está regulado de diferente forma según se trate de unas u otras.

En segundo lugar, por entender que implica asimismo prohibición de disponer no permitida, el registrador suspende la inscripción de la estipulación 5.5 que prohíbe al arrendador «realizar actividad en el inmueble ni en sus aledaños, que perjudique a la Actividad Permitida, ni arrendar ni permitir uso restante de la Finca para cualquier actividad que impida o perjudique la ejecución de la Actividad Permitida». La presente cláusula debe recibir un tratamiento jurídico distinto, sin que pueda equiparse con la anteriormente analizada. No es sino una traslación, por un lado, de las obligaciones y limitaciones que el Código Civil impone al arrendador, en tanto titular dominical de la finca, que responden a la finalidad última de garantizar al arrendatario el uso y goce pacífico de la finca para destinarlo al aprovechamiento o actividad convenida; y, por otro lado, de la posibilidad que atribuye a las partes el Código Civil de prohibir el subarriendo de la finca conforme al referido artículo 1550.

Resulta evidente que, al margen de la naturaleza jurídica del arrendamiento, no todos los pactos que integren el mismo deben tener acceso al Registro, específicamente cuando se trate de pactos relativos a la constitución de derechos reales, como pueda ser el de servidumbre. En definitiva, para que una servidumbre pueda inscribirse será necesario un acto constitutivo de la misma.

Es doctrina reiterada de esta Dirección General (vid. la Resolución de 4 de mayo de 2022, entre otras citadas en los «Vistos» de la presente) la posibilidad de creación de nuevas figuras de derechos reales, al amparo del principio de «*numerus apertus*» que predicen los artículos 2 de la Ley Hipotecaria y 7 del Reglamento Hipotecario. Ahora bien, la autonomía de la voluntad en la configuración de nuevos derechos reales para adaptar las categorías jurídicas a las exigencias de la realidad económica y social tiene como fundamental límite el respeto a las características estructurales típicas de tales derechos reales, cuales son, con carácter general, su inmediatidad, o posibilidad de ejercicio directo sobre la cosa, y su absolutividad, que implica un deber general de abstención que posibilite dicho ejercicio sin constreñir a un sujeto pasivo determinado. En relación con los derechos de tanteo y retracto voluntario, en tanto que derechos atípicos o innominados, su admisión al amparo del principio de la autonomía de la voluntad en la actualidad no plantea especial dificultad. Tanto en la doctrina de este Centro Directivo como en la jurisprudencia se observa una línea de apertura a favor de la posible configuración de los derechos de tanteo y retracto voluntarios como auténticos derechos reales.

En el caso concreto objeto del presente expediente, el derecho de tanteo pactado en el marco de un contrato de arrendamiento sometido al Código Civil, tal y como se ha configurado, no puede tener acceso al Registro de la Propiedad, pues no cumple las exigencias de determinación de su régimen jurídico real que permitan su acceso al Registro de la Propiedad. En efecto, ni se establece el carácter real del derecho, ni tal carácter real se induce de ninguno de los pactos del contrato (cfr. artículos 609, 1462.2, 1464 y 633 en relación con el 334.10, todos ellos del Código Civil); no hay fijación convencional de un plazo cierto para su ejercicio (exigencia reiterada y unánimemente subrayada tanto por la doctrina de esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 27 de marzo de 1947, 20 de septiembre de 1966 y 19 de septiembre de 1974), como por la jurisprudencia del Tribunal Supremo (cfr. Sentencias de 3 de abril de 1981 y 3 de marzo de 1995); no se ha determinado la forma de operar el derecho de tanteo, en particular las transmisiones que generan dicho derecho y forma de hacer las notificaciones, ni se expresan las consecuencias en caso de incumplimiento de lo estipulado; sin que, en modo alguno, puedan ser tenidas en cuenta las aclaraciones realizadas por la sociedad recurrente en el escrito de recurso, puesto que ni el recurso es el procedimiento adecuado para subsanar los defectos expresados en la calificación que lo motiva (artículo 326 de la Ley Hipotecaria), ni además el mismo cumple los requisitos sustantivos y formales aptos para la inscripción (artículos 1258 del Código Civil y 3 de la Ley Hipotecaria).

B.O.E. 16-6-2023

Registro de Vigo nº 3.

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

Para denegar la inscripción de una base gráfica es preciso que se acrediten dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

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

Es decir, en la alegación que formula el colindante, se manifiesta que la georreferenciación es correcta; pero, que la georreferenciación no se corresponde con la realidad física, lo que es una cuestión diferente a la pretensión de inscribir la georreferenciación de la finca. Si el colindante considera, no obstante, que la georreferenciación no se corresponde con la realidad de la construcción, deberá interponer las correspondientes demandas judiciales de posible construcción en suelo ajeno, pero no constituye, en realidad, un problema que impida la inscripción de la georreferenciación que se dice correcta. Respecto de la oposición que formula la comunidad de propietarios de la finca registral 6.319, en dicha oposición dicha comunidad de propietarios no acredita la propiedad de la porción de patio objeto de debate.

22-5-2023

B.O.E. 16-6-2023

Registro de Madrid nº 3.

CONCESIONES ADMINISTRATIVAS: CANCELACIÓN.

Para cancelar una concesión administrativa se necesita la resolución firme que así lo acuerde y la acreditación de la indemnización a los titulares de derechos inscritos sobre la concesión.

Tiene razón la recurrente en que la mera declaración de concurso de acreedores del concesionario no afecta a la potestad administrativa de declarar la extinción de la concesión demanial, pues no es un procedimiento ejecutivo sometido a suspensión en la fase común, y menos cuando como consta en el Registro Público concursal que la sociedad «Teatromax, S.A.» está en fase de convenio aprobado sin que exista restricción al respecto.

En relación al primero de los defectos debe ser confirmado, pues el artículo 175.3.a del Reglamento Hipotecario establece con carácter general para las concesiones administrativas de bienes demaniales que «las inscripciones de hipotecas constituidas sobre obras destinadas al servicio público cuya explotación conceda el Gobierno y que están directa y exclusivamente afectas al referido servicio se cancelaran, si se declara

resuelto el derecho del concesionario, en virtud del mismo título en el que haga constar esa extinción y del documento que acredite haberse consignado en debida forma, para atender al pago de los créditos hipotecarios inscritos, el importe de la indemnización que en su caso deba percibir el concesionario». Será en ese momento, esto es, cuando se disponga no sólo del decreto firme de extinción de la concesión sino también del que acredite la indemnización en su caso a los titulares de cargas vigentes inscritas sobre la concesión, cuando - como resulta del citado precepto reglamentario- podrá practicarse la cancelación de la inscripción de la concesión.

En relación con el segundo defecto advertido por el registrador no hay controversia, y debe ser también confirmado, pues también se reconoce por la recurrente la necesidad de firmeza para la cancelación de la inscripción de la concesión.

23-5-2023

B.O.E. 16-6-2023

Registro de Mojácar.

URBANISMO: LICENCIAS DE PARCELACIÓN OBTENIDAS POR SILENCIO ADMINISTRATIVO.

A efectos estrictamente registrales, la obtención de una licencia de parcelación por silencio administrativo requiere manifestación expresa relativa al hecho de que las facultades adquiridas no son contrarias a la ordenación urbanística aplicable para que el registrador pueda acceder a la inscripción de la segregación.

La posibilidad de entender acreditada, a efectos registrales, la licencia de segregación por silencio positivo, en el marco de la legislación urbanística de Andalucía, es una cuestión ya resuelta por este Centro Directivo en la reciente Resolución de 12 de enero de 2023. Desde un punto de vista sustantivo, la disposición transitoria primera, apartado c), de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, en su regla primera establece que «los procedimientos que, al momento de entrada en vigor de la presente Ley, estuvieran ya iniciados, se tramitarán y resolverán con arreglo a la legislación en vigor en el momento de su iniciación». Dado que la solicitud de licencia en el presente caso se produce en 2018 puede considerarse aplicable el régimen de la anterior Ley 7/2002, de 17 de diciembre. Por lo que, de acuerdo con lo expuesto, el legislador andaluz, tanto en la anterior ley vigente al iniciarse el procedimiento administrativo, como en la actual Ley 7/2021, admite entender estimada por silencio administrativo la licencia de división, siempre y cuando la misma no vulnere la ordenación territorial y urbanística.

Con independencia de la validez y eficacia sustantiva del acto administrativo presunto, su trascendencia a efectos registrales requiere la acreditación documental de un pronunciamiento expreso de la Administración competente o un acto que integre el control previo municipal, como señala el legislador andaluz, teniendo en cuenta la necesidad de evitar el acceso registral de actos de modificación jurídico real de eficacia claudicante - artículo 33 de la Ley Hipotecaria- y que la calificación registral no se extiende al fondo material o sustantivo del acto administrativo de autorización o aprobación del acto civil cuya inscripción se pretende o, dicho de otra forma, carece el registrador de competencia para entrar a calificar si la actuación de cuya inscripción se trata se ajusta o no a la ordenación urbanística, actuación de control de legalidad que corresponderá, en primer lugar a la administración municipal en ejercicio de sus competencias en materia de disciplina y policía urbanística y, en último extremo, a la jurisdicción administrativa.

Es cierto que en la reciente Resolución de 31 de marzo de 2023, esta Dirección General aceptó la posibilidad de acreditar la obtención de licencia por silencio administrativo, pero lo hizo para el caso particular de la

licencia de ocupación, dado el régimen particular de la misma tanto en la propia legislación autonómica, en ese caso la balear, como en la legislación básica estatal, de donde se desprende el diferente tratamiento que merecen los actos de división o segregación, en los que por razones de legalidad y seguridad jurídica se impone la acreditación de un acto de control administrativo.

23-5-2023

B.O.E. 16-6-2023

Registro de Mojácar.

URBANISMO: LICENCIAS DE PARCELACIÓN OBTENIDAS POR SILENCIO ADMINISTRATIVO.

A efectos estrictamente registrales, la obtención de una licencia de parcelación por silencio administrativo requiere manifestación expresa relativa al hecho de que las facultades adquiridas no son contrarias a la ordenación urbanística aplicable para que el registrador pueda acceder a la inscripción de la segregación.

La posibilidad de entender acreditada, a efectos registrales, la licencia de segregación por silencio positivo, en el marco de la legislación urbanística de Andalucía, es una cuestión ya resuelta por este Centro Directivo en la reciente Resolución de 12 de enero de 2023. Desde un punto de vista sustantivo, la disposición transitoria primera, apartado c), de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, en su regla primera establece que «los procedimientos que, al momento de entrada en vigor de la presente Ley, estuvieran ya iniciados, se tramitarán y resolverán con arreglo a la legislación en vigor en el momento de su iniciación». Dado que la solicitud de licencia en el presente caso se produce en 2018 puede considerarse aplicable el régimen de la anterior Ley 7/2002, de 17 de diciembre. Por lo que, de acuerdo con lo expuesto, el legislador andaluz, tanto en la anterior ley vigente al iniciarse el procedimiento administrativo, como en la actual Ley 7/2021, admite entender estimada por silencio administrativo la licencia de división, siempre y cuando la misma no vulnere la ordenación territorial y urbanística.

Con independencia de la validez y eficacia sustantiva del acto administrativo presunto, su trascendencia a efectos registrales requiere la acreditación documental de un pronunciamiento expreso de la Administración competente o un acto que integre el control previo municipal, como señala el legislador andaluz, teniendo en cuenta la necesidad de evitar el acceso registral de actos de modificación jurídico real de eficacia claudicante - artículo 33 de la Ley Hipotecaria- y que la calificación registral no se extiende al fondo material o sustantivo del acto administrativo de autorización o aprobación del acto civil cuya inscripción se pretende o, dicho de otra forma, carece el registrador de competencia para entrar a calificar si la actuación de cuya inscripción se trata se ajusta o no a la ordenación urbanística, actuación de control de legalidad que corresponderá, en primer lugar a la administración municipal en ejercicio de sus competencias en materia de disciplina y policía urbanística y, en último extremo, a la jurisdicción administrativa.

