

13-6-2023

B.O.E. 10-7-2023

Registro de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE.

Se aplica la doctrina ya consolidada sobre los requisitos de emplazamiento de la herencia yacente tras las STS de 9 de septiembre de 2021.

La calificación sustitutoria no puede ser entendida por el registrador sustituto como un mero trámite confirmando la calificación inicial. Debe recordarse que la calificación sustitutoria no es un recurso de clase alguna, sino que es una auténtica calificación en sustitución de la que efectúa el titular del Registro, porque el legitimado para instar ésta no está conforme con la inicialmente efectuada. Por ello, esta calificación sustitutoria, como tal, debe cumplir todos y cada uno de los requisitos de fondo y forma establecidos en la legislación hipotecaria, bien que limitada a los defectos señalados por el registrador sustituido, por cuanto no cabe la «reformatio in peius». Tampoco su eventual calificación negativa puede ser objeto de recurso, sino que en tal caso devolverá el título al interesado a los efectos de interposición del recurso frente a la calificación del registrador sustituido ante esta Dirección General.

La intervención de la herencia yacente en este supuesto, es necesaria para ratificar el contrato privado de compraventa efectuado por la causante, en cuyo lugar se posicionan sus posibles herederos sin que pueda alegarse que, al haber salido el bien del patrimonio de la fallecida, no sea necesario calificar la forma en que se ha producido su llamamiento.

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, acreditada la premoriencia de la única heredera nombrada por la titular registral y desconociéndose la existencia de otros herederos, se emplaza a los ignorados herederos por edictos, después de varios intentos infructuosos de localización, por lo que el emplazamiento en este sentido es correcto, no siendo exigible conforme lo dispuesto por la Sentencia reseñada el nombramiento de un administrador judicial. Lo que no resulta es que por el Juzgado 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.

13-6-2023

B.O.E. 10-7-2023

Registro de Liria.

RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL: PREVIA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO CIVIL.

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.

14-6-2023

B.O.E. 10-7-2023

Registro de Bilbao nº 3.

CALIFICACIÓN REGISTRAL DE DOCUMENTOS JUDICIALES: LÍMITES EX ART. 100 RH.

Conforme al art. 100 del RH el registrador no puede entrar a calificar el fondo de la resolución judicial en una partición judicial de herencia.

La repudiación de la herencia, por la que el titular del «ius delationis» manifiesta su voluntad de no adquirir la cualidad de heredero, constituye en nuestro Derecho una declaración de voluntad unilateral, no recepticia, que debe ser expresa y revestir la forma especialmente exigida. Por lo que se refiere al carácter expreso de la renuncia, no es necesario que se emplee literalmente dicho término o el de «repudiación», a modo de fórmula sacramental.

En el presente caso, de la mera literalidad de la sentencia de la Audiencia Provincial de Vizcaya, Sección Tercera, cuyo testimonio ha tenido en cuenta la registradora en su calificación resulta inequívocamente que se declara la autenticidad de la renuncia, así como su validez y plena eficacia. Frente a la objeción expresada en la calificación de la registradora, debe tenerse en cuenta que, al estimarse el recurso de apelación, no se hace sino confirmar el criterio del juez de Instancia según el cual - precisamente por entender que la renuncia válida constaba en documento auténtico que había de producir los efectos de la renuncia de herencia a que se refiere el artículo 1008 del Código Civil- no procedía condenar a los renunciantes a instrumentalizar ante el juez o ante notario dicha renuncia. Y la sentencia en apelación estima el recurso en cuanto a que debe reconocerse dicha validez y eficacia de la renuncia sin necesidad de que el fallo de instancia contuviera una declaración expresa sobre ella.

La partición efectuada por el contador en un procedimiento judicial de división de herencia (sea por sentencia recaída en un juicio verbal por falta de conformidad de los herederos; sea por decreto, protocolizado, del letrado de la Administración de Justicia por el que se dan por aprobadas las operaciones particionales), son de aplicación las normas del artículo 100 del Reglamento Hipotecario relativas a la calificación de documentos judiciales. Cabe, por tanto, concluir que no puede la registradora entrar en el fondo de la resolución, habida cuenta de la constancia de la autenticidad de la

renuncia de los referidos interesados (vid. la Resolución de este Centro Directivo de 28 de noviembre de 2022).

14-6-2023

B.O.E. 10-7-2023

Registro de Torrelavega nº 2.

PARCELACIÓN URBANÍSTICA: SERVIDUMBRE PERPETUA DE USO EXCLUSIVO DE PORCIÓN DE FINCA.

Se analiza el tratamiento que ha de darse a una servidumbre perpetua que otorga al predio dominante el uso exclusivo de una porción del predio sirviente desde el punto de vista de la posible existencia de un acto de parcelación.

En el ámbito de la normativa básica estatal, el artículo 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana -anterior artículo 17 del texto refundido de la Ley de suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, que no hace sino reproducir lo establecido en el artículo 17 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo- plasma una concepción amplia y finalista de la parcelación urbanística -cfr. Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de mayo de 2013-. Esta DG ha ido desarrollando una doctrina, asumiendo tal concepto de parcelación urbanística, siguiendo el proceso que han seguido las actuaciones para soslayar su prohibición y precisamente para protegerse de ellas, trascendiendo la estricta división material de fincas, la tradicional segregación, división o parcelación, para alcanzar la división ideal del derecho y del aprovechamiento, y en general todos aquellos supuestos en que manteniéndose formalmente la unidad del inmueble, se produce una división en la titularidad o goce, ya sea en régimen de indivisión, de propiedad horizontal, de vinculación a participaciones en sociedades, o de cualquier otro modo en que se pretenda alcanzar los mismos objetivos. También ha señalado que la ausencia de asignación formal y expresa de uso individualizado de una parte del inmueble no es por sí sola suficiente para excluir la calificación de parcelación urbanística.

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

En la normativa autonómica aplicable, la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, vigente desde el 22 de septiembre de 2022, se establecen varios preceptos que proscriben la parcelación ilegal.

En el caso del presente expediente, atendiendo al título constitutivo de la servidumbre objeto de análisis pueden destacarse las siguientes notas características de la misma: - Se constituye una servidumbre perpetua sobre parte de una finca en favor de otra colindante. - La servidumbre tiene por objeto el aprovechamiento del espacio para «solárium», paso terrestre o subterráneo (conducciones), ensanche y solaz del predio dominante. - Esta permite al dueño del predio dominante abrir huecos y ventanas con vistas rectas al predio sirviente a lo largo del lindero oeste del predio dominante

en su confrontación con el sirviente. - El dueño del predio dominante podrá cerrar el espacio sobre el que se da esta servidumbre. - El dueño del predio sirviente no podrá aprovecharse de la servidumbre. Se trata por tanto de garantizar al titular del predio dominante, con carácter perpetuo, la posibilidad de uso potencialmente exclusivo y excluyente del espacio sobre el que recae la servidumbre para «solárium», paso terrestre o subterráneo, ensanche y solaz del predio dominante, con el complemento del derecho de luces y vistas.

La doctrina, la jurisprudencia y las Resoluciones de este Centro Directivo son mayoritariamente conformes en que en nuestro derecho rige el sistema de «numerus apertus», es decir, que, para constituir un derecho como real no es preciso que el mismo esté tipificado legalmente, sino que basta con la voluntad de los interesados y que el derecho constituido tenga los caracteres de tal derecho. Esta posibilidad de «numerus apertus» es más palpable en materia de servidumbres, donde aparece claramente establecida en los artículos 536 y 594 del Código Civil.

Debe tenerse en cuenta además que esa facultad de aprovechamiento que se otorga al titular del predio dominante y con carácter potencialmente excluyente se concede con carácter perpetuo, lo que ciertamente presenta semejanzas con los actos jurídicos de segregación y agregación al predio dominante, y se diferencia de otros derechos reales limitados de carácter necesariamente temporal como el usufructo. Dado que este Centro Directivo carece de competencia para analizar si en el caso concreto y en la realidad material se está articulando una parcelación encubierta y en qué medida los actos que se realizan afectan a la condición de parcela mínima del predio sirviente, debe invocarse lo dispuesto en el artículo 26.2 de la Ley de Suelo estatal que justifica la exigencia de intervención administrativa por parte del órgano urbanístico competente en orden a que sea éste el que se pronuncie sobre la sujeción a licencia, su innecesariedad o incluso su no sujeción de acuerdo a la legislación sustantiva aplicable.

14-6-2023

B.O.E. 10-7-2023

Registro de Madrid nº 53.

TRANSACCIÓN HOMOLOGADA JUDICIALMENTE: TÍTULO FORMAL INSCRIBIBLE.

Se reitera la doctrina referente a la no inscribibilidad del auto de homologación judicial de una transacción por no ser título formal suficiente, salvo que traiga causa en un supuesto de crisis matrimonial.

Ciertamente, según los artículos 1216 del Código Civil y 317.1.o de la Ley de Enjuiciamiento Civil, son documentos públicos los testimonios que de las resoluciones y diligencias de actuaciones judiciales de toda especie expidan los letrados de la Administración de Justicia (a quienes corresponde dar fe, con plenitud de efectos, de las actuaciones procesales que se realicen en el Tribunal o ante él -artículos 281 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 145 de la Ley de Enjuiciamiento Civil-); y conforme al artículo 319.1 de dicha ley procesal tales testimonios harán prueba plena del hecho o acto que documentan y de la fecha en que se produce esa documentación (cfr., también, artículo 1218 del Código Civil). Pero es también cierto, según la reiterada doctrina de esta Dirección General, que al exigir el artículo 3 de la Ley Hipotecaria para inscribir en el Registro los títulos relativos a bienes inmuebles o derechos reales que estén consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico, no quiere ello decir que puedan constar en cualquiera de estas clases de documentos indistintamente, sino en aquellos que legalmente sean los propios del acto o contrato que haya de inscribirse; de modo que la doctrina y preceptos hipotecarios no reputan indiferente la especie de documento auténtico presentado en el Registro, y exigen el

congruente con la naturaleza del acto inscribible (cfr. Real Orden de 13 de diciembre de 1867 y Resoluciones de 16 de enero de 1864, 25 de julio de 1880, 14 de junio de 1897, 12 de febrero de 1916, 31 de julio de 1917 y 1 de julio de 1943, entre otras).

La transacción supone un acuerdo por el que las partes, dando, prometiendo o reteniendo alguna cosa evitan la provocación de un pleito o ponen término al que hubiesen ya comenzado, adquiriendo para las partes carácter de cosa juzgada (artículos 1809 y 1816 del Código Civil); mientras que su homologación o aprobación judicial, según lo previsto en el artículo 19 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, implica una revisión del organismo jurisdiccional respecto del poder de disposición de las partes en relación con el objeto del pleito, pero no implica un verdadero análisis y comprobación del fondo del acuerdo que supone la transacción. Ciertamente, el auto judicial por el que se lleva a cabo la homologación del contrato de transacción no es un documento privado. Pero la homologación judicial no altera el objeto, contenido y forma del acuerdo entre las partes; no tiene otro alcance que poner fin al procedimiento judicial existente y precisamente por ello, porque el juez ve finalizada su labor y no entra a valorar las pruebas ni a conocer de las pretensiones de las partes, no contiene una declaración judicial sobre las mismas ni una resolución por la que se declare, modifique, constituya o extinga una relación jurídica determinada.

Sin embargo, este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 26 de julio, 18 de septiembre y 11 de octubre de 2017 y 19 de febrero y 27 de abril de 2021, entre otras) ha admitido la viabilidad como título inscribible de un acuerdo transaccional homologado por el juez, siempre que su objeto sea el propio de un convenio regulador (artículo 90 del Código Civil) y resulte de la documentación presentada la conexión de dicho acuerdo con una situación de crisis matrimonial, de modo que del título presentado a inscripción resulte que la liquidación del régimen económico matrimonial provenga de un proceso de nulidad, separación o divorcio. Esta misma doctrina se reiteró en la Resolución de esta Dirección General de 20 de septiembre de 2021 citada por el recurrente, si bien en ella se resolvió no ser inscribible el título calificado, por tratarse de una transacción en un procedimiento judicial de extinción de comunidad sin conexión con una situación de crisis matrimonial.

14-6-2023

B.O.E. 10-7-2023

Registro de Valladolid nº 5.

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: LÍMITE DE LA GARANTÍA HIPOTECARIA.

Si por resolución judicial se limita el importe de los intereses ordinarios respecto del hipotecante no deudor, dicho límite ha de tenerse en cuenta al inscribir el decreto de adjudicación.

Se debate en este recurso sobre si es correcta la suspensión de la inscripción de una adjudicación y de las cancelaciones derivadas de una ejecución hipotecaria solicitadas, por la razón de haberse entregado al acreedor ejecutante por intereses ordinarios una cantidad superior a la cubierta por la responsabilidad hipotecaria por ese concepto, ya que la misma ha quedado limitada respecto de la hipotecante no deudora, por un auto judicial dictado en trámites de incidente de abusividad dentro de dicha ejecución, existiendo además acreedores posteriores titulares de anotaciones de embargo (anotación letra E). La registradora de la Propiedad calificante señala que el auto de fecha 4 de enero de 2021 antes citado por el que se resuelve el incidente de abusividad, limita la responsabilidad real derivada de la hipoteca por intereses ordinarios a 8.109,02 euros, que es la que debe soportar la hipotecante no deudora en cuanto garante real, y, por tanto,

también respecto a la finca gravada, y el exceso al existir acreedores posteriores deberá consignarse a favor de los mismos.

Por ello, si con arreglo al citado artículo 654.3 se hubiese imputado por intereses una cantidad superior a la respectiva cobertura hipotecaria, como ocurre en este supuesto, se reducirá dicha cantidad hasta el límite de la responsabilidad hipotecaria, y se depositará el exceso a disposición de los titulares de derechos posteriores inscritos o anotados sobre el bien hipotecado, y después, si quedará todavía remanente, a disposición del dueño de la finca si no se tratara del deudor, es decir, en este supuesto de la hipotecante de deuda ajena, sin que proceda entregar cantidad alguna adicional al acreedor en pago de la deuda.

Por ello, si con arreglo al citado artículo 654.3 se hubiese imputado por intereses una cantidad superior a la respectiva cobertura hipotecaria, como ocurre en este supuesto, se reducirá dicha cantidad hasta el límite de la responsabilidad hipotecaria, y se depositará el exceso a disposición de los titulares de derechos posteriores inscritos o anotados sobre el bien hipotecado, y después, si quedará todavía remanente, a disposición del dueño de la finca si no se tratara del deudor, es decir, en este supuesto de la hipotecante de deuda ajena, sin que proceda entregar cantidad alguna adicional al acreedor en pago de la deuda.

Respecto de la calificación registral de los testimonios de adjudicación hipotecaria y mandamiento de cancelación de cargas, el artículo 132 de la Ley Hipotecaria señala en su número tercero que «la calificación del registrador se extenderá (...)» a comprobar «3.o Que lo entregado al acreedor en pago del principal del crédito, de los intereses devengados y de las costas causadas, no exceden del límite de la respectiva cobertura hipotecaria». Esta calificación registral no entra a valorar cómo se ha realizado la imputación de los pagos, cuestión que corresponde resolver al juez dentro del procedimiento de ejecución, atendidas las peticiones de las partes, sin que el registrador, con arreglo al artículo 100 del Reglamento Hipotecario, pueda entrar a calificar si ese orden de imputación es o no procedente; sino solo si en tal imputación se sobrepasan o no los límites de la respectiva cobertura hipotecaria, ya sean estos los que inicialmente constan en el Registro de la Propiedad como cifra máxima, ya resulten los mismos de la reducción que procediera de ésta como consecuencia de una resolución judicial de nulidad de cláusulas abusivas u otra asimilable.

15-6-2023

B.O.E. 10-7-2023

Registro de Jerez de los Caballeros.

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: REQUISITOS.

No cabe la inmatriculación por título público si no se acredita por documento público la previa adquisición con más de un año de antelación al título que se inscribe.

Es doctrina de este Centro Directivo (cfr., por todas, la Resolución de 29 de mayo de 2014) que no supone una extralimitación competencial que el registrador califique si los títulos presentados para inmatricular una finca cumplen los requisitos legales o han sido elaborados «ad hoc» de manera artificiosa para eludir el cumplimiento de la finalidad y razón de ser esencial de tales preceptos.