Es cierto que en la reciente Resolución de 31 de marzo de 2023, esta Dirección General aceptó la posibilidad de acreditar la obtención de licencia por silencio administrativo, pero lo hizo para el caso particular de la licencia de ocupación, dado el régimen particular de la misma tanto en la propia legislación autonómica, en ese caso la balear, como en la legislación básica estatal, de donde se desprende el diferente tratamiento que merecen los actos de división o segregación, en los que por razones de legalidad y seguridad jurídica se impone la acreditación de un acto de control administrativo.

23-5-2023

B.O.E. 16-6-2023

Registro de Corralejo.

REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: NECESIDAD DE ACREDITACIÓN.

Si se alega la representación de determinada persona, se exige justificar de forma auténtica su existencia o la ratificación.

Como cuestión previa, procedimental, no puede estimarse la alegación de la registradora sobre el carácter extemporáneo del presente recurso. El artículo 326 de la Ley Hipotecaria determina que el plazo para la interposición de recurso es de un mes computado desde la fecha de la notificación de la calificación. Si se tiene en cuenta que la calificación fue notificada al recurrente la recurrente el día 20 de enero de 2023 por correo certificado con aviso de recibo, y que el recurso se interpuso el día 17 de febrero de 2023, mediante presentación del escrito de impugnación en una oficina del Servicio de Correos, como resulta del sello que consta en el mismo, y destinado a este Centro Directivo, debe estimarse que el recurso no está presentado fuera de plazo. El recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. Por consiguiente, no han de ser tenidos en cuenta ninguno de aquellos documentos que acompañen al escrito de impugnación y no se presentaron al inicio del procedimiento registral que culminó con la calificación que ahora se recurre.

Respecto de la cuestión de fondo planteada, es indudable que el recurso no puede ser estimado. A efectos registrales, si se alega la representación de determinada persona, se exige justificar de forma auténtica su existencia (artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre) o la ratificación correspondiente en tiempo oportuno por el representado que ponga fin a la ineficacia que afectaría al negocio en caso de no existir la representación (artículo 1259 del Código Civil).

23-5-2023

B.O.E. 16-6-2023

Registro de Marbella nº 1.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE PROHIBICIÓN DE DISPONER: LÍMITES DE LA CALIFICACIÓN DE DOCUMENTOS ADMINISTRATIVOS.

No corresponde al registrador revisar el cumplimiento de los presupuestos previstos en el art. 170 LGT para acordar la prohibición de enajenar.

Procede la estimación del recurso pues el registrador de la Propiedad, en el ejercicio de su competencia de calificación del documento administrativo presentado a despacho, no puede entrar a revisar la decisión de fondo que ha sido adoptada por el órgano de la Administración. Para llegar esta conclusión es preciso analizar el contenido del artículo 170.6 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria en relación con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y el artículo 99 de su Reglamento.

Es cierto que del artículo 170.6 transcrito resulta que el mandamiento que ordene la anotación preventiva de prohibición de disponer debe resultar la

justificación de la adopción de la medida con detalle de la relación de control sobre la sociedad. Pero de aquí no se sigue que el registrador deba o pueda revisar la cuestión de si existe o no la relación de control, cuestión cuyo conocimiento recae exclusivamente en la Administración. Así lo demuestra, como expresamente recoge el precepto, que la cuestión deba discutirse ante el órgano competente mediante el oportuno recurso. Del mismo modo y como también afirma el precepto, es ante la misma Administración ante la que hay que formular la solicitud de levantamiento de la medida preventiva y ante la que se podrá recurrir, en su caso, si existe resolución desestimatoria de la solicitud. En definitiva, la cuestión de si existe o no situación de control total o parcial, directa o indirecta, se ventila ante la Administración Tributaria y no en el procedimiento registral que limita su intervención en los términos señalados.

23-5-2023

B.O.E. 20-6-2023

Registro de Mojácar.

URBANISMO: LICENCIAS DE PARCELACIÓN OBTENIDAS POR SILENCIA ADMINISTRATIVO.

A efectos estrictamente registrales, la obtención de una licencia de parcelación por silencio administrativo requiere manifestación expresa relativa al hecho de que las facultades adquiridas no son contrarias a la ordenación urbanística aplicable para que el registrador pueda acceder a la inscripción de la segregación.

La posibilidad de entender acreditada, a efectos registrales, la licencia de segregación por silencio positivo, en el marco de la legislación urbanística de Andalucía, es una cuestión ya resuelta por este Centro Directivo en la reciente Resolución de 12 de enero de 2023. Desde un punto de vista sustantivo, la disposición transitoria primera, apartado c), de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, en su regla primera establece que «los procedimientos que, al momento de entrada en vigor de la presente Ley, estuvieran ya iniciados, se tramitarán y resolverán con arreglo a la legislación en vigor en el momento de su iniciación». Dado que la solicitud de licencia en el presente caso se produce en 2018 puede considerarse aplicable el régimen de la anterior Ley 7/2002, de 17 de diciembre. Por lo que, de acuerdo con lo expuesto, el legislador andaluz, tanto en la anterior ley vigente al iniciarse el procedimiento administrativo, como en la actual Ley 7/2021, admite entender estimada por silencio administrativo la licencia de división, siempre y cuando la misma no vulnere la ordenación territorial y urbanística.

Con independencia de la validez y eficacia sustantiva del acto administrativo presunto, su trascendencia a efectos registrales requiere la acreditación documental de un pronunciamiento expreso de la Administración competente o un acto que integre el control previo municipal, como señala el legislador andaluz, teniendo en cuenta la necesidad de evitar el acceso registral de actos de modificación jurídico real de eficacia claudicante - artículo 33 de la Ley Hipotecaria- y que la calificación registral no se extiende al fondo material o sustantivo del acto administrativo de autorización o aprobación del acto civil cuya inscripción se pretende o, dicho de otra forma, carece el registrador de competencia para entrar a calificar si la actuación de cuya inscripción se trata se ajusta o no a la ordenación urbanística, actuación de control de legalidad que corresponderá, en primer lugar a la administración municipal en ejercicio de sus competencias en materia de disciplina y policía urbanística y, en último extremo, a la jurisdicción administrativa.

Es cierto que en la reciente Resolución de 31 de marzo de 2023, esta Dirección General aceptó la posibilidad de acreditar la obtención de licencia por silencio administrativo, pero lo hizo para el caso particular de la

licencia de ocupación, dado el régimen particular de la misma tanto en la propia legislación autonómica, en ese caso la balear, como en la legislación básica estatal, de donde se desprende el diferente tratamiento que merecen los actos de división o segregación, en los que por razones de legalidad y seguridad jurídica se impone la acreditación de un acto de control administrativo.

24-5-2023

B.O.E. 22-6-2023

Registro de Jaén nº 3.

BIENES PRIVATIVOS: ATRIBUCIÓN DE PRIVATIVIDAD POR PACTO ENTRE LOS CÓNYUGES.

Se admite la posibilidad de inscribir como privativo un bien comprado por uno de los cónyuges si media el pacto del otro al efecto.

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.

La regulación que del régimen económico-matrimonial contiene el Código Civil se caracteriza por un marcado principio de libertad. El propio artículo 1355 -al permitir que los cónyuges atribuyan carácter ganancial a los bienes que adquirieran 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 1323, pero siempre causalizado y procediendo, en su caso, el reembolso previsto en el artículo 1358 del Código Civil. Precisamente la aplicación de este principio hace posible también que, aun cuando no concurran los presupuestos de la norma del artículo 1355, 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. 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.

24-5-2023

B.O.E. 22-6-2023

Registro de Marbella nº 4.

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

No es el recurso gubernativo el cauce adecuado para discutir la validez de un asiento ya practicado.

El objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente determinar si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho, como resulta de los artículos 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión del recurrente, señaladamente la determinación de la validez o nulidad del título ya inscrito, ni de la procedencia o no de la práctica, ya efectuada, de los asientos registrales.

Es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, éste se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales y produce todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

24-5-2023

B.O.E. 22-6-2023

Registro de Játiva nº 1.

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

Para denegar la inscripción de una base gráfica es preciso que se acrediten dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

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

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, concretamente el dominio público municipal.

24-5-2023

B.O.E. 22-6-2023

Registro de Elda nº 1.

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

Para denegar la inscripción de una base gráfica es preciso que se acrediten dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

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

La oposición de los colindantes notificados, que son titulares registrales de otra finca cuya invasión alegan, se funda en la existencia de una controversia judicial previa sobre la respectiva delimitación gráfica de las fincas, que culminó en sentencia que declaró que la cartografía catastral no se correspondía ni con los títulos, ni con la realidad física, de la finca del entonces demandante, y hoy promotor del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Ciertamente, los entonces demandantes y ahora promotores del expediente del artículo 199 no pretenden ahora la inscripción de la misma georreferenciación catastral invocada en el procedimiento judicial. Y, como señala el registrador en su calificación, si aquella georreferenciación catastral fue rechazada tanto por los titulares de la finca colindante como por la sentencia en el pleito entablado entre colindantes, «es lógico que el registrador albergue dudas» respecto a si la nueva georreferenciación alternativa, que también ha ocasionado oposición expresa del titular registral de otra finca, se corresponda con la identidad de la finca del promotor, sin riesgo de invasión de fincas registrales colindantes.

25-5-2023

B.O.E. 22-6-2023

Registro de Tui.

ZONAS DE INTERÉS PARA LA DEFENSA NACIONAL: POBLACIÓN FORNTERIZA.

Se aclara la interpretación de esta normativa en los casos de municipios fronterizos a otros países.

En la Orden de Servicio comunicada de la Dirección General de Infraestructura del Ministerio de Defensa 1/2021, se dictan instrucciones para la racionalización de la autorización para adquisición de inmuebles por extranjeros no comunitarios, y se excluye de la necesidad de autorización militar en todos los supuestos del artículo 21, números 3 y 4, del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; esto es, en los que el suelo se encuentre en la situación básica de suelo urbanizado.

La registradora ha aplicado en la calificación la Ley 8/1975, de 12 de marzo, de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional, sin que su carácter preconstitucional haga que deba ser interpretada conforme a la normativa de la Unión Europea, pues ni notarios ni registradores tienen competencia para declarar inconstitucional una norma (vid. Resolución de 6 de noviembre de 2019). Sea o no obsoleta la norma, lo cierto es que esa limitación se contiene, como ha quedado expuesto, también en la Orden de Servicio comunicada de la Dirección General de Infraestructura del Ministerio de Defensa 1/2021, que no sólo tiene en cuenta la normativa comunitaria, sino el fenómeno del «brexit» o la incidencia de la pandemia y, precisamente, intenta apartarse de una interpretación rígida de una normativa que tiene más

de cuarenta años pero que no ha sido derogada. Dicha Orden establece literalmente que «quedan excluidas absolutamente de esta Orden de Servicio, y seguirán necesitando autorización o informe favorable de este MINSDEF: Las poblaciones fronterizas por disponerlo expresamente la Ley».

Para el INE una misma «población» puede tener uno o varios núcleos de población, pero esto no aclara si la limitación es para el núcleo de población que hace frontera o para todos los núcleos de población del municipio que hace frontera. Lo que sí aclara es que utiliza el término «población» como contenedor de «los núcleos de población», que pueden ser varios en una misma población, por lo que hemos de concluir que emplea el término población para referirse al municipio.

En consecuencia, sin entrar en el acierto o no de la terminología de la ley, cuando alude a «población» se está refiriendo al municipio, y, por tanto, basta que éste sea fronterizo para que se incluya en la limitación cualquier núcleo poblacional que pertenezca al mismo.