Hay que tener en cuenta que el procedimiento previsto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria tiene menores garantías que otros procedimientos de inmatriculación establecidos en ella, al no exigir la previa intervención de titulares de fincas colindantes que pudieran verse afectados, siendo estos los más interesados en que el acceso de una nueva finca al Registro no se haga a

costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes, pudiendo producirse, en caso contrario un supuesto de indefensión. No obstante, sí que debe incorporarse necesariamente certificación catastral descriptiva y gráfica en términos que se correspondan con la descripción de la finca en el título inmatriculador.

En el presente supuesto, la registradora ha inmatriculado la mitad indivisa dado que ha considerado que existen dos títulos: de adjudicación hereditaria y de donación. Pero suspende la inmatriculación de la otra mitad indivisa porque entiende que «hay título de adquisición por herencia, pero no traslativo de dicha mitad indivisa». En el presente supuesto, la finca cuya inmatriculación se pretende es descrita en el inventario con carácter ganancial por adquisición de los causantes mediante documento otorgado con fecha 20 de agosto de 1968, que ante la falta de cualificación se entiende documento privado y por tanto no fehaciente, y que por otra parte no ha sido presentado.

La cuestión planteada debe solventarse según el criterio seguido por este Centro Directivo en Resolución de 19 de noviembre de 2015. Por ello, no se puede sino confirmar la calificación, y no sólo porque ambos negocios han sido otorgados el mismo día en la misma escritura, sino también porque ambos supuestos títulos consecutivos, esto es, la liquidación del patrimonio ganancial del causante y la posterior adjudicación hereditaria a sus herederos, no son manifestación de dos sucesivas transmisiones independientes, como exige el fundamento del mecanismo de la inmatriculación por doble título traslativo, sino más bien algo más cercano a una operación jurídica única e inevitable en toda herencia en la que como presupuesto para efectuar adjudicaciones hereditarias de bienes hasta entonces gananciales es requisito la previa liquidación de la sociedad de gananciales con adjudicación de bienes o cuotas indivisas concretas.

15-6-2023

B.O.E. 10-7-2023

Registro de Vigo nº 1.

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

Puesto de manifiesto en el expediente la existencia de controversia entre los colindantes, procede denegar la inscripción de la base gráfica.

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

Constatado que existe una controversia entre colindantes acerca de su respectiva georreferenciación, procede confirmar la nota de calificación registral negativa aquí recurrida sobre dudas fundadas de posible invasión de finca registrales colindante, y sin que competa a este Centro Directivo, en vía de recurso -como ya se dijo en la Resolución de 21 de septiembre de 2020- «decidir cuál deba ser la georreferenciación correcta de cada finca, o sugerir una diferente a la aportada o soluciones transaccionales entre colindantes».

15-6-2023

B.O.E. 10-7-2023

Registro de Chiva n° 2.

PROHIBICIONES DE DISPONER: PRINCIPIO DE PRIORIDAD.

Una compra presentada a Diario con anterioridad no puede verse obstaculizada por la presentación posterior de un mandamiento ordenando prohibición de disponer.

En el supuesto de este expediente el mandamiento ordenando la prohibición de disponer se ha presentado después de la escritura -que no solo tiene fecha fehaciente anterior, sino que se presenta antes- por lo que esta tiene prioridad (artículo 17 de la Ley Hipotecaria). En esto se diferencia, como señala el notario recurrente, con las Resoluciones invocadas por el registrador en la nota de calificación. Cuestión distinta hubiera sido que el mandamiento ordenando la prohibición de disponer se hubiera presentado antes que la escritura de compraventa, en cuyo caso podríamos estar ante una de las prohibiciones administrativas de interés general que -al igual que las penales, y a diferencia de las civiles- constituyen según la doctrina de esta Dirección General una excepción al 145 del Reglamento Hipotecario; en tal caso cerraría el Registro, aunque la escritura de venta fuera de fecha anterior.

Se trata de un procedimiento administrativo que no pone en entredicho la validez civil de la transmisión efectuada, pues la fecha de la escritura -y por tanto de la transmisión formalizada en ella- es anterior a la resolución administrativa de prohibición de disponer; y la presentación de la escritura también es anterior a la del mandamiento ordenando la prohibición de disponer. Y aunque aquella adolezca de defectos subsanables, ha ganado prioridad su asiento de presentación, mientras la subsanación se efectúe durante su plazo de vigencia, como así ha sucedido.

16-6-2023

B.O.E. 10-7-2023

Registro de Collado Villalba.

SOCIEDAD CON CIF REVOCADO: EFECTOS.

La revocación del CIF de la sociedad impide inscribir la venta otorgada por esta en favor de un tercero.

En relación con la revocación del número de identificación fiscal existe una reiterada doctrina de este Centro elaborada en base al contenido a la disposición adicional sexta de la Ley 58/2003, de 17 diciembre, General Tributaria, que dispone lo siguiente en su cuarto apartado, párrafo tercero, según redacción dada por el artículo 13.25 de la Ley 11/2021, de 9 de julio. El titular de un número de identificación fiscal revocado, podrá solicitar la rehabilitación de su número de identificación fiscal a la Administración Tributaria conforme a lo dispuesto en el artículo 147.8. En particular, deberá acreditar que han desaparecido las causas que motivaron la revocación y deberá comunicar, además, quienes ostentan la titularidad del capital de la sociedad, con identificación completa de sus representantes legales, el domicilio fiscal, así como documentación que acredite cuál es la actividad económica que la sociedad va a desarrollar.

La revocación del número de identificación fiscal obedece a una razón de ser y es objeto de un procedimiento distinto del que provoca la nota marginal de cierre previsto en el artículo 119.2 de la Ley del Impuesto de Sociedades. En el ámbito del Registro de la Propiedad, el artículo 254.2 de la Ley Hipotecaria dispone que «no se practicará ninguna inscripción en el Registro de la Propiedad de títulos relativos a actos o contratos por los que se adquieran, declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, o a cualesquiera otros con trascendencia tributaria, cuando no consten en aquellos todos los números de identificación fiscal de los comparecientes y, en su caso, de las personas o entidades en cuya representación actúen».

La prohibición que impone la disposición adicional sexta de la Ley General Tributaria antes referida es terminante: la publicación de la revocación del número de identificación fiscal «en el "Boletín Oficial del Estado" implicará la abstención del notario para autorizar cualquier instrumento público relativo a declaraciones de voluntad, actos jurídicos que impliquen prestación de consentimiento, contratos y negocios jurídicos de cualquier clase, así como la prohibición de acceso a cualquier registro público, incluidos los de carácter administrativo, salvo que se rehabilite el número de identificación fiscal (...)». Queda así vedado el acceso registral a cualquier transmisión que realice una entidad con el número de identificación fiscal revocado (vid., respecto de una venta extrajudicial derivada del ejercicio de la acción hipotecaria, la Resolución de este Centro Directivo de 29 de julio de 2022).

16-6-2023

B.O.E. 10-7-2023

Registro de Jijona.

OBRA NUEVA: REQUISITOS.

El registrador no puede rechazar la inscripción de una obra nueva si de los documentos presentados, del historial del Registro y de la consulta de Catastro no resultan datos que fundamenten dudas de identificación de la finca.

El registrador en el ejercicio de su función calificadora puede tener en cuenta los datos que resulten de organismos oficiales a los que pueda acceder directamente, no sólo para el mayor acierto en la calificación sino también para liberar a los interesados de presentar documentos que puede obtener directamente cuando ello le sea factible sin paralizar el procedimiento registral o cuando sea especialmente útil para el ejercicio adecuado de la calificación registral sobre todo en relación con materias urbanísticas en que debe existir la mayor colaboración y coordinación posible entre Registro y Urbanismo y entre Registro y Catastro, como resulta evidente en este caso atendiendo a la legislación existente sobre la coordinación entre todas las instituciones indicadas, a la vista del texto refundido de la Ley del Catastro y de la legislación urbanística. En definitiva, los antecedentes físico-económicos de un inmueble son datos a los que el registrador puede acceder directamente a través de la Sede Electrónica del Catastro.

Se trata de una obra nueva sobre una finca registral independiente; no se realiza modificación hipotecaria de la finca; consta inscrita la obra nueva sobre la finca colindante de forma independiente; no hay procedimiento de rectificación de cabida; aun cuando el registrador en su informe se refiere a otros documentos y exija en la nota su aportación, no se han presentado en el Registro para la calificación ninguno que verse sobre el carácter estructural de los elementos de la construcción, por lo que la calificación se ha de limitar a los documentos presentados; las dos edificaciones colindantes son independientes tanto en el Registro como en el Catastro, si bien tienen una

pared que puede ser medianera o tratarse de dos paredes acodadas. En consecuencia, a la vista de la documentación presentada para la calificación, el defecto objeto de impugnación no puede confirmarse.