25-5-2023

B.O.E. 22-6-2023

Registro de Pina de Ebro.

EXPEDIENTE JUDICIAL DE DOMINIO PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO: REQUISITOS.

Se reitera la necesidad de aplicar de forma estricta lo establecido en la LH sobre la citación de los titulares registrales en casos de inscripciones de menos de treinta años de antigüedad, pero se entiende que no puede el registrador revisar la validez de las transmisiones realizadas y no inscritas que el juez ha dado por existentes.

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. De tal forma que, en este supuesto, por aplicación de la mencionada disposición transitoria única, será de aplicación la norma contenida en los artículos 201 y 202 de la Ley Hipotecaria, según la redacción anterior a la expresada ley de reforma, y sus concordantes del reglamento de desarrollo.

La excepcionalidad del procedimiento de reanudación de tracto justifica una comprobación minuciosa por parte del registrador del cumplimiento de los requisitos y exigencias legalmente prevenidas, a fin de evitar la utilización de este cauce para la vulneración o indebida apropiación de derechos de terceros (al permitir una disminución de las formalidades que en los supuestos ordinarios se prescriben, precisamente, para la garantía de aquéllos, como por ejemplo la exigencia de formalización pública del negocio adquisitivo para su inscripción registral), o para la elusión de las obligaciones fiscales (las inherentes a las transmisiones intermedias, etc.).

Se impone, por tanto, una interpretación estricta de las normas relativas al expediente de reanudación del tracto, y en particular, por lo que ahora interesa, del requisito esencial de la citación en debida forma del titular registral, y su no oposición al procedimiento, al ser un trámite esencial del citado procedimiento (vid., entre otras, Resolución de 11 de febrero de 1999), siendo función principal del registrador en este contexto la de comprobar que el titular registral ha sido llamado al procedimiento con las garantías exigidas en las normas, lo cual no es sino aplicación del principio constitucional de tutela judicial efectiva, una de cuyas manifestaciones en el ámbito registral se concreta en el principio del tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). Dado en la última inscripción de dominio tiene menos

de treinta años de antigüedad al tiempo de dictarse el auto que pone fin al expediente judicial de dominio, y que no consta acreditado que los titulares registrales o sus causahabientes hayan sido citados tres veces, una de ellas al menos personalmente, procede confirmar el defecto señalado por la registradora en su calificación.

El segundo de los defectos discutidos en el escrito de recurso gira en torno a la confusa redacción recogida en el título calificado respecto a las transmisiones previas que no han tenido acceso al Registro y que justifican la utilización de la vía excepcional del expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo. Hay que tener en cuenta que queda suficientemente reflejada la existencia de varias transmisiones que no han tenido acceso al Registro que ponen de manifiesto una auténtica interrupción del tracto que justifica la utilización de la vía del expediente judicial.

Habiendo el juez declarado la titularidad de los promotores del expediente y habiendo especificado la existencia de varias transmisiones no inscritas que justifican la orden de reanudar el tracto sucesivo a través de la tramitación del correspondiente expediente de dominio, ha de concluirse que no puede el registrador exigir una especificación exhaustiva de las circunstancias concretas de cada uno de los títulos que no han accedido al Registro.

25-5-2023

B.O.E. 22-6-2023

Registro de Roquetas de Mar nº 1.

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

Para denegar la inscripción de una base gráfica es preciso que se acrediten dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

Si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada otra finca ya inscrita o el dominio público, lo procedente es denegar, no suspender, la inscripción.

El artículo 199 de la Ley Hipotecaria impone la notificación a los titulares de fincas colindantes, afectados por la inscripción de la georreferenciación. Esta circunstancia concurre en el alegante notificado, por lo cual está legitimado para formular oposición a la inscripción de la georreferenciación de la finca registral, en el seno de un expediente del artículo 199. Además, siendo cotitular del 50% de la finca, esa cuota es una comunidad romana, que se rige por los artículos 392 y siguientes del Código Civil, a las cuales les es aplicable el principio por el cual cada uno de los comuneros puede realizar por sí solo lo que sea útil a la comunidad, más no lo que le sea perjudicial.

En la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria no hay trámite de prueba, dada la sencillez procedimental del mismo, como declaró la Resolución de este Centro Directivo de 27 de septiembre de 2022, por lo que la documentación aportada por quien se opone a la inscripción sólo tiene por objeto justificar su alegación para que el registrador califique si, a su juicio, hay o no controversia; la cual, caso de haberla, solo puede resolverse judicialmente, practicándose, entonces sí, las pruebas que el juez estime convenientes.

Como declaró la Resolución de este Centro Directivo de 8 de marzo de 2023, la imprecisión derivada de la descripción puramente literaria que de las fincas afectadas consta en el Registro no impide que, a la vista de los datos obrantes en el expediente y de la oposición del colindante, pueda el registrador oponerse fundadamente a la inscripción de la georreferenciación alternativa aportada.

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.

Tampoco es concluyente el argumento de la recurrente cuando afirma que ha iniciado un expediente catastral de subsanación de discrepancias, porque como ha declarado este Centro Directivo en la Resolución de 28 de febrero de 2023, el resultado del mismo no puede trasladarse sin más al Registro de la Propiedad, sino que, dada la diferente naturaleza de ambas instituciones, Catastro y Registro de la Propiedad, el reflejo en éste de las alteraciones operadas en la descripción de la finca sólo podrá lograrse por alguno de los medios previstos en la legislación hipotecaria.

25-5-2023

B.O.E. 22-6-2023

Registro de Madrid nº 3.

EXPEDIENTE DE DOMINIO DE REANUDACIÓN DE TRACTO DEL ART. 208 LH: REQUISITOS.

En la calificación del expediente de reanudación de tracto debe comprobarse la adecuada notificación al titular registral o sus herederos, pero no a los colindantes.

El expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido es un medio excepcional de lograr la inscripción, por lo que el registrador ha de ser riguroso en la calificación registral de la documentación aportada al expediente, para comprobar si existe (como exige la regla primera del artículo 208) una auténtica interrupción del tracto.

Debido a esta finalidad, resulta esencial, como elemento básico de seguridad jurídica en la tramitación del expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido, que se realicen adecuadamente las notificaciones a los interesados en el mismo.

En primer lugar, resulta esencial, conforme a lo dispuesto en el apartado tercero de la regla segunda del artículo 208 de la Ley Hipotecaria antes transcrito, la citación al titular registral o a sus herederos. Este apartado, como ha señalado esta Dirección General en sus Resoluciones de 23 de mayo de 2016 y 3 de abril de 2017, debe ser interpretado conjuntamente con la regla segunda, norma cuarta, del mismo artículo, cuando dispone que «cuando la última inscripción de dominio o del derecho real cuyo tracto se pretenda reanudar tenga menos de treinta años de antigüedad, la citación al titular registral o sus herederos deberá realizarse de modo personal». Pero cuando la última inscripción de dominio o del derecho real cuyo tracto se pretenda reanudar tenga más de treinta años, la citación al titular registral debe ser nominal, pudiendo practicarse, no obstante, por edictos, y respecto de sus herederos la citación, que también pueden ser citados por edictos, sólo hace falta que sea nominal cuando conste su identidad en la documentación aportada.

En el supuesto de este expediente, no resulta acreditado el fallecimiento de los titulares registrales. Tampoco consta en el acta que hayan sido notificados ni en qué forma. En consecuencia, no se ha efectuado la notificación con los requisitos anteriormente señalados, pues aun habiendo transcurrido treinta años desde la última inscripción, la notificación a los

últimos titulares registrales debe ser nominal, aunque se haga en forma edictal, y respecto a sus herederos, aun cuando la notificación sea genérica y edictal, debe hacerse referencia a los mismos como destinatarios de la misma.

Respecto a la notificación a colindantes, a pesar de que el artículo 208, en la norma tercera de su regla segunda se remite a la regla 5ª del apartado primero del 203, como ha señalado la doctrina, aquella remisión genérica no puede entenderse extensiva a estos últimos colindantes registrales y catastrales en el ámbito propio de los expedientes de reanudación del tracto sucesivo, por cuanto tales colindantes no entran en el concepto de "interesados" en estos expedientes de reanudación.

26-5-2023

B.O.E. 22-6-2023

Registro de Játiva nº 1.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: CONSENTIMIENTO DEL TITULAR REGISTRAL.

No se puede inscribir una escritura de constitución de servidumbre si los titulares de las fincas afectadas ya no son los mismos que cuando se otorgó la escritura.

Recapitulando los hechos, la escritura de constitución de la servidumbre fue presentada en el Registro transcurridos dieciséis años desde su otorgamiento, tiempo en el cual, habiéndose inscrito la declaración de obra nueva y división horizontal, se han producido las transmisiones de los elementos resultantes de la misma. Los adquirentes de esos elementos lo hicieron de unas fincas registrales de las que el Registro no publicaba la existencia de la servidumbre. La prioridad en la presentación en el Registro, lleva a la aplicación del principio de publicidad registral del artículo 34 de la Ley Hipotecaria para los adquirentes anteriores, y, en consecuencia, se precisa el consentimiento de esos titulares actuales para la inscripción de las servidumbres que graven sus fincas.

En el supuesto concreto de este expediente, los adquirentes de los elementos de la división horizontal son terceros que merecen ser protegidos en tanto en cuanto han confiado en el Registro y ha adquirido sus elementos de quien registralmente se encontraba legitimado para enajenarlos. La fe pública registral ha generado una presunción «iuris et de iure» legalmente establecida, en cuya virtud el contenido del Registro se reputa siempre exacto en favor de esos terceros adquirentes, quienes, por tanto, pueden consolidar su adquisición en los términos publicados por el Registro.

26-5-2023

B.O.E. 22-6-2023

Registro de Blanes.

EXPEDIENTE DE DOMINIO DE REANUDACIÓN DE TRACTO DEL ART. 208 LH: REQUISITOS.

En la calificación del expediente de reanudación de tracto debe comprobarse la adecuada notificación al titular registral o sus herederos, pero no a los colindantes.

Cuando la inexactitud entre el pronunciamiento registral y la realidad extrarregistral deriva no de la efectiva interrupción en el Registro de esa cadena de titularidades sucesivas, sino de la falta de presentación a inscripción de las escrituras de elevación a público de las particiones o de las adjudicaciones derivadas de disposiciones testamentarias que no se han plasmado en escrituras de adjudicación de herencia, como ocurre en el supuesto de este expediente, debe concluirse que falta la adecuación de dicho expediente a las circunstancias del caso. Debe afirmarse que con la simple presentación e inscripción de los mencionados títulos los requirentes serían adquirentes de los titulares registrales y faltaría la elevación a público de sus títulos privados de adquisición incorporados al expediente.

No obstante, según doctrina de esta Dirección General debe tenerse en cuenta, a efectos de valorar la efectiva interrupción del tracto, la existencia de una extraordinaria dificultad para otorgar la documentación que subsanaría tal falta de tracto (cfr. Resoluciones de 19 de septiembre y 7 de diciembre de 2012, 24 de marzo de 2015 y 28 de abril de 2016), debiendo reflejarse por el notario autorizante en el propio acta aprobatoria del expediente, como justificación para la inscripción de la reanudación de tracto. Alega el recurrente esta doctrina, pero olvida que se aplica en los casos de apertura del expediente de reanudación de tracto o el de dominio, lo que no ha ocurrido.

En el supuesto concreto, no concurre ninguno de estos presupuestos del expediente regulado en la Ley Hipotecaria; no se ha levantado tan siquiera el acta de inicio del procedimiento, ni solicitado la expedición de la certificación registral, ya que dada la época de autorización del documento - año 1926- el procedimiento era judicial y muy distinto al actual. La escritura que se presenta a inscribir puede servir de apoyatura para el expediente que en su caso se inicie, pero por sí sola no puede causar la reanudación del tracto sucesivo interrumpido. Por otra parte, no se han cumplido los requisitos del expediente de reanudación de tracto sucesivo por el mero relato contenido en la copia autorizada de la escritura, y, en este sentido, el notario autorizante de la escritura hace la advertencia específica «al comprador de la importancia y efectos de la falta de tales inscripciones, caso de no haberse practicado aquellas, dándose dicho señor por enterado y conforme».