16-6-2023

B.O.E. 10-7-2023

Registro de Castrojeriz-Villadiego.

BIENES DE ENTIDADES LOCALES: COMPETENCIA Y ACTUACIÓN DEL ALCALDE.

Si constan en el acuerdo plenario plenamente determinados todos los elementos esenciales del negocio jurídico, el hecho de una eventual situación de conflicto de intereses del alcalde no le impide otorgar la escritura.

Hay que concluir que todos los elementos esenciales del negocio de segregación y permuta que se ha formalizado, y en particular, la identidad de los sujetos, de las porciones a permutar, su superficie, su ubicación y delimitación gráfica, y su valor, constaban ya definidos en el acuerdo de la Junta Vecinal, y por tanto, en la formalización de dicha permuta en escritura pública, el señor alcalde pedáneo no adoptó ninguna decisión sobre los elementos del negocio, sino que se limitó a formalizar en documento notarial una decisión ya adoptada no por él mismo, sino por la Junta Vecinal. Por tanto, no se aprecia la existencia de conflicto de intereses a pesar de que tal persona también comparecía en nombre propio como permutante.

También ha de ser revocado el segundo defecto, relativo a que por parte del Ayuntamiento no se haya acreditado la utilidad de la permuta, ya que, como se ha reseñado más arriba, se afirma en el acuerdo de la Junta Vecinal que resulta «conveniente para esta Entidad la permuta (...) para crear parcelas más regulares para su mejor aprovechamiento», y tal afirmación resulta confirmada a la vista de la información gráfica reseñada, conforme a la cual se trata en efecto de una operación de regularización de parcelas irregulares para formar otras más regulares y de mejor aprovechamiento.

Es posible la tramitación del expediente para la rectificación de descripción de una finca que ha sido previamente objeto de una expropiación que no accedió al Registro, siempre que quede determinada georreferenciadamente la porción que no ha sido objeto de expropiación. La solución técnica que ideó el párrafo tercero artículo 47 del Reglamento, pese a su loable intención, ha generado y genera importantes inconvenientes y disfunciones en los índices registrales y en la coherencia de las bases de datos registrales. Por todo lo razonado en el apartado anterior, en el presente caso debe revocarse el defecto relativo a que para hacer constar en el Registro la descripción de la finca resto resultante de una previa segregación haya de aportarse el acta de ocupación y pago del justiprecio. Como se ha argumentado, el título calificado determina de modo georreferenciado la parte resto tras mencionar una segregación por expropiación no inscrita, y sin que para ello sea legalmente preciso georreferenciar también la parte que se dice expropiada ni inscribir formalmente tal expropiación.

22-6-2023

B.O.E. 14-7-2023

Registro de Moralarzal.

HERENCIA: PLAZO DE ACTUACIÓN DEL CONTADOR PARTIDOR.

No es inscribible la partición realizada por un contador partididor cuyo cargo había expirado.

En primer lugar, desde el punto de vista sustantivo, los argumentos para considerar vencido el cargo de comisario albacea contador-partidor en este expediente, son concluyentes: del artículo 898 del Código Civil resulta que se entenderá aceptado el cargo por el nombrado para desempeñarlo si no se excusa dentro de los seis días siguientes a aquel en que tenga noticia de su nombramiento, o, si éste le era ya conocido, dentro de los seis días siguientes al en que supo la muerte del testador. La manifestación realizada en la escritura de prórroga relativa a que no ha podido precisar por falta de información de los herederos los bienes de la herencia, y que no había sido aceptada la herencia por las herederas, implica un conocimiento tanto del fallecimiento del testador como su nombramiento con anterioridad al otorgamiento; pero es que, además, esta circunstancia se reconoce por el albacea en la escritura de prórroga de cargo, al manifestar que «por lo tanto y teniendo en cuenta el citado testamento, su plazo para el ejercicio del citado cargo se encuentra vencido ». Por otra parte, no se objeta nada respecto de tal extremo en el escrito de recurso.

La jurisprudencia del Tribunal Supremo ha sido determinante (Sentencia de 29 de marzo de 2001): «la prórroga judicial deberá solicitarse antes de que se haya extinguido dicho albaceazgo por cumplimiento del período de tiempo inicial o en su caso de la primera o anteriores prórrogas. En resumen, que el período a contar se deberá iniciar a partir del momento de la petición de prórroga del albaceazgo, y esa es la data inicial para ver si ha caducado o no el plazo para ejercer las funciones de albaceazgo en su faceta de contador-partidor».

En el supuesto concreto, no existe un poder, y sin entrar en la naturaleza jurídica del albaceazgo, que excede del ámbito de este recurso, lo cierto es que el albacea o el contador-partidor no son apoderados del causante sino figuras jurídicas con funciones propias que aun con cierto carácter representativo, no son objeto del juicio de suficiencia. Por otra parte, en ninguna de las dos escrituras calificadas -de entrega de legado y de prórroga del cargo hay juicio de suficiencia notarial con la expresión de que a su juicio son suficientes las facultades representativas del albacea contador-partidor, sino un juicio simple de identidad y de capacidad para el cargo, pero advirtiendo del vencimiento del mismo.

22-6-2023

B.O.E. 14-7-2023

Registro de Iznalloz.

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

Las dudas expresadas por el registrador al expedir la certificación en el procedimiento del 203 LH pueden despejarse en la tramitación del expediente.

La cuestión principal del expediente consiste en determinar si la finca referida puede ser inmatriculada o si ya consta inscrita en el Registro de Iznalloz. La regla tercera del citado artículo 203.1 recoge que, tras la solicitud de certificación por parte del notario autorizante del expediente, el registrador debe emitir un juicio sobre la posible constancia como inmatriculada (parcial o totalmente) del nuevo objeto cuyo acceso a los libros del registro se solicita, o indicar si tiene dudas sobre esa posible

inmatriculación previa. En caso de producirse esta coincidencia el mismo artículo 203 de la Ley Hipotecaria exige que el registrador expida certificación literal de la finca o fincas coincidentes comunicándolo inmediatamente al notario, con el fin de que proceda al archivo de las actuaciones. Como ha señalado esta Dirección General (cfr. Resolución de 27 de junio de 2016), sin perjuicio de esta previsión de archivo del expediente, en el caso de albergar dudas el registrador, debe admitirse la posibilidad de continuar con la tramitación de mismo, pudiendo el notario realizar actuaciones y pruebas que permitan disipar tales dudas (especialmente si se tratase de fincas cuya representación gráfica no estuviera inscrita), muy en particular la intervención de los afectados, al igual que prevé el precepto en el párrafo siguiente en cuanto al dominio público, todo lo cual deberá ser calificado ulteriormente por el registrador.

Por tanto, tanto de la documentación que consta en el expediente, como de las diligencias complementarias practicadas, deben entenderse despejadas las dudas razonables de la registradora sobre una eventual pretensión de reorganizar las parcelas ya inscritas por vía de la inmatriculación de otra nueva, expuestas tanto en la certificación como en la calificación emitidas.

26-6-2023

B.O.E. 14-7-2023

Registro de Arona.

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 el interviniente en representación de la sociedad vendedora actúa en virtud de un poder especial mediante escritura autorizada por el mismo notario, y ha omitido toda referencia a la persona concedente del poder y al título representativo que vincule a este último con la sociedad.

26-6-2023

B.O.E. 14-7-2023

Registro de Marbella nº 3.

DOCUMENTOS EXTRANJEROS: EJECUCIÓN DE RESOLUCIONES JUDICIALES EXTRANJERAS.

Se recuerda la necesidad de cumplir la ley española para la implementación de las resoluciones judiciales extranjeras.