26-5-2023

B.O.E. 22-6-2023

Registro de Alcañiz.

CONCURSO DE ACREEDORES: LÍMITES A LA CALIFICACIÓN REGISTRAL

No puede el registrador revisar el criterio del Juez respecto de la adecuada intervención de los acreedores hipotecarios en el procedimiento con ocasión de la inscripción de una venta de bienes de la masa activa.

Con carácter previo, y en relación con el primer defecto recurrido, debe recordarse que conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. Por consiguiente, no han de ser tenidos en cuenta ninguno de aquellos documentos que acompañen al escrito de impugnación y no se presentaron al inicio del procedimiento registral que culminó con la calificación que ahora se recurre.

Para inscribir en el Registro los actos de enajenación o gravamen de bienes o derechos que integren la masa activa del concurso será necesario que se acredite ante el registrador la obtención del oportuno auto autorizando la transmisión, por medio del correspondiente testimonio extendido por el

secretario judicial que acredite la autenticidad y el contenido del citado auto, dando fe del mismo. En consecuencia y como regla general cuando el auto se limite a autorizar la enajenación, el título a efectos de la inscripción será por tanto -como título principal- la escritura pública, en la que conste el negocio traslativo, complementada por el título formal que acredite la autorización judicial.

Resulta por tanto incontestable que es competencia y obligación del registrador de la Propiedad comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal. En consecuencia, estando inscritas las hipotecas en el Registro de la Propiedad, el registrador debe comprobar que en el título calificado consta el cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los acreedores hipotecarios.

Este Centro Directivo ha señalado reiteradamente que las reglas contenidas en la Ley Concursal para la enajenación del bien sobre que recae el derecho real de garantía (artículos 149.2 y 155.4 de la Ley Concursal) tienen carácter imperativo y a ellas necesariamente debe ajustarse el plan de liquidación, reglas imperativas que rigen también en defecto de aprobación del plan de liquidación (vid., por todas, la Resolución de 10 de enero de 2017).

En el supuesto de hecho de este expediente el auto dictado por el juez autorizando la venta del bien en cuestión por el precio indicado, hace constar, además, expresamente que las dos entidades bancarias titulares de créditos con privilegio especial han prestado su consentimiento y beneplácito a la enajenación. Hay por tanto un pronunciamiento judicial expreso tanto respecto del precio como en relación con la debida intervención de los titulares registrales de las hipotecas. Por tanto, excede de las facultades de calificación que los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario otorgan a los registradores discrepar de esta valoración y entender incumplidos dichos requisitos.

26-5-2023

B.O.E. 22-6-2023

Registro de Huesca nº 2.

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DOMINIO PÚBLICO.

No corresponde a la registradora, ni a este Centro Directivo, en vía de recurso, analizar si la inacción de la Administración Pública derivada de la ausencia del deslinde de cauces públicos supone una limitación del derecho de la propiedad privada que pueda dispensar el cumplimiento de requisitos impuestos por la Ley.

Como cuestión procedimental y previa, debe recordarse que el presente recurso sólo se interpone contra la tercera y última de las notas de calificación referidas y, por tanto, ahora no procede analizar si los defectos señalados en las dos primeras notas de calificación son o no conformes a Derecho, sino tan sólo si el acta de manifestaciones y subsanación objeto de la tercera nota de calificación tiene o no virtualidad subsanatoria de aquellos defectos.

Así pues, en cuanto a la protección registral del dominio público, tal y como ha reiterado esta Dirección General, por ejemplo, en su Resolución de 26 de abril de 2022, 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.

En el presente caso, como resulta del informe del registrador, durante la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria no sólo constan alegaciones presentadas por la Confederación Hidrográfica acerca de los posibles cauces de dominio público que recorren la finca, sino que incluso el propio titular registral, ahora, en su pretendida acta de subsanación, afirma que «alguna de las fincas ocupa el cauce geomorfológico del río (...)». Siendo ello así, es claro que lo procedente es delimitar con precisión y excluir de la georreferenciación de la finca de dominio privado cuál sea la ubicación y delimitación de la porción de dominio público hidráulico que no forma parte del dominio privado de la finca. En modo alguno sería procedente, como pretende el recurrente, inscribir tanto dominio público como dominio privado dentro de la georreferenciación de la finca de dominio privado con la simple mención, que el interesado consiente que «se haga constar en la inscripción registral» de que la georreferenciación inscrita de la finca incluya una parte de cauce de un río que no pertenece a la finca misma sino al dominio público hidráulico.

26-5-2023

B.O.E. 22-6-2023

Registro de Ciudad Rodrigo.

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

El recurso gubernativo no es el cauce adecuado para revisar la validez de asientos ya practicados.

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

30-5-2023

B.O.E. 28-6-2023

Registro de Palencia nº 1.

BIENES PRIVATIVOS POR CONFESIÓN: APLICACIÓN A LOS CASOS DE BIENES COMPRADOS POR PRECIO APLAZADO.

La regla del art. 1356 del CC se aplica también cuando en el primer desembolso existe confesión de privatividad.

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. En el caso de bienes adquiridos por uno de los cónyuges por precio aplazado constante la sociedad de gananciales, el citado artículo 1356 del Código Civil determina su carácter ganancial o privativo atendiendo a la naturaleza de la aportación con la que se realice el desembolso inicial. Por ello, no se trata de una aplicación del referido principio de subrogación real sino del criterio que se ha denominado doctrinalmente como «accesión económica».

Por ello, en el presente caso en que se ha determinado el carácter privativo del primer desembolso -aunque sea por confesión del consorte ex artículo 1324 del Código Civil-, es incuestionable que todo el bien adquirido tiene el mismo carácter, sin que sea aplicable el artículo 1357 del mismo Código que se refiere a un supuesto diferente, cual es el de adquisición de bienes -y de viviendas- comprados a plazos por uno de los cónyuges antes de comenzar la sociedad de gananciales.

30-5-2023

B.O.E. 28-6-2023

Registro de Corcubión-Muros.

PUBLICIDAD FORMAL: NOTA SIMPLE DE LA FINCA MATRIZ DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

Partiendo de que la finca matriz de la propiedad horizontal sigue estando vigente, se confirma la posibilidad de pedir publicidad de los estatutos por nota simple.

La única cuestión a resolver en este expediente es dilucidar si procede emitir publicidad por medio de nota simple de las cuotas relativas a elementos privativos de una división horizontal, así como los estatutos de la misma.

Como resulta del mismo artículo 222, la manifestación, que debe realizar el registrador, del contenido de los asientos registrales tendrá lugar por nota simple informativa o por certificación, mediante el tratamiento profesional de los mismos, de modo que sea efectiva la posibilidad de publicidad sin intermediación, asegurando, al mismo tiempo, la imposibilidad de su manipulación o televaciado. El ahora recurrente solicita la información a través de una nota simple al considerar implícitamente que la finca matriz no pierde su vigencia por el hecho de que se abran distintos folios registrales a los elementos privativos.

Las notas simples, ya sean literales o por extracto, se reservan para asientos vigentes. Del hecho de que se abra folio independiente a cada uno de los elementos de una división horizontal no se deduce que la finca matriz haya perdido vigencia, ya que en ese historial existen elementos imprescindibles para el funcionamiento de la comunidad de propietarios como pueden ser los elementos comunes, atribuciones de uso exclusivo, servidumbres a favor de otras fincas o los estatutos por los que se rige la comunidad. Por ello la publicidad de la matriz podrá solicitarse que se emita por medio de una certificación o de una nota simple.

La plataforma FLOTI permite editar el texto de las notas simples por lo que puede disponerse de otras herramientas de edición que permitan configurar la nota simple extractando los aspectos solicitados o en último caso mediante transcripción literal de todo o parte de los asientos.

30-5-2023

B.O.E. 28-6-2023

Registro de Mancha Real.

BIENES GANANCIALES: DISOLUCIÓN DE CONDOMINIO.

Los bienes adquiridos por uno de los cónyuges por disolución de condominio tendrán el carácter que tuviera la cuota de este en la comunidad, aunque esta regla pueda alterarse por el acuerdo de ambos esposos.

La extinción de la comunidad termina con la situación de condominio y constituye un derecho de propiedad exclusiva a favor del comunero, o comuneros, a quien o quienes, se adjudica el bien entero, o cada una de las porciones materiales que resulten de su división. En nuestro Derecho, dejando a salvo supuestos especiales, se permite, y aun se facilita, la extinción de la comunidad, que puede tener lugar mediante lo que propiamente constituye una división material de la cosa común, cuando su naturaleza lo permite, o mediante la reunión de todas las cuotas en una sola mano, lo que puede verificarse a través de cualquier negocio traslativo de dichas cuotas a favor del que queda como titular, y también, cuando se trate de bienes indivisibles, en virtud de la adjudicación a uno a cambio de abonar a los otros el exceso en metálico (o mediante otros bienes o servicios), sin que por ello pueda considerarse que se trata de un acto de enajenación, sino meramente de un negocio de naturaleza especificativa con todas las consecuencias que ello lleva implícito.

En este caso, los preceptos que rigen la sociedad conyugal legal, más que apoyar la consideración de que el pleno dominio de la finca adquirido por uno de los cónyuges en virtud de la extinción del condominio ha de tener carácter ganancial (mediante la aplicación del principio de subrogación real, presuponiendo el carácter ganancial del dinero con que el cónyuge adjudicatario ha de pagar su parte a los demás condueños -artículos 404, 406 y 1062 del Código Civil- con base en la presunción de que dicho numerario es de tal carácter -artículo 1361 del Código Civil-), pone de relieve que lo más congruente es entender que la totalidad de la finca adjudicada tras la extinción de la copropiedad conserva la misma naturaleza que tenía la titularidad originaria del condueño adjudicatario, de decir, la cuota indivisa de la que trae causa la adjudicación, que en el caso examinado era privativa.

Este criterio se fundamenta y apoya en la letra y el espíritu del apartado cuarto de los artículos 1346 y 1347 del Código Civil, que atribuyen carácter privativo o ganancial a los bienes adquiridos por derecho de retracto de carácter privativo o ganancial, aun cuando lo fueran con fondos de carácter contrario, o del artículo 1352 del Código Civil cuando considera privativas las nuevas acciones u otros títulos o participaciones sociales suscritos como consecuencia de la titularidad de otros privativos (sin perjuicio del correspondiente reembolso, en su caso), y la doctrina lo extiende a todo supuesto de adquisición preferente, o de adquisición que se derive de una previa titularidad. Esta posición es, además, la que ha venido manteniendo esta Dirección General en pronunciamientos anteriores. Y es que, en suma, la solución que resultaría de la aplicación combinada del principio de subrogación real y de la presunción del artículo 1361 del Código Civil cede ante un título adquisitivo del cual, por estar basado en un derecho de adquirir privativo, legalmente resulte la privatividad de lo adquirido.

Ciertamente, el principio de autonomía de la voluntad de los cónyuges casados en régimen de gananciales permite que, para la determinación del carácter ganancial o privativo de un bien o derecho determinado, los cónyuges puedan, bien en el momento de la adquisición, bien con posterioridad, alterar el carácter que resultaría de aplicar las reglas establecidas en el Código Civil antes referidas. En el presente caso, el criterio de la registradora debe ser confirmado porque, en contra de lo que afirma el recurrente, falta el consentimiento del cónyuge del adjudicatario que es imprescindible para que - con base en el referido principio de autonomía de la voluntad- quede determinado el carácter ganancial de lo adjudicado.

30-5-2023

B.O.E. 28-6-2023

Registro de Inca n° 2.