Para inscribir en el Registro de la Propiedad una resolución judicial británica debe el registrador comprobar que sea de aplicación el Reglamento (UE) n.º 1215/2012, y, en caso de concluir positivamente, debe ser dicha resolución judicial objeto de calificación conforme a lo establecido en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario. Como indicó la Resolución citada, de 2 de marzo de 2023, sobre el Reglamento (UE) n.º 1215/2012 -y previamente la Resolución de 8 de octubre de 2020 en relación con el Reglamento (CE) n.º 2201/2003-, aunque tales reglamentos establecen el modelo de reconocimiento directo, o automático, de resoluciones judiciales, por el contrario, la regulación de la ejecución propiamente dicha de las resoluciones extranjeras se mantiene residenciada en el ámbito de los ordenamientos nacionales, por lo que las resoluciones judiciales relacionadas con los procesos de ejecución, incluidas las medidas cautelares, quedan sujetas en cuanto a su implementación o ejecución a lo establecido en los ordenamientos nacionales. Del mismo modo, añadía dicha Resolución, queda fuera de los instrumentos europeos y, por ende, sometida a los respectivos ordenamientos nacionales, la denominada «ejecución impropia» mediante el acceso a los registros públicos jurídicos de las resoluciones judiciales extranjeras declarativas o constitutivas, que, como tales, no requieren de un procedimiento de ejecución posterior «stricto sensu». Por todo ello, con la precisión de ser aplicables los instrumentos europeos, por razón de la fecha del procedimiento judicial británico, procedería confirmar la negativa a la inscripción por el registrador.

26-6-2023

B.O.E. 14-7-2023

Registro de San Cristóbal de La Laguna nº 2-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife.

DERECHO DE VUELO: REQUISITOS

Se analiza la naturaleza, efectos y requisitos de inscripción del derecho de vuelo.

El derecho de vuelo es un derecho real sobre cosa ajena, con vocación de dominio, por el que su titular tiene la facultad de elevar una o varias plantas o de realizar construcciones bajo el suelo, adquiriendo, una vez ejercitado, la propiedad de lo construido. Debe tenerse en cuenta que el derecho de vuelo es un derecho de carácter siempre urbano que no lleva consigo el deslinde de la propiedad del suelo y la del edificio, al contrario de lo que ocurre en el derecho de superficie. Su origen es una comunidad inicial que culmina necesariamente en un régimen de propiedad horizontal. El derecho de vuelo no puede pertenecer al propietario del suelo. De lo contrario, se trataría de una simple facultad del dominio. Por tanto, el derecho de vuelo sólo puede nacer por transmisión a un tercero o por su reserva al tiempo de enajenar el edificio o parte de él, según la reiterada doctrina de este Centro Directivo.

En una primera fase, el titular tiene derecho a construir una o más plantas dentro de las limitaciones urbanísticas. En la segunda fase, el titular adquiere la propiedad de lo construido y no hay duda de que es éste es un derecho perpetuo. Si el edificio no estaba constituido en régimen de propiedad horizontal, deberá constituirse. Si lo estaba, se fijarán las nuevas

cuotas por unanimidad al ser una modificación del título constitutivo, aunque este Centro Directivo ha permitido la cláusula estatutaria por la que el propietario, antes de la enajenación de los diferentes pisos o locales, se reservase el derecho a elevar plantas en un tiempo determinado, expresando que las cuotas serían proporcionales a su extensión y fijadas por el titular del derecho en su día, pudiendo alterar las de las demás.

En el presente caso consta inscrito que «el vuelo del edificio no es elemento común, pues forma parte integrante de la finca número tres, cuyo titular podrá realizar en él las edificaciones que tenga por conveniente siempre que no perjudiquen la seguridad del edificio y obtengan las oportunas autorizaciones y licencias, sin que sea necesario el consentimiento de los demás propietarios»; y figura asimismo el derecho vuelo en la descripción del referido elemento tres, registral 17.531 (ulteriormente objeto de subdivisión horizontal), como parte integrante del mismo.

Resulta indudable, por tanto, que el derecho de vuelo atribuido a la finca 17.531, tal y como fue configurado e inscrito, no cumple con los requisitos impuestos para su acceso registral tanto por el artículo 16.2 del Reglamento Hipotecario, vigente al tiempo de su constitución, como por el principio de especialidad registral, en los términos delimitados por la doctrina de este Centro Directivo. Por las consideraciones expuestas, en el presente caso, y en contra de lo sostenido por el registrador en su calificación, no puede exigirse la previa desafección del derecho de vuelo en tanto elemento común por naturaleza conforme al artículo 396 del Código Civil.

Por el contrario, la regla de salvaguarda judicial de los asientos registrales no podrá aplicarse a los elementos conformadores del derecho de vuelo constituido que, aun debiendo determinarse, no quedaron delimitados en su día, y que, en consecuencia, no figuran ni en la descripción de la finca correspondiente ni en los estatutos de la comunidad de propietarios, los cuales, al amparo de lo previsto por el artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal, forman un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad. Por ello, en la medida en que los elementos esenciales configuradores del derecho real de vuelo, tales como el plazo para su ejercicio, o los criterios de fijación de las cuotas que hayan de corresponder a las nuevas plantas en los elementos y gastos comunes de la propiedad horizontal, no resultaron previamente determinados en el título constitutivo ni por tanto, inscritos, será necesario que el ejercicio de tal derecho cuente con la conformidad de los propietarios que integran la comunidad.

27-6-2023

B.O.E. 14-7-2023

Registro de Bilbao nº 3.

HIPOTECA: GARANTÍA DE LOS INTERESES

Dado el carácter accesorio de la hipoteca, no podrán garantizarse intereses por encima de los que puedan devengarse obligacionalmente.

Esta Dirección General en alguna ocasión ya manifestó que el carácter accesorio de la hipoteca respecto del crédito garantizado (cfr. artículos 104 de la Ley Hipotecaria y 1857 del Código Civil) implica la imposibilidad de discrepancia entre los términos definitorios de la obligación asegurada y los de la extensión objetiva de la hipoteca en cuanto al crédito (cfr. artículos 9 y 12 de la Ley Hipotecaria), de modo que no cabe que la cobertura hipotecaria por interés tras la novación quede definida por referencia a un tipo de interés distinto del estipulado.

En realidad, los intereses ordinarios y moratorios pactados sólo vinculan su determinación a efectos hipotecarios en cuanto que, por aplicación de la accesoriedad de la hipoteca, ésta en ningún caso podrán garantizar

intereses que no se puedan devengar en el plano obligacional, pero por lo demás los contratantes son libres de garantizar los intereses de manera plena o parcial o no garantizarlos y ello, independientemente en cuanto a ambos tipos de interés.

En el caso que nos ocupa, se pasa de un tipo variable a uno fijo, manteniendo la cantidad fija alzada por responsabilidad hipotecaria. En principio, al ser una cantidad alzada, no necesariamente debe ser modificada en la novación, salvo que al mantenerse la cifra de responsabilidad hipotecaria, se infrinja el límite máximo establecido en el artículo 220 del Reglamento Hipotecario, trasunto del 114 de la Ley Hipotecaria.

27-6-2023

B.O.E. 14-7-2023

Registro de Tarragona nº 1.

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.

La rescisión de sentencias firmes dictadas en rebeldía constituye una vía de tutela excepcional que se concede a aquellos demandados declarados en rebeldía que se encuentran en esta situación por una causa que les es involuntaria teniendo por finalidad el reabrir de nuevo la causa con la plena participación del demandado rebelde. Dictada la sentencia en rebeldía procesal de los demandados, tal y como consta en la propia resolución, resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Es decir, 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.

Respecto a la alegación de la recurrente en relación con la inoperatividad de la sociedad demandada, como afirma el registrador en su informe, no consta en la legislación mercantil un concepto de qué se entiende por sociedad mercantil inoperante. Del Registro Mercantil se deduce que la sociedad contra la que se ha seguido el procedimiento se encuentra disuelta de pleno derecho y cancelados sus asientos. Sin embargo, no consta que se encuentre liquidada. Del Registro de la Propiedad, sí resulta una inscripción de dominio vigente a su favor.

27-6-2023

B.O.E. 14-7-2023

Registro de Las Palmas de Gran Canaria nº 5.

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

Para rectificar un error de concepto es necesario que presten su consentimiento los titulares registrales afectados o que se dicte una sentencia en un procedimiento dirigido contra ellos.

Cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, conforme a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquella exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación. En el presente caso el registrador ha expresado con claridad los defectos y ha fundado aquellos en diversos preceptos, por lo que no cabe concluir que haya incurrido en una situación de falta de motivación jurídica. La motivación ha sido suficientemente expresiva de la razón que justifica su negativa a la inscripción, de modo que el recurrente ha podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, como lo demuestra el contenido del escrito de impugnación.