PUBLICIDAD FORMAL: FORMA DE SOLICITARLA Y OBTENERLA.

Si se ha solicitado la publicidad formal por cauces electrónicos ha de cumplimentarse el proceso íntegramente por ese medio.

Con carácter previo, respecto a la denegación de la emisión de publicidad, la negativa a expedirla 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 y, por tanto, debe tramitarse tal recurso a través del procedimiento previsto en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme 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. Es evidente que la mera comunicación desde la aplicación efectuada, en este caso, no reúne todas las condiciones, sin que pueda justificarse su falta por el hecho de hacerse por los mismos cauces electrónicos que la petición, puesto que el programa de gestión utilizado por el registrador debe permitir emitir y notificar fehacientemente las notas de calificación con todos sus requisitos. Pero sí contiene la base legal por la cual se denegaba la emisión de dichas notas.

Entrado en el fondo del recurso, la reciente doctrina de la Dirección General, en cuanto a la idoneidad del correo electrónico, llegó a la conclusión de que es preciso que se utilicen sistemas que extremen la seguridad de los servidores depositarios de la información y que impidan ceder involuntariamente el uso de la cuenta de correo, provocar una suplantación de identidad y el acceso a información confidencial.

El portal web www.registradores.org aloja los servicios telemáticos del Colegio de Registradores, pero que no es una sede electrónica en el sentido que establece el Reglamento 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. Regula el permiso al acceso en línea de los usuarios a algunos de los servicios de información registral que las oficinas de los Registros de la Propiedad y Mercantiles prestan de forma presencial, poniendo a disposición de los ciudadanos un procedimiento y un cauce seguro para su contratación mediante soporte electrónico que reúne los requisitos operativos que facilitan al ciudadano el acceso a unos servicios mínimos uniformes, con un aspecto homogéneo y una identificación bajo el dominio registradores.org, además de cumplir los requisitos de identificación, autenticación, accesibilidad, disponibilidad, integridad, veracidad y protección de los datos

de carácter personal. Esta previsión, ha sido confirmada por la Ley 11/2023, de 8 de mayo.

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. De los artículos 14, apartado 1, de la Ley 39/2015, de 1 de octubre y 3 del 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 éste. 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 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.

31-5-2023

B.O.E. 28-6-2023

Registro de Barbate.

PARCELACIÓN URBANÍSTICA: VENTA DE CUOTAS INDIVISAS.

No concurriendo circunstancias añadidas que hagan presumir la posibilidad de usos individualizado de porciones de la finca, no cabe exigir licencia en la venta de una cuota indivisa de la finca, sin perjuicio de la posibilidad de acudir a lo establecido en el art. 79 del RD 1093/1997.

La reciente Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, entró en vigor día el 23 de diciembre de 2021, por lo que tratándose de una escritura de compraventa de cuota indivisa otorgada el día 12 de julio de 2006, bajo la vigencia de la legislación anterior, debe considerarse aplicable, en principio, la regulación sustantiva prevista en el artículo 66 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. No obstante, puede decirse que la nueva ley no altera sustancialmente el régimen de las parcelaciones urbanísticas en Andalucía.

Sobre el tratamiento registral de aquellos negocios que, sin aparecer formalmente como división o segregación, pueden presentar indicios de posible parcelación urbanística este Centro Directivo ha tenido ocasión de analizar diversos supuestos en el ámbito de la legislación andaluza. Este Centro Directivo ha entendido que dichos actos se someterán al previo requisito registral de acreditación de licencia o declaración de innecesariedad - artículo 78 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, en relación al artículo 26 de la Ley de Suelo- cuando la legislación sustantiva aplicable equipare expresamente el acto en cuestión a la parcelación en sentido estricto sometida a dichos títulos administrativos. En otro caso, el tratamiento del mismo desde el punto de vista registral debe articularse a través del procedimiento previsto en el artículo 79 del citado Real Decreto de 4 de julio de 1997, siempre y cuando el registrador de forma motivada en su nota de calificación exponga los indicios que, de acuerdo también con la normativa aplicable, puedan justificar la aplicación de tal precepto. En el caso de la mera transmisión de una cuota indivisa ya inscrita en el Registro, amparada por tanto por la legitimación registral, no debe justificar, como regla general,

la exigencia de intervención administrativa alguna, a menos que vaya acompañada de un indicio cualificado como puede ser la nueva asignación de uso de parte determinada de finca o la conversión de una comunidad hereditaria en ordinaria mediante sucesivas transmisiones, siempre atendidas el resto de circunstancias concurrentes y de conformidad con la legislación sustantiva aplicable.

En el caso del presente expediente, se trata de una venta de la tercera parte indivisa de una finca rústica realizada por su titular registral a uno de sus hijos, según manifiesta el recurrente. En el presente caso, no resulta acreditada ninguna circunstancia adicional (consulta de la ortofoto, existencia de construcciones, parcelario catastral...) que permita considerar la posibilidad de que se asignen usos individualizados de partes de finca, más allá de la mera transmisión de una cuota indivisa. Por ello, atendiendo a la normativa aplicable al tiempo del otorgamiento, año 2006, este Centro Directivo considera que el negocio calificado no puede equipararse legalmente en este caso a un acto de parcelación y no es exigible licencia o declaración de innecesariedad. Sin embargo, sí puede considerarse procedente el inicio del procedimiento regulado en el artículo 79 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, en orden a permitir a la Administración que pueda pronunciarse sobre el negocio en cuestión, teniendo en cuenta los mayores medios de los que dispone para apreciar la existencia de posible parcelación urbanística y sólo en este sentido puede confirmarse el defecto.

31-5-2023

B.O.E. 28-6-2023

Registro de San Lorenzo de El Escorial nº 2.

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

El recurso gubernativo no es el cauce adecuado para revisar la validez de asientos ya practicados.

Los términos del recurso presentado obligan a este Centro Directivo a precisar nuevamente cuál es la finalidad y el objeto del denominado recurso contra la calificación del registrador, previsto en los artículos 19 bis y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Es continua doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho, como resulta de los artículos 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, en su caso, la posible valoración de las inscripciones y notas marginales anteriormente referidas, cuestión reservada al conocimiento de los tribunales (artículo 66 de la Ley Hipotecaria).

Una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria). La conversión de la inscripción posesoria no puede conllevar la modificación del derecho inmatriculado, en el presente expediente el derecho de ocupación, siendo por tanto correcta la actuación del registrador al publicar exclusivamente la mutación de tal situación posesoria conforme a lo dispuesto en la disposición transitoria cuarta de la Ley Hipotecaria, sin afectar al propio contenido del derecho inscrito como pretende el recurrente.

31-5-2023

B.O.E. 28-6-2023

Registro de Sant Feliu de Guísols.

PARCELACIÓN URBANÍSTICA: VENTA DE CUOTAS INDIVISAS.

No concurriendo circunstancias añadidas que hagan presumir la posibilidad de usos individualizado de porciones de la finca, no cabe exigir licencia en la venta de una cuota indivisa de la finca, sin perjuicio de la posibilidad de acudir a lo establecido en el art. 79 del RD 1093/1997.

Es doctrina de esta Dirección General que el informe es un trámite en el que el registrador puede profundizar sobre los argumentos utilizados para determinar los defectos señalados en su nota de calificación, pero en el que en ningún caso se pueden añadir nuevos defectos. La calificación registral ha de ser global y unitaria, la doctrina de esta Dirección General así lo reitera en numerosas Resoluciones. Es cierto que también ha declarado reiteradamente, en Resoluciones como la de 13 de septiembre de 2017 o 27 de febrero de 2020, que ello exige distinguir según que las sucesivas calificaciones se produzcan o no dentro de la misma presentación del documento. En el primer caso -como ocurre en este caso, donde la inicial nota de calificación se produjo bajo la vigencia del asiento de presentación número 2.782 del Diario 64- el registrador, subsanado el defecto que apreció en su primera calificación, no puede en aras de la seguridad jurídica, apreciar nuevos defectos. Cuestión distinta sería -que no es el caso- de que se tratara de un nuevo asiento de presentación, ya que en ese caso la regla de la calificación global y unitaria debe ceder ante el superior principio de legalidad, que obliga al registrador a impedir el acceso al Registro de un título defectuoso. En tal caso sí podría el registrador objetar el nuevo defecto que haya apreciado, sin perjuicio de una posible responsabilidad.

Respecto de la falta de trascendencia real de la atribución de uso a las cuotas indivisas de fincas, no se puede mantener la nota de calificación. La falta de trascendencia real ha sido sostenida por este Centro Directivo cuando se trata de la atribución de una mera facultad de usar, graciosamente, en precario o en comodato (vid. Resoluciones de 4 de octubre de 1989 y 15 de julio de 2011), pero no cuando alcanza la configuración «erga omnes» de un derecho real, con la inmediatividad y oponibilidad propia de tales derechos, aunque tal derecho de uso no sea transmisible (cfr. artículos 523 y siguientes del Código Civil) o se vincule a una cuota indivisa en una comunidad ordinaria.

Tampoco por esa razón es necesaria licencia municipal de segregación. Sólo en el caso de que por las circunstancias concurrentes (acceso directo a la vía pública de cada trozo de terreno asignado en uso u otras) pueda entenderse que se está generando un verdadero fraccionamiento del terreno, en definitiva, un núcleo de población, es cuando el artículo 79 de las normas complementarias al Reglamento Hipotecario en materia urbanística obliga a proceder en la forma determinada en el citado artículo, pero sin que se prevea una denegación directa del título.

Tampoco puede mantenerse la exigencia de la declaración previa de obra nueva, puesto que la falta de esta declaración previa de la construcción, en nada impide la inscripción de las cuotas indivisas con atribución de uso sobre el terreno. La declaración de obra nueva es puramente facultativa y no es requisito alguno desde la perspectiva del tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) o del principio de determinación para la inscripción de la transmisión de cuotas indivisas con atribución de uso sobre el terreno en el que se asienta.

1-6-2023

B.O.E. 29-6-2023

Registro de Alzira nº 1.

OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: CERTIFICACIÓN DE CATASTRO.

La certificación catastral es medio apto para acreditar la antigüedad de la obra si de las circunstancias no resulta que con posterioridad se ha realizado ampliaciones.

El apartado 4 del artículo 28 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana exige que conste a través de cualquiera de los cuatro documentos la acreditación de «la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título». Tratándose de una declaración de obra como la que se declara en la escritura, lo importante respecto al requisito de «la terminación de la obra en fecha determinada» es «el año de construcción» que aparece en un recuadro de la certificación catastral expresando que es el año 2007.

En definitiva, como alega el notario recurrente, para acreditar la construcción y la fecha de terminación de la obra construida, se prevén distintos medios y no hay una jerarquía entre ellos de modo que, si alguno de esos medios no determina claramente alguno de los requisitos exigidos, puede acudir a otro que dé respuesta precisa sobre el extremo que ofrece dudas (vid. Resolución de 12 de noviembre de 2012, reiterada por muchas otras).

Al motivar la registradora su calificación en la falta de coincidencia entre los datos descriptivos de la obra declarada que resultan de la descripción literaria que de la misma se hace en el título y los que figuran en la certificación relacionada, y dado que hace la calificación por referencia a otra negativa anterior, cabe dudar si se refiere a la certificación catastral, a la del técnico o a la del Ayuntamiento. Y, efectivamente, no coinciden en sus datos, por lo que se ha de analizar la trascendencia de cada una de ellas. En el supuesto presente, no se trata de una escritura de ampliación de obra sino de una declaración de obra a partir de una parcela diáfana, por lo que solo hay una fecha de terminación. No obstante, el técnico certifica que la obra descrita es la misma que la que recoge el Catastro, sin que de forma expresa corrobore la antigüedad y por tanto sin que se justifique a qué obedece entonces la rectificación de las superficies construidas respecto a las de Catastro. Lo que produce dudas en la registradora.