El error de concepto que el recurrente considera producido en el Registro de la propiedad, deriva en el caso que nos ocupa de inscripciones practicadas hace años por un registrador anterior al actual que califica. Se pretende su rectificación por el registrador titular actual, en virtud de instancia en base a una sentencia dictada en un proceso contencioso-administrativo que, como señala acertadamente el registrador que realiza la calificación recurrida, no contiene ningún mandamiento directo dirigido al registrador de la Propiedad, sino que se limita a ordenar a la Administración que «adopte todas las medidas correspondientes para restablecer la situación registral, catastral y jurídica del recurrente», pero sin que el Ayuntamiento haya presentado rectificación alguna del proyecto de compensación inscrito.

Para la rectificación por error de concepto, se requiere el consentimiento de los interesados o resolución judicial conforme a los artículos 40.c) y 217 de la Ley Hipotecaria, salvo que el error resulte directamente del asiento, todo ello sin perjuicio de que el interesado pueda solicitar la rectificación del error de concepto en la forma y por los cauces de los artículos 211 y siguientes de la Ley Hipotecaria y 314 a 329 del Reglamento Hipotecario (vid., en este sentido, la Resolución de este Centro Directivo de 4 de septiembre de 2018).

Indirectamente se pretende por el recurrente, a través de la documentación presentada, que el registrador realice una nueva calificación del asiento que se pretende rectificar, lo cual, como se ha señalado, solo es facultad de los tribunales al estar bajo su salvaguardia. El recurso debe limitarse a rebatir los defectos señalados en la nota, sin que sea dado al recurrente introducir nuevas cuestiones (artículo 322 de la Ley Hipotecaria) y, al propio tiempo, impide al registrador introducir defectos nuevos en el informe elevado a este Centro Directivo (vid., en este sentido, la Resolución de este Centro Directivo de 9 de julio de 2013), lo que no implica que no pueda introducir argumentos apoyando o aclarando lo dispuesto en la calificación, ya que el informe es un trámite en que el registrador puede profundizar sobre los argumentos utilizados para determinar los defectos señalados en su nota de calificación, tal como señalan las Resoluciones de esta Dirección General de 29 de febrero de 2012, 14 de julio de 2017 y 26 de octubre de 2018.

28-6-2023

B.O.E. 14-7-2023

Registro de Marbella nº 3.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: REQUISITO DE LA PREVIA INSCRIPCIÓN. REQUISITOS FISCALES: ACREDITACIÓN DE SU CUMPLIMIENTO.

Para inscribir una sentencia judicial que atribuye la propiedad al demandante sobre un departamento privativo es necesario que dicho departamento conste inscrito en folio independiente en la propiedad horizontal y que su titular registral haya sido demandado.

El primero de los defectos que recoge la nota de calificación recurrida es que la finca sobre la que la sentencia declara el dominio -apartamento sito en edificio construido sobre parte de la finca registral 78.100 bis-, no consta inscrita en el Registro como finca independiente. El principio de tracto sucesivo que consagra el artículo 20 de la Ley Hipotecaria debe entenderse extensible también a tales extremos y, por tanto, este defecto debe ser confirmado.

El mismo principio registral fundamental es el que afecta al segundo de los defectos que invoca el registrador en su nota de calificación. Al tiempo de presentarse la sentencia en el Registro, la finca registral 78.100 bis consta inscrita a nombre de doña N. K., que no ha sido demandada ni ha intervenido en el procedimiento. El principio de tracto sucesivo establecido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que intenta evitar la indefensión proscrita en el artículo 24 de la Constitución Española, en su aplicación procesal y registral, implica que los procedimientos deben ir dirigidos contra el titular registral o sus herederos, y que esta circunstancia debe ser tenida en cuenta por el registrador, al estar incluida dentro del ámbito de calificación de documentos judiciales contemplado en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

El último defecto recurrido es el relativo a la necesidad de acreditar el cumplimiento de los requisitos fiscales en relación con el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. Sin entrar a valorar si se trata o no de un acto sujeto -decisión que corresponde exclusivamente a las autoridades fiscales-, incluso podría el registrador haberse limitado a denegar la calificación del documento hasta tanto se cumplimentasen los correspondientes requisitos fiscales, dado que las consecuencias de la falta de acreditación de las obligaciones correspondientes a este impuesto son las mismas señaladas clásicamente en relación con el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Actos Jurídicos Documentados, es decir el cierre registral y, en su caso, la suspensión de la calificación.

20-6-2023

B.O.E. 17-7-2023

Registro de Jaén nº 3.

BIENES PRIVATIVOS: PACTO DE ATRIBUCIÓN DE PRIVATIVIDAD.

Para que el pacto de atribución de privatividad a un bien sea inscribible es necesario que exprese la causa onerosa o gratuita.

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. La regulación que del régimen económico matrimonial contiene el Código Civil se caracteriza por un marcado principio de libertad que se manifiesta, entre otros, en los artículos 1315 (libertad en la determinación del régimen económico), 1325 (libertad en cuanto a su estipulación, modificación o sustitución), 1328 (libertad de pacto en tanto las estipulaciones no sean contrarias a las leyes o las costumbres o limitativas de la igualdad de derechos que corresponda a cada cónyuge) y 1323 (posibilidad de transmitirse los cónyuges por cualquier título bienes y derechos y celebrar entre sí toda clase de contratos), sin más limitaciones que las establecidas en el mismo Código (cfr. artículo 1315). El propio artículo 1355 -al permitir que los cónyuges atribuyan carácter ganancial a los bienes que adquieran a título oneroso durante el matrimonio, con independencia

de cuál sea la procedencia y la forma y plazos de satisfacción del precio o contraprestación- se encuadra dentro de ese amplio reconocimiento.

Este Centro Directivo ha admitido que los cónyuges pueden atribuir carácter privativo a un bien ganancial, pacten o no compensación a cargo de los bienes privativos y siempre que el desplazamiento pactado aparezca causalizado (cfr. Resoluciones de 25 de septiembre de 1990, 21 de enero de 1991, 30 de julio de 2018, 12 de junio y 17 de diciembre de 2020, 15 de enero de 2021 y 4 de julio y 30 de noviembre de 2022).

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

En el presente caso debe concluirse que los cónyuges, por pacto, están determinando el carácter privativo del bien comprado por el esposo, abstracción hecha de que no haya podido acreditarse el carácter privativo de dicho bien -mediante aplicación directa del principio de subrogación real- por faltar la prueba fehaciente del carácter privativo del dinero empleado (a falta en el Derecho común de una presunción legal como la establecida en el artículo 213 del Código de Derecho Foral de Aragón), de modo que ambos consortes, en ejercicio de su autonomía de la voluntad, excluyen el juego de la presunción de ganancialidad del artículo 1361 del Código Civil. Pero nada se expresa sobre la causa onerosa o gratuita de dicho negocio. Por ello, la calificación debe ser confirmada.

20-6-2023

B.O.E. 17-7-2023

Registro de Pola de Siero.

CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y EL DIVORCIO: ÁMBITO.

El convenio regulador aprobado judicialmente es título inscribible excepto que esté referido a transacciones de bienes adquiridos por los ex cónyuges antes de contraer matrimonio que no estén afectos a cargas matrimoniales.

Como cuestión previa, debe recordarse que, según tiene declarado esta Dirección General, de conformidad con el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

Por lo que se refiere al fondo del asunto debatido, según la reiterada doctrina de esta Dirección General, (vid. Resoluciones citadas en el apartado «Vistos» de la presente), la calificación registral no entra en el fondo de la resolución judicial (sentencia de separación, en este caso), ni en la validez del convenio regulador aprobado judicialmente, sino en si tal convenio constituye o no título inscribible para la práctica del asiento registral teniendo en cuenta los aspectos susceptibles de calificación registral conforme a los artículos 100 del Reglamento Hipotecario y 522 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Como ha puesto de relieve este Centro Directivo, es inscribible el convenio regulador sobre liquidación del régimen económico-matrimonial que conste en testimonio judicial acreditativo de dicho convenio, siempre que haya sido aprobado por la sentencia que acuerda la nulidad, la separación o el divorcio. Ahora bien, como también tiene declarado esta Dirección General (véase, por todas, la Resolución de 25 de octubre de 2005), esa posibilidad ha de interpretarse en sus justos términos, atendiendo a la naturaleza, contenido, valor y efectos propios del convenio regulador (cfr. artículos 90, 91 y 103 del Código Civil), sin que pueda servir de cauce formal para otros actos que tienen su significación negocial propia, cuyo alcance y eficacia habrán de ser valorados en función de las generales exigencias de todo negocio jurídico y de los particulares que imponga su concreto contenido y la finalidad perseguida.