De lo visto, se concluye que, tanto en el Catastro como en la certificación del Ayuntamiento, y en la del técnico, aunque no existe identidad descriptiva -lo que sería esencial en el caso de una inmatriculación-, no se deduce que haya habido ampliaciones o modificaciones de obra sino una sola obra construida. En consecuencia, no son fundadas las dudas, por lo que el recurso debe ser estimado.

1-6-2023

B.O.E. 29-6-2023

Registro de Madrid nº 26.

SOCIEDAD DE GANANCIALES: NECESIDAD DE LIQUIDACIÓN PARA DETERMINAR TITULARIDADES CONCRETAS DE CADA CÓNYUGE.

En una situación de sociedad de gananciales disuelta pero no liquidada, ninguno de esposos puede ostentar titularidad privativa sobre la mitad indivisa de cada bien ganancial.

Previamente, respecto de la numerosa documentación que acompaña la recurrente al escrito de interposición del recurso para acreditar la privatividad del bien inventariado, hay que recordar la reiterada doctrina de este Centro Directivo respecto a la posible toma en consideración de documentos aportados en sede del propio recurso y que el registrador no ha podido tener en cuenta al emitir la calificación impugnada. En tal sentido y conforme a lo dispuesto en los artículos 324 y 326 de la Ley Hipotecaria no pueden ser tenidos en consideración cualquier documento que no hubiera sido presentado al Registrador a la hora de emitir la calificación recurrida (vid., por todas, Resolución de 22 de noviembre de 2021).

También como cuestión previa, en cuanto a las alegaciones de la recurrente respecto a que «el carácter de ganancial de las fincas objeto de inscripción se lo otorgó de forma unilateral, el Registrador de la Propiedad existente en enero de 1980». En primer lugar, el título de adquisición de las fincas referidas es el de compraventa de fecha 29 de octubre de 1979, en la que doña M. L. M. F. compró en estado de casada con don A. C. P. M. en sociedad de gananciales, y en segundo lugar, hay que recordar que es la Ley - las normas del Código Civil- la que atribuye la ganancialidad a la compra efectuada por una persona casada en régimen de gananciales, y en ese sentido, es ese carácter se recogió en su día en la inscripción conforme a las normas registrales. Alega la recurrente que no existió el divorcio hasta el año 1981, lo que es cierto; pero también es cierto que sí existía la separación legal, así como los procedimientos para la liquidación de la sociedad de gananciales; además, se pudo instar la liquidación de gananciales en el procedimiento de divorcio que culminó con la sentencia de 1985, lo que no se hizo, abocando a la situación preexistente de ganancialidad en el Registro. En consecuencia, sin perjuicio de que pueda servir este argumento en el procedimiento judicial que corresponda, no es admisible para sostener extrajudicialmente el carácter privativo de la adquisición.

Como ha afirmado con reiteración esta Dirección General (vid., por todas, la Resolución de 10 de abril de 2017) es principio básico de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, el de tracto sucesivo, en virtud del cual, para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). En consecuencia, estando las fincas transmitidas inscritas en el Registro de la Propiedad y bajo la salvaguardia de los tribunales a favor de una persona distinta, no podrá accederse a la inscripción del título calificado sin consentimiento del titular registral, que resulte de los correspondientes títulos traslativos con causa adecuada (cfr. artículos 2 y 17 de la Ley Hipotecaria).

Debe recordarse que tanto la jurisprudencia del Tribunal Supremo, como la doctrina de este Centro Directivo configuran la sociedad legal de gananciales, al igual que la generalidad de la doctrina, como una comunidad de tipo germánico, en la que el derecho que ostentan ambos cónyuges afecta indeterminadamente al objeto, sin atribución de cuotas, ni facultad de pedir la división material, mientras dura la sociedad, a diferencia de lo que sucede con el condominio romano, con cuotas definidas, y en donde cabe el ejercicio de la división de cosa común. Y, por eso, en la sociedad de gananciales no se es dueño de la mitad de cada uno de los bienes comunes, sino que ambos esposos conjuntamente tienen la titularidad del patrimonio ganancial.

1-6-2023

B.O.E. 29-6-2023

Registro de Sant Feliu de Guíols.

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

Están fundadas las dudas de la registradora basadas en la observación de que la georreferenciación propuesta invade la base gráfica no inscrita de una finca registral colindante.

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.»

Como declaró la Resolución de este Centro Directivo de 23 de febrero de 2023, el hecho de que la representación gráfica alternativa aportada por el promotor invada geometrías catastrales no es motivo suficiente para rechazarla, pues precisamente por ser alternativa se produce esa invasión parcial del inmueble catastral colindante; pero ello no obsta para que las alegaciones del colindante catastral puedan ser tenidas en cuenta por el registrador para fundar su oposición a la inscripción. Y ello es lo que ocurre en el presente caso, donde la registradora justifica su negativa no por la mera oposición, sino de la observancia de las dos georreferenciaciones alternativas aportadas, por los cotitulares registrales de las fincas 8.493 y 17.608, de las que resulta una titularidad controvertida respecto de una porción de terreno.

Por tanto, 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 de la registradora sobre la identidad de la finca en un expediente del artículo 199.

1-6-2023

B.O.E. 29-6-2023

Registro de Hoyos.

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS QUE IMPIDEN TRAMITAR EL EXPEDIENTE.

Solo procede denegar el inicio del expediente previsto en el artículo 199, cuando de manera palmaria y evidente resulta improcedente, evitando, de este modo, los costes que generan su tramitación..

En la Resolución de 17 de noviembre de 2015, la Dirección General entendió que para rectificar la descripción de la finca y lograr la inscripción de la georreferenciación y, en su caso la coordinación con el Catastro, el interesado podía acudir, cuando existía una discordancia con la realidad física, bien al expediente del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, tramitado ante el notario o al del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, tramitado ante el registrador.

Si el registrador tiene dudas respecto a la correspondencia de la descripción de la finca registral con la de la parcela catastral, o no puede afirmar con rotundidad que ambas se refieren a la misma porción de terreno, sin necesidad de expedir certificación, pues será el propio registrador quien tramite el expediente, puede intentar resolver las dudas, realizando los diferentes trámites en que consiste el expediente del artículo 199, entre ellos la notificación a colindantes, y a la vista del resultado, emitir la correspondiente calificación negativa, o practicar la inscripción, en su caso, si se disipan las dudas. Esta Dirección General tiene proclamado que solo procede denegar el inicio del expediente previsto en el artículo 199, cuando de manera palmaria y evidente resulta improcedente, evitando, de este modo, los costes que generan su tramitación.

Dicha doctrina debe mantenerse en el presente caso, puesto que no se da esa situación evidente que determine que sea improcedente la tramitación del expediente, pues en el presente caso, las dudas sobre la correspondencia de la finca con respecto a la de la parcela catastral, carecen de la virtualidad suficiente como para impedir la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Igualmente, es improcedente la exigencia de la certificación municipal que acredite la correspondencia entre las certificaciones catastrales y las fincas registrales, mediante el correspondiente certificado firmado por el secretario del Ayuntamiento competente, puesto que el Ayuntamiento carece de competencia para ello y porque el juicio de correspondencia corresponde al registrador y no al Ayuntamiento, como ha declarado este Centro Directivo en la Resolución de 2 de enero de 2020.

2-6-2023

B.O.E. 29-6-2023

Registro de Valladolid nº 6.

REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ART. 98 LEY 24/2001 EN LOS PODERES OTORGADOS POR UNA SOCIEDAD Y QUE NO ESTÉN INSCRITOS EN EL REGISTRO MERCANTIL.

En la reseña de un poder otorgado por una sociedad mercantil que no está inscrito en el RM es preciso hacer referencia a todas las circunstancias que garanticen su validez.

En las citadas Sentencias de 20 y 22 de noviembre de 2018 y 1 de junio de 2021 se afirma que cuando se trata de un poder conferido por una sociedad mercantil que no consta inscrito, el notario autorizante debe, bajo su responsabilidad, comprobar de forma rigurosa la validez y vigencia del poder otorgado por dicha sociedad y dejar constancia de que ha desarrollado tal actuación, de forma que la reseña del documento auténtico del que resulta la representación exprese las circunstancias que, a juicio del notario, justifican la validez y vigencia del poder en ejercicio del cual interviene el apoderado, ya se trate de un poder general no inscrito, ya de un poder especial. Y el registrador debe revisar que el título autorizado permita corroborar que el notario ha ejercido su función de examen de la existencia y vigencia del poder y de la suficiencia de las facultades que confiere de forma completa y rigurosa, y que este juicio sea congruente con el contenido del título presentado, es decir, que resulte del contenido del juicio de suficiencia que dicha suficiencia se predica respecto del negocio jurídico otorgado, con la precisión necesaria para que no quepan dudas de que el notario ha calificado correctamente el negocio de que se trata y referido al mismo la suficiencia o insuficiencia de las facultades representativas.

En el presente caso, el notario autorizante de la escritura calificada se limita a expresar que la interviniente en representación de la sociedad vendedora actúa en virtud de «un poder concreto y específico, por lo que no es necesaria su inscripción en el Registro Mercantil», otorgado en la escritura que se reseña. Por ello debe concluirse que esa reseña del documento auténtico del que resulta la representación no expresa las circunstancias precisas para que la registradora pueda revisar que el título autorizado permite corroborar que el notario ha ejercido su función de valoración de la existencia y vigencia del poder y de la suficiencia de las facultades que confiere de forma completa y rigurosa, y que este juicio sea congruente con el contenido del título presentado.

2-6-2023

B.O.E. 29-6-2023

Registro de Mancha Real.

OBRA NUEVA EN CONSTRUCCIÓN: COORDENADAS DE LA SUPERFICIE OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN.

A la luz de la reforma operada por la Ley 7/2021 en Andalucía, en esta Comunidad Autónoma es necesario especificar las coordenadas de la superficie ocupada por la edificación en las obras nuevas en construcción.

A diferencia de otros preceptos de la ley 7/2021 que fueron expresamente modificados por dicho Decreto-ley 11/2022, la disposición adicional novena, aun conteniendo requisitos relativos a los instrumentos públicos y a la inscripción en el Registro de la Propiedad, no se ha derogado ni modificado en ningún aspecto; remitiéndose la citada disposición a la legislación estatal, en cumplimiento del acuerdo de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración del Estado-Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía. La referencia a la legislación estatal debe entenderse hecha al artículo 202 de la Ley Hipotecaria.

La Ley 7/2021 exige la constancia de las coordenadas de la superficie de la finca ocupada por la edificación, no solo en el otorgamiento de escrituras de declaración de obra nueva en construcción, que los registradores harán constar en el asiento que se practique, sino también en un momento anterior, cual es el de la solicitud de la licencia de obras, puesto que el artículo 140 de la citada ley establece el requisito de incorporar las coordenadas de la superficie a ocupar por las edificaciones en las solicitudes y resoluciones de concesión de licencia.

Analizados estos preceptos, debe concluirse que el cambio legislativo es de tal envergadura, que debe determinar el cambio de interpretación de la doctrina de este Centro Directivo respecto a la exigencia de la constancia de las coordenadas de la finca ocupadas por la edificación a las obras nuevas en construcción, al menos en las que se produzcan dentro del ámbito de aplicación de la Ley 7/2021 de Andalucía.

Resuelta esta primera cuestión, procede abordar la segunda. Es decir, si este nuevo criterio interpretativo puede aplicarse al presente supuesto de hecho. La respuesta debe ser negativa, pues como resulta del título presentado, la solicitud de licencia de la que deriva la escritura calificada se realizó el día 27 de julio de 2021, es decir, antes de la entrada en vigor de la Ley 7/2021, por lo que no se le puede aplicar retroactivamente un requisito exigido por una ley posterior.

2-6-2023

B.O.E. 29-6-2023

Registro de Don Benito.