Fuera de tales supuestos, las transmisiones adicionales de bienes entre cónyuges, ajenas al procedimiento de liquidación (como son, en vía de principios, las que se refieren a bienes adquiridos por los cónyuges en estado de solteros no especialmente afectos a las cargas del matrimonio), constituyen un negocio independiente, que exige acogerse a la regla general de escritura pública para su formalización. La diferente causa negocial, ajena a la liquidación del patrimonio común adquirido en atención al matrimonio, y las exigencias derivadas del principio de titulación auténtica, unidas a la limitación de contenido que puede abarcar el convenio regulador, según doctrina reiterada (vid. «Vistos»), deben resolverse en favor de la exigencia de escritura para la formalización de un negocio de esta naturaleza.

A la luz de las anteriores consideraciones, el recurso no puede prosperar. La adjudicación de un bien inmueble adquirido antes del matrimonio, de carácter privativo, es un negocio ajeno al contenido típico del convenio regulador, por lo que para su inscripción en el Registro de la Propiedad es necesaria la oportuna escritura pública o, en su defecto, la sentencia firme dictada por juez competente en el procedimiento que corresponda.

21-6-2023

B.O.E. 17-7-2023

Registro de Adra.

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

Existiendo dudas sobre la identidad de la finca debidamente fundadas en los informes aportados por los colindantes, no cabe inscribir la base gráfica.

La registración de un exceso de cabida *stricto sensu* solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera a realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados. Este método, por tanto, sólo debe permitir la corrección de un dato mal reflejado en su término inicial al inmatricular la finca, por lo que la existencia de dudas que pudiera albergar el registrador de encontrarnos en cualquier otro caso - inmatriculaciones de parcelas colindantes o encubrimiento de otras operaciones como agrupaciones o agregaciones- pueden (y deben) generar una calificación negativa a la inscripción del exceso -o defecto- de cabida declarado.

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

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

En el presente caso la calificación contiene la fundamentación necesaria relativa a las dudas de identidad, basadas en la oposición del colindante coherente con la descripción resultante del historial registral sustentada en documentación contradictoria, por lo que es reveladora de la existencia de un conflicto latente en la delimitación de las parcelas catastrales. Resulta destacable que la oposición de dos de los colindantes se fundamenta en informe técnico y planos de medición contradictorios con la representación gráfica que se pretende inscribir. Ello pone de manifiesto de forma evidente el conflicto entre los colindantes sobre la delimitación gráfica de las fincas.

21-6-2023

B.O.E. 17-7-2023

Registro de Valencia nº 3.

TITULAR REGISTRAL: IDENTIFICACIÓN.

Si el notario al hacer la identificación de los intervinientes identifica claramente a la persona que comparece como la que figura en la inscripción registral, debe prevalecer este juicio sobre las eventuales discrepancias en el número de identificación que aparece en el Registro, que antes era el NIE y ahora el NIF.

En nuestra legislación la identificación de los comparecientes en los instrumentos públicos se encomienda al notario, que habrá de realizarla por los medios establecidos en las leyes y reglamentos (artículo 23 de la Ley del Notariado). El registrador, por su parte, debe comprobar que la identidad del otorgante así determinada coincida con la del titular registral por lo que resulte de los asientos del Registro, dados los efectos de la inscripción, especialmente respecto de la legitimación y fe pública registral (cfr. artículos 9.4.a y 18 de la Ley Hipotecaria, y 51.9.a del Reglamento Hipotecario).

Al «dar fe de conocimiento» o «dar fe de la identidad» de los otorgantes (cfr., respectivamente, artículos 23 y 17 bis de la Ley del Notariado), el notario no realiza propiamente una afirmación absoluta de un hecho sino que emite un juicio de identidad, consistente en la individualización del otorgante bien por conocerlo el notario (es decir, por llegar a tener la convicción racional de que es la persona que dice ser y por tal es tenido en la vida ordinaria, de suerte que se trata de un juicio de notoriedad sobre su identidad), o bien por la identificación mediante documentos u otros medios supletorios legalmente establecidos («comparatio personarum»; así resulta especialmente en algunos supuestos en que el notario se asegure de la identidad de las partes mediante la verificación subjetiva que comporta un juicio de comparación de la persona del compareciente con los datos, fotografía y firma que figuran en el documento que sirve para su identificación -cfr. apartados «c» y «d» del artículo 23 de la Ley del Notariado-).

Cuestión distinta es que la eventual discrepancia entre los datos de identificación que constan en el instrumento y los que figuran en el asiento registral pueda ser calificada por el registrador como defecto que impida la inscripción, habida cuenta de los trascendentales efectos que la ley atribuye a la inscripción (cfr. artículos 20, 32, 34 y 38, entre otros, de la Ley Hipotecaria), y la legitimación registral dispositiva atribuida sobre el derecho inscrito en favor de su titular registral.

En el presente caso, el notario autorizante no sólo ha dado fe de identificar a la señora otorgante, sino que la identifica -bajo su responsabilidad- como la misma persona que formalizó el préstamo mediante la escritura que se reseña, coincidente con la que figura en los asientos registrales (teniendo en cuenta, al hacerlo, determinadas circunstancias determinantes de su debida identificación, como son las que resultan de su documento nacional de identidad y las relativas a su esposo también compareciente) y ha emitido no sólo un juicio de identidad de dicha señora sino también un juicio sobre su legitimación como prestataria para formalizar la subrogación de acreedor de que se trata. Y sobre tales juicios no puede prevalecer la afirmación de la registradora según la cual «no resulta acreditada la identidad de la titular registral y la compareciente».

21-6-2023

B.O.E. 17-7-2023

Registro de Fuenlabrada nº 3.

OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: REQUISITOS.

No resulta admisible como medio de acreditación de la antigüedad una certificación catastral que no coincide ni con la parcela (art. 45 TRLC), ni con los metros construidos.

En primer lugar, debe ponerse de manifiesto, que, en el presente caso, al contrario de lo que afirma el recurrente, del acta resulta que se ha optado por la constancia de la finalización de la obra por «antigüedad» y que no se trata de una declaración de obra nueva «por vía ordinaria», ya que únicamente se incorpora certificación catastral descriptiva y gráfica para acreditar la antigüedad de la obra y se alude a que no consta en el Registro de la Propiedad la existencia de ningún expediente de disciplina urbanística.

Entrando en el fondo de las dos primeras cuestiones planteadas, debe traerse a colación la doctrina de este Centro Directivo (Resolución de 10 de marzo de 2012, reiterada entre otras por la de 31 de marzo de 2022), en el sentido de entender que la acreditación de la antigüedad de la obra a través de la certificación catastral se despliega en un doble aspecto: en relación con la construcción que se declara y en relación con la parcela sobre la que ésta se asienta. En relación con la parcela sobre la que se asienta la edificación, es necesario realizar una previa operación de correspondencia de la referencia catastral con la finca registral, que se regula en el artículo 45 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

En el presente caso, aunque el notario recurrente no albergue dudas sobre la correspondencia de la finca basadas en el notorio conocimiento de la existencia de un centro escolar en esa calle, a tenor del indicado precepto no puede entenderse que haya identidad entre la finca registral y la parcela catastral, pues existe una diferencia de superficie muy superior al 10% y tampoco se ha acreditado el cambio de número de la calle.

Tampoco coincide la descripción que contiene la certificación (3.806 metros cuadrados construidos) con la que aparece en el título y en la inscripción (2.599,76 metros cuadrados). Ni siquiera con los metros que en los antecedentes de Catastro aparecen como construidos en el año 1993 (3.321 metros cuadrados). Por ello, aunque la diferencia de metros pueda deberse a que se hayan producido ampliaciones posteriores en plantas elevadas como sostiene el recurrente, lo cierto es que no resulta indubitadamente de la certificación catastral que los metros que aparecen como construidos en la certificación catastral se refieran a los que figuran en el Registro.