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

Para denegar la inscripción de una base gráfica es preciso que se acrediten dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

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

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

En el presente caso, pretendida la inscripción de la base gráfica y, tramitado el expediente, se presenta el escrito de oposición anteriormente citado, justificando su oposición tanto en la planimetría acreditativa de la posible invasión (aporta copia del Sistema de Información Geográfica de Parcelas Agrícolas), como en la aportación de los escritos de solicitud de alteración catastral y documento privado que manifiesta encontrarse suscrito por el recurrente, y presentado ante la Administración Pública del que se deduce, cuanto menos, el carácter controvertido de la titularidad dominical de la referida porción. Por tanto, tal motivo de recurso debe ser desestimado, debiendo reconocerse la legitimación para formular oposición todo cotitular colindante.

5-6-2023

B.O.E. 29-6-2023

Registro de Aranjuez.

PROPIEDAD HORIZONTAL: DESVINCULACIÓN DE UNN TRASTERO.

La desvinculación de un trastero como anejo de uno de los pisos no se entiende autorizada por la cláusula estatutaria que permite segregar y dividir pisos y locales.

La segregación o división de los pisos o locales y sus anejos, así como la agregación de otras dependencias colindantes del mismo edificio en régimen de división horizontal, es un concepto atinente a la configuración física de los elementos independientes. Por el contrario, la desvinculación del anejo respecto de los elementos independientes a que está vinculado hace referencia a un cambio de régimen jurídico, más que a una modificación física de la configuración de la finca. Y tiene una mayor trascendencia que la mera segregación o división material, en la medida que va a posibilitar la disposición del trastero, hasta entonces vinculado a la propiedad de una vivienda, a favor de personas que no sean titulares de ningún elemento independiente en el edificio, lo cual tiene gran importancia en las comunidades de propietarios. En definitiva, no se pueden equiparar, ni considerar jurídicamente términos equivalentes, la desvinculación de anejos y la segregación de elementos independientes en un edificio en régimen de propiedad horizontal.

En el presente caso es indudable que la denominada «segregación» del trastero que se había configurado como anejo de la vivienda es propiamente una desvinculación de dicho anejo; y, al constituir una modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal que no está expresamente autorizada según los estatutos, requiere que sea aprobada por los propietarios en los términos previstos en la regla sexta del artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, es decir por unanimidad (siquiera sea presunta, como permite la regla octava de tal precepto).

5-6-2023

B.O.E. 29-6-2023

Registro de Álora.

VIVIENDA HABITUAL DE LA FAMILIA: SITUACIONES DE DIVORCIO.

La nueva redacción del art. 96.3 del CC no altera el criterio de que si el derecho de uso ex art. 96 no consta inscrito, nada puede exigir el registrador.

Es principio rector del matrimonio aquel según el cual los cónyuges deben fijar de común acuerdo el domicilio conyugal (artículo 70 del Código Civil). Una vez fijada y establecida, la ley protege especialmente la vivienda familiar habitual, trátase de vivienda simplemente conyugal, trátase de vivienda en la que, además de los cónyuges vivan los hijos comunes o los que cada cónyuge hubiera habido antes del matrimonio. Entre las técnicas de tutela de la vivienda familiar figura la que establece el artículo 1320 del Código Civil. El citado artículo 1320 del Código Civil implica un límite a la libertad de disposición del cónyuge que es titular exclusivo de la vivienda familiar, cualquiera que haya sido el título de adquisición y el régimen económico matrimonial que rijan en el matrimonio, que se justifica por la protección de los intereses familiares que la legislación considera superiores a los individuales de cada cónyuge.

«Habitual» no equivale a «permanente» pero denota un alto grado de continuación temporal. En el Código Civil, la expresión «vivienda habitual» se utiliza para referirse a aquella vivienda en la que una persona tenga su residencia (artículo 1406.4.o). Pero la falta en nuestra legislación civil de un concepto de vivienda habitual de la familia tiene como consecuencia práctica que la cuestión se suscite más de una vez en contiendas judiciales que versan sobre la aplicación del artículo 1320. Por ello, para evaluar si se da cumplimiento a esta norma legal de régimen primario y a la del artículo 91 del Reglamento Hipotecario, debe analizarse cada caso concreto. Y es que, en la sociedad actual hay familias que tienen varias residencias y las ocupan alternativamente durante el año, en períodos más o menos largos; en otras ocasiones, uno de los miembros de la pareja, o ambos, pasan largas temporadas fuera del hogar familiar, frecuentemente por motivos de trabajo; pero también puede faltar la cohabitación en un solo hogar familiar por algún motivo de salud que implique el necesario ingreso de un cónyuge en algún centro médico o de cuidados especiales; e incluso no es descartable la existencia de relaciones conyugales a distancia, con domicilios que se mantienen separados.

Para resolver la cuestión planteada en el presente caso debe tenerse en cuenta que, como sostiene el recurrente, las normas antes citadas (artículos 1320 del Código Civil y 91 del Reglamento Hipotecario) no son aplicables respecto de actos dispositivos realizados por persona divorciada. Debe advertirse que tampoco se exige tal manifestación para todo acto de disposición realizado por una persona divorciada en previsión de que sobre la vivienda sobre la misma se haya constituido a favor del excónyuge el derecho de uso que contempla el artículo 96 del Código Civil. Así, no cabe olvidar: a) que este derecho de uso ex artículo 96 de dicho Código es inscribible en el Registro de la Propiedad (cfr. artículos 1 y 2 de la Ley Hipotecaria y 7 del Reglamento Hipotecario); b) que dicho derecho deberá estar debidamente inscrito para que perjudique a terceros (cfr. artículo 13 de la Ley Hipotecaria), y c) que se presume legalmente que los derechos inscritos existen y pertenecen a su titular en los términos del asiento respectivo (cfr. artículo 38 de la Ley Hipotecaria). Por ello, debe concluirse que el registrador -que conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria deberá atenerse en su calificación a lo que resulte del documento presentado y de los libros a su cargo-, sólo puede exigir aquel consentimiento o autorización judicial cuando ese derecho de uso de la vivienda de que se va a disponer constare en aquéllos, pues, en otro caso, habrá de estar al pronunciamiento registral de un dominio pleno y libre a favor del excónyuge disponente (cfr. Resolución de 31 de marzo de 2000).

Por último, y frente al criterio expresado por el registrador, debe entenderse que las anteriores conclusiones no quedan empañadas por la modificación que en la redacción del artículo 96, apartado 3, del Código Civil se ha introducido por el artículo segundo, apartado once, de la Ley 8/2021, de 2 de junio. En esta disposición legal se ha añadido que «esta restricción en la facultad dispositiva sobre la vivienda familiar se hará constar en el Registro de la Propiedad. La manifestación errónea o falsa del disponente sobre el uso de la vivienda no perjudicará al adquirente de buena fe». Y en el presente caso no consta en el Registro de la Propiedad ni en el documento calificado que se haya atribuido a otra persona dicho uso de esa vivienda concreta.

5-6-2023

B.O.E. 29-6-2023

Registro de Blanes.

REQUISITOS FISCALES EN EL IMPUESTO IVTNU: LIQUIDACIÓN DE GANANCIALES.

La liquidación de gananciales es un acto no sujeto al impuesto y que no debe provocar el cierre registral.

En relación con el Impuesto sobre el Incremento de Valor de Terrenos de Naturaleza Urbana -el comúnmente conocido como Impuesto de Plusvalía Municipal-, el artículo 254 de la Ley Hipotecaria en su apartado quinto determina que «el Registro de la Propiedad no practicará la inscripción correspondiente de ningún documento que contenga acto o contrato determinante de las obligaciones tributarias por el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, sin que se acredite previamente haber presentado la autoliquidación o, en su caso, la declaración, del impuesto, o la comunicación a que se refiere la letra b) del apartado 6 del artículo 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo, 2/2004, de 5 de marzo».

La doctrina mantenida por este Centro Directivo ha establecido que el registrador, ante cualquier operación jurídica cuya registración se solicite, no sólo ha de calificar su validez y licitud, sino decidir también si se halla sujeto o no a impuestos; la valoración que haga de este último aspecto no será definitiva en el plano fiscal, pues no le corresponde la competencia liquidadora respecto de los diversos tributos; no obstante, será suficiente bien para acceder, en caso afirmativo, a la inscripción sin necesidad de que la administración fiscal ratifique la no sujeción, bien para suspenderla en caso negativo, en tanto no se acredite adecuadamente el pago, exención, prescripción o incluso la no sujeción respecto del impuesto que aquel consideró aplicable. Ahora bien, no concurriendo circunstancias de realización de especial tarea de cooperación con la Administración Tributaria, ni resultando supuestos de expresa e indubitada no sujeción al Impuesto (apartados 2 a 4 del artículo 104 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales) o de clara causa legal de exención fiscal, imponer al registrador la calificación de la sujeción o no al Impuesto de ciertos actos contenidos en el documento presentado a inscripción supondría obligarle a realizar inevitablemente declaraciones tributarias que (aunque sea con los limitados efectos de facilitar el acceso al Registro de la Propiedad) quedan fuera del ámbito de la competencia reconocida a este Centro Directivo.

Teniendo en cuenta lo anterior, resulta evidente que la liquidación de los gananciales es un acto no sujeto al Impuesto sobre el Incremento de Valor de Terrenos de Naturaleza Urbana, razón por la cual no debe estar afectada por el cierre registral del artículo 254.5 de la Ley Hipotecaria. En el supuesto de este expediente, se determina con claridad que la adjudicación de las dos fincas urbanas de Blanes a la viuda y heredera lo es exclusivamente en concepto de su participación en la disuelta sociedad conyugal y no en concepto de herencia, por lo que de acuerdo con lo previsto tanto en el artículo 104.3 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales como en la propia Ordenanza Fiscal del Ayuntamiento de Blanes reguladora del Impuesto, se trata de un acto no sujeto al Impuesto sobre el Incremento de Valor de Terrenos de Naturaleza Urbana.

5-6-2023

B.O.E. 29-6-2023

Registro de Cambados.

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO. CONCURSO DE ACREEDORES: ENAJENACIÓN DE BIENES.

El recurso gubernativo no es el cauce para discutir la validez de asientos ya practicados. Para inscribir transmisiones en fase de concurso, además de la preceptiva autorización judicial, será necesaria la correspondiente escritura pública.

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, cuestiones todas ellas extrañas al recurso contra la calificación registral. De acuerdo con lo anterior, es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

Establecido lo anterior, el recurrente desenfoca completamente la cuestión al afirmar que la registradora, con su calificación, pretende la modificación del contenido del Registro sin reunir los requisitos del artículo 40 de la Ley Hipotecaria. Bien al contrario, pues como resulta de la nota de calificación, es precisamente el contenido del Registro el que impide la transmisión de la finca sin tener en cuenta las circunstancias que resultan del asiento, afirmación que esta Dirección General no puede sino confirmar.

Tampoco puede estimarse el motivo de recurso relativo a la aportación del plan de liquidación exigido por la calificación. Sobre la cuestión de los requisitos que afectan a la disposición de inmuebles por concursado y su acreditación ante el Registro de la Propiedad, esta Dirección General ha tenido ocasión de pronunciarse en distintas ocasiones. En consecuencia, para inscribir en el Registro los actos de enajenación o gravamen de bienes o derechos que integren la masa activa del concurso será necesario que se acredite ante el Registrador la obtención del oportuno auto autorizatorio, por medio del correspondiente testimonio extendido por el secretario judicial que acredite la autenticidad y el contenido del citado auto, dando fe del mismo (...). Pero para inscribir la transmisión es imprescindible que el título material - en este caso la enajenación autorizada por el juez- conste en el título formal adecuado, es decir, "el documento o documentos públicos en que funde inmediatamente su derecho la persona a cuyo favor haya de practicarse aquélla y que hagan fe, en cuanto al contenido que sea objeto de la inscripción, por sí solos o con otros complementarios, o mediante formalidades cuyo cumplimiento se acredite" (artículo 33 del Reglamento Hipotecario). El título a efectos de la inscripción será por tanto -como título principal- la escritura pública, en la que conste el negocio traslativo, complementada por el título formal que acredite la autorización judicial.

6-6-2023

B.O.E. 29-6-2023

Registro de Pozuelo de Alarcón nº 1.

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

Se reiteran los requisitos que han de cumplirse para la rectificación de los asientos registrales.

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). Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011, y 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015), 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. La rectificación registral se practica conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

Como ha quedado expuesto, uno de los supuestos de inexactitud registral puede venir motivado por la existencia de errores materiales o de concepto en la redacción del asiento. El artículo 40 de la Ley Hipotecaria en su apartado c) señala que en este caso el Registro se rectificará en la forma determinada en el Título VII. El consentimiento o acuerdo unánime de todos los interesados y del registrador son requisitos indispensables para la rectificación. Y ello porque, en caso de error, la inexactitud viene provocada por la actuación equivocada del registrador al extender los asientos, de forma que lo que publica el Registro contraviene lo querido por las partes y plasmado correctamente en el título, mientras que cuando la inexactitud es consecuencia de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento, la rectificación del Registro precisará el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuye algún derecho, pero no del registrador cuya actuación ha sido ajena al origen de la inexactitud. En ambos casos, si no hay acuerdo de todas las personas que, según cada supuesto, deban intervenir será necesaria la oportuna resolución judicial.

6-6-2023

B.O.E. 29-6-2023

Registro de Murcia nº 7.

DOCUMENTOS JUDICIALES: SENTENCIAS DICTADAS EN REBELDÍA.

Se reitera la doctrina sobre las sentencias dictadas en rebeldía, aunque en el caso concreto, a la vista de la diligencia aclaratoria, no cabe sino admitir la inscripción.

Aun cuando conste acreditada en tiempo y forma la firmeza de la resolución, es aplicable la doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos») según la cual, cuando una sentencia se hubiera dictado en rebeldía es preciso que, además de ser firme, haya transcurrido el plazo del recurso de audiencia al rebelde. No cabe pues la inscripción, ni siquiera haciendo constar la posibilidad de rescisión.

El transcurso de los plazos previstos en el art. 502 LEC plazos debe resultar del propio documento presentado a la calificación o bien de otro documento que lo complementa, indicando la imposibilidad de ejercicio del procedente recurso por transcurso del plazo aplicable al supuesto concreto.

Como resulta claramente del primer número del citado artículo 501.1.o, la existencia de fuerza mayor determinante de la incomparecencia, y en consecuencia de la declaración de rebeldía, es compatible con el hecho de haberse efectuado la notificación de la demanda personalmente. Deberá entenderse igualmente compatible su mantenimiento en el caso de que la notificación de la sentencia sea también personal, ya que el artículo 502 requiere únicamente que tal situación se prolongue hasta el momento de dictarse la sentencia y que este alcance firmeza, para que el rebelde tenga derecho a ejercitar la acción de rescisión.

Debe recordarse la doctrina emanada de este Centro Directivo respecto de la falta de competencia del registrador para apreciar la posible concurrencia de la mencionada fuerza mayor y por tanto para la fijación del plazo para el

ejercicio de la acción de rescisión, cuestión que deberá ser apreciada por el letrado de la Administración de Justicia, correspondiendo por tanto al propio Juzgado la determinación del transcurso o no del oportuno plazo de la acción de rescisión.

Ha de entenderse que el Juzgado ha confirmado la imposibilidad de ejercicio de la acción de rescisión por parte del rebelde y, en consecuencia, la firmeza plena de la sentencia y la posibilidad de inscripción. A la vista de tales afirmaciones, no puede el registrador discutir su realidad y validez, exigiendo aclaraciones complementarias, porque implicaría vulnerar los límites que a la calificación registral le establece el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

6-6-2023

B.O.E. 29-6-2023

Registro de El Puente del Arzobispo.

PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: CIRCUNSTANCIAS DE LA INSCRIPCIÓN.

El hecho de que se trate de un documento judicial no lo exime de la necesidad de que recojan las circunstancias que la LH y el RH exigen como contenidos necesarios del asiento registral.

Los defectos señalados, recogen, que para poder inscribir el título que se presenta, que es traslativo del dominio, se tienen que cumplir una serie de requisitos, que no constan en la sentencia expedida por el Juzgado. El primero de los defectos señalados -no constan las circunstancias personales de los demandantes-, el artículo 51.9.a del Reglamento Hipotecario establece las circunstancias personales que han de constar en la inscripción.

El segundo de los defectos señalados -no se concreta qué parte de la finca se adjudica- ha afirmado este Centro Directivo (vid. «Vistos») que una de las circunstancias esenciales del asiento de inscripción es la naturaleza y extensión del derecho objeto de inscripción (vid. artículo 51.6.a del Reglamento Hipotecario). En su caso, el artículo 54 del Reglamento Hipotecario establece que las inscripciones de partes indivisas de una finca o derecho, precisarán la porción ideal de cada condueño con datos matemáticos, que permitan conocerla indudablemente.

6-6-2023

B.O.E. 29-6-2023

Registro de Icod de los Vinos.

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

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

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

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

El asiento registral determinante de la ubicación, delimitación y superficie de la finca «está bajo la salvaguardia de los Tribunales y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley», como resulta del artículo 1 de la Ley hipotecaria. Y entre tales efectos jurídicos, y sin pretender aquí ser exhaustivos en modo alguno, cabe citar los siguientes: a) en primer lugar, conforme al artículo 17 de la Ley Hipotecaria, que recoge el llamado principio de prioridad registral, una vez inscrita dicha georreferenciación «no podrá inscribirse o anotarse ninguna (...) que se le oponga o sea incompatible». Así lo confirma también de modo más específico aún el artículo 199 la Ley Hipotecaria ordenando que «el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita». b) en segundo lugar, conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que recoge el llamado principio de tracto sucesivo «para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales» (y entre ellos, la modificación de la ubicación y delimitación geográfica de su objeto) «(...) deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos». c) en tercer lugar, conforme al llamado principio de legitimación registral, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria proclama que «se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica (...) que ha quedado incorporada al folio real».

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

7-6-2023

B.O.E. 29-6-2023

Registro de Illescas nº 1.

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

Conforme al 266 del RRC es necesario hacer constar en el RC los actos de modificación del régimen económico matrimonial antes de su acceso al Registro de la Propiedad.

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.

Los términos del artículo 266 del Reglamento del Registro Civil son claros acerca de la obligatoriedad de la previa inscripción en el Registro Civil de las capitulaciones matrimoniales para proceder a la inscripción en el Registro de la Propiedad de las adjudicaciones de bienes a favor de quienes tuvieran un régimen económico-matrimonial distinto de los supletorios legales, por lo que se debe confirmar la calificación.

7-6-2023

B.O.E. 29-6-2023

Registro de Valladolid nº 2.

HERENCIA: INSTANCIA PRIVADA DE HEREDERO ÚNICO.

Para que sea admisible la instancia de heredero único como título formal inscribible es preciso que no exista ningún interesado más en la herencia.

En el caso de las sucesiones «mortis causa», el artículo 14 de la Ley Hipotecaria en su párrafo primero establece que «el título de la sucesión hereditaria, a los efectos del Registro, es el testamento, el contrato sucesorio, el acta de notoriedad para la declaración de herederos abintestato y la declaración administrativa de heredero abintestato a favor del Estado, así como, en su caso, el certificado sucesorio europeo al que se refiere el capítulo VI del Reglamento (UE) n.º 650/2012». Este precepto se complementa con el artículo 79 del Reglamento Hipotecario.

Los preceptos transcritos contemplan el supuesto de heredero único, sin que exista persona con derecho a legítima, de modo que la inscripción registral se produce en virtud del título sucesorio que enumera el párrafo primero del citado artículo 14 (el testamento, el contrato sucesorio, el acta de notoriedad para la declaración de herederos abintestato y la declaración administrativa de heredero abintestato a favor del Estado, así como, en su caso, el certificado sucesorio europeo al que se refiere el Capítulo VI del Reglamento (UE) n.º 650/2012).

El requisito esencial es que se trate de heredero único sin persona alguna con derecho a legítima. Y, en el presente caso, si bien, como resulta del relato de hechos, hay dos de los cuatro nietos de la causante que han renunciado a sus derechos en la herencia, otra de las nietas no ha renunciado a su legítima y otorgó un poder para las operaciones particionales.

7-6-2023

B.O.E. 29-6-2023

Registro de Almazán.

PROCEDIMIENTO ART. 201 LH: REQUISITOS.

Para expedir la certificación del art. 201 LH es preciso que la finca esté inscrita a favor del promotor, pero no que se inscriba una obra nueva previa.

Han de rechazarse ahora todas las argumentaciones y pretensiones del notario recurrente relativas a notas de calificación pasadas, firmes y no recurridas. Como señaló la Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015 «cuando la inscripción de la representación geográfica y lista de coordenadas no sea preceptiva, sino potestativa, y se solicite en el mismo título en el que se formalice una transmisión o gravamen del inmueble, las vicisitudes del procedimiento de inscripción de aquéllas no deberán dilatar la inscripción, si procediere, de éstas últimas».

No obstante, sí debe hacerse la matización, anunciada más arriba, de que para la expedición de la certificación ahora interesada sólo será preciso, como señala la registradora, la previa inscripción de la transmisión hereditaria de la finca a favor de la promotora del expediente, sin que sea

preciso además, como exige también la registradora en la calificación ahora recurrida, la previa inscripción de la declaración de obra nueva sobre dicha finca.

7-6-2023

B.O.E. 29-6-2023

Registro de inca n° 2.

REFERENCIA CATASTRAL: CONSTANCIA EN LA INSCRIPCIÓN.

Se recuerdan os efectos de la constatación de la referencia catastral en la inscripción y la forma de rectificarla.

Debe recordarse, como ha puesto de relieve esta Dirección General en distintas Resoluciones (vid., por todas, la 4 de diciembre de 2013) la referencia catastral de la finca sólo implica la identificación de la localización de la finca inscrita en cuanto a un número de referencia catastral, pero no que la descripción tenga que ser concordante con la del Catastro ni que se puedan inscribir en tal caso todas las diferencias basadas en certificación catastral descriptiva y gráfica. Por lo tanto, la referencia catastral no sustituye a la descripción de la finca que figura en el Registro ni implica una incorporación inmediata del cambio de naturaleza, de linderos y superficie catastrales en el folio registral. En lo que a los efectos jurídicos radicalmente diferentes se refiere, es de destacar que el objeto y efecto fundamental de la simple constancia registral de la referencia catastral no es sino «posibilitar el trasvase de información entre el Registro de la Propiedad y el Catastro Inmobiliario» (artículo 48 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario) y aportar al registro un indicio sobre la posible ubicación, que no delimitación, de la finca sobre la cartografía catastral. En cambio, la inscripción formal de la georreferenciación de una finca, además de tener unos requisitos muchos más complejos y garantistas, tiene unos efectos jurídicos radicalmente más amplios y contundentes.

Con independencia de cuáles hubieran sido en el pasado las circunstancias por las que tal referencia catastral llegó a ser incorporada al folio real de la finca, (posible error del título, posible error de calificación, posible error de redacción del asiento, o posible cambio catastral sobrevenido, o cualquier otra imaginable) resulta evidente que no se cumplen los requisitos de correspondencia que exige el artículo 45 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Por tanto, debe acceder a la petición de cancelación de un dato de la inscripción, en este caso la referencia catastral, que resulta probadamente erróneo, y que además cuenta, no sólo con el consentimiento, sino con la solicitud expresa del titular registral interesado.