El tercero de los defectos señalados por la registradora se refiere a la discrepancia entre las coordenadas de referenciación de la «huella de la

edificación» y la descripción literaria de la obra nueva según el Registro y el título, por lo que no puede determinarse la ubicación gráfica concreta de metros cuadrados ocupados por las edificaciones. En el supuesto de este expediente, no consta en el Registro la superficie de la parcela ocupada por la edificación, si bien el notario autorizante se remite en cuanto a las coordenadas georreferenciadas a las que resulten de la certificación catastral, aclarando que la superficie de ocupación de la parcela corresponde con las dos construcciones de la planta baja, es decir, 1.067 metros para edificación destinada a enseñanza, y otros 610 metros para construcción destinada a uso deportivo. Sin embargo, tal y como ha quedado expuesto en el anterior fundamento de Derecho, al no poder entender que existe correspondencia entre la finca registral y la certificación catastral incorporada, tampoco pueden extraerse de la misma sus coordenadas georreferenciadas.

21-6-2023

B.O.E. 17-7-2023

Registro de Llerena.

PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH: DOMINIO PÚBLICO.

No puede inscribirse la base gráfica de una finca si consta la oposición de la Confederación Hidrográfica por entender que se invade el dominio público.

Aunque la alegación de la Confederación Hidrográfica del Guadiana haya llegado fuera de plazo, pero durante la vigencia del asiento de presentación, debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo, formulada en Resoluciones como la de 30 de marzo de 2023, respecto a las alegaciones presentadas dentro del plazo de 20 días, pues siendo el objetivo del expediente adecuar la descripción registral a la realidad física, evitando la invasión de fincas inmatriculadas o del dominio público, el registrador, aun siendo extemporáneas, ha de analizar las alegaciones presentadas por quien se opone, por si pudieran ser fundamentales para fundar su decisión sobre eventuales dudas en la identidad de la finca. Recuerda el Centro Directivo su doctrina de que, aun no habiéndose opuesto ningún colindante, puede el registrador rechazar la inscripción de la representación gráfica aportada por el promotor del expediente. Además, estamos ante un expediente de jurisdicción voluntaria, donde no hay fase de

Siendo el dominio público imprescriptible e inalienable, no puede ser objeto de titularidad privada, y ello, aunque la Administración no tenga su título inscrito, a pesar de ser la inscripción obligatoria (artículo 36 de la Ley 33/2003), por aplicación del principio de protección registral del dominio público que inspira la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas. El hecho de que el dominio público no esté deslindado, o no esté inscrito el deslinde, no es circunstancia que determine como consecuencia que pueda inscribirse la georreferenciación que pueda invadirlo, más al contrario, el artículo 199 de la Ley Hipotecaria impone una calificación denegatoria.

El registrador suspende y no deniega la inscripción al entender que cabe subsanar el defecto, atendida la alegación realizada por el organismo de cuenca, acreditando la no invasión del dominio público mediante el preceptivo informe de la Comisaría del Agua del organismo de cuenca sobre la invasión o no del dominio público. Por ello en el presente caso la nota de suspensión del registrador se considera ajustada a Derecho, puesto que, dadas las posibles dudas sobre la posible invasión de un cauce de dominio público, no se puede inscribir, o denegar la inscripción, mientras no se aporte el preceptivo informe citado sobre invasión o no del dominio público.

28-6-2023

B.O.E. 17-7-2023

Registro de Eibar.

CONDICIÓN RESOLUTORIA: REQUISITOS PARA LA REINSCRIPCIÓN A FAVOR DEL TRANSMITENTE EN UN CASO DE CESIÓN A CAMBIO DE ALIMENTOS.

Hay que atender a los estrictos términos del pacto de resolución para determinar si es o no necesario acudir a un procedimiento judicial para acreditar el cumplimiento de la obligación.

Este Centro Directivo ha admitido, ya en Resoluciones de 16 de octubre de 1989 y 26 de abril de 1991, que, en caso de transmisión de bienes a cambio de alimentos, el cumplimiento de la obligación del alimentante se garantice mediante condición resolutoria explícita análoga a la referida en los artículos 1504 del Código Civil y 11 de la Ley Hipotecaria. El artículo 1797 del Código Civil, después de su modificación por la Ley 41/2003, dispone que «cuando los bienes o derechos que se transmitan a cambio de los alimentos sean registrables, podrá garantizarse frente a terceros el derecho del alimentista con el pacto inscrito en el que se dé a la falta de pago el carácter de condición resolutoria explícita, además de mediante el derecho de hipoteca regulado en el artículo 157 de la Ley Hipotecaria».

Los requisitos exigidos para obtener la reinscripción a favor del transmitente, como consecuencia del ejercicio de la facultad resolutoria explícita del artículo 1504 del Código Civil, son los siguientes: a) debe aportarse el título del vendedor (cfr. artículo 59 del Reglamento Hipotecario), es decir, el título de la transmisión del que resulte que el transmitente retiene el derecho de reintegración sujeto a la condición resolutoria estipulada; b) la notificación judicial o notarial hecha al adquirente por el transmitente de quedar resuelta la transmisión, siempre que no resulte que el adquirente requerido se oponga a la resolución invocando que falta algún presupuesto de la misma. Formulada oposición por el adquirente, deberá el transmitente acreditar en el correspondiente proceso judicial los presupuestos de la resolución, esto es, la existencia de un incumplimiento grave (Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de septiembre de 1993), que frustre el fin del contrato por la conducta del adquirente, sin hallarse causa razonable que justifique esa conducta (Sentencias del Tribunal Supremo de 18 de diciembre de 1991, 14 de febrero y 30 de marzo de 1992, 22 de marzo de 1993 y 20 de febrero y 16 de marzo de 1995), y, c) el documento que acredite haberse consignado en un establecimiento bancario o caja oficial el importe percibido que haya de ser devuelto al adquirente o corresponda, por subrogación real, a los titulares de derechos extinguidos por la resolución (artículo 175.6.a del Reglamento Hipotecario).

Indudablemente, no puede desconocerse que los contratos como el documentado en el título objeto de la calificación impugnada tienen unas características propias de las que pueden derivarse algunas modalidades o especialidades, justificadas por el hecho de ser normalmente el cedente-alimentista la persona más necesitada de protección (generalmente de avanzada edad, con discapacidad o dependencia -vid. el apartado VIII de la Exposición de Motivos de la Ley 41/2003-).

En el presente caso, la registradora se opone a la inscripción de la resolución de la transmisión porque considera que, al no haberse pactado expresamente el procedimiento que debe seguirse para dicha resolución por incumplimiento, no es suficiente el requerimiento notarial practicado sino que es necesario que preste su consentimiento el cesionario o la correspondiente resolución judicial dictada en procedimiento en que el titular registral haya sido parte. Frente a esta objeción, debe tenerse en cuenta que no hay norma alguna que exija el pacto explícito sobre el procedimiento de resolución. Admitida la aplicación de este precepto legal y practicado el requerimiento judicial o notarial no puede exigirse el consentimiento del alimentista.

En el supuesto del presente recurso es determinante la concreta redacción del pacto de condición resolutoria explícita: «El incumplimiento de sus obligaciones por parte de cualquiera de los cesionarios actuará como condición resolutoria de la transmisión. Si los cedentes no hubiesen interpuesto en vida demanda de resolución, se considerarán cumplidas aquellas condiciones y extinguida la condición resolutoria (...)». Por aplicación del primer inciso de esta cláusula, no cabría exigir el consentimiento de la cesionaria o la correspondiente resolución judicial sino aplicar analógicamente el citado artículo 59 del Reglamento Hipotecario, por lo que, según la doctrina de este Centro Directivo antes referida, habría que admitir la inscripción de la resolución, toda vez que se ha practicado un requerimiento notarial por el que se ha comunicado de forma fehaciente la decisión de los cedentes de resolver la cesión; la notificación ha sido realizada personalmente, de manera que la requerida ha comparecido en la notaría para darse por notificada y enterada de la resolución; no ha existido oposición de la cesionaria a quien se imputa el incumplimiento. Lo que ocurre es que, según el segundo inciso de la misma cláusula, interpretado a «sensu contrario» se infiere que en caso de incumplimiento habría de interponerse la correspondiente demanda de resolución, sin que sea suficiente el requerimiento notarial. Por ello, el recurso no puede ser estimado.

29-6-2023

B.O.E. 17-7-2023

Registro de Valencia nº 3.

BIENES PRIVATIVOS POR CONFESIÓN: PARTICIÓN DE HERENCIA DEL CÓNYUGE TITULAR.

Es precisa la intervención de los legitimarios del confesante para confirmar el carácter privativo del bien en la partición de la herencia del cónyuge titular.

Debe decidirse en este expediente si para la adjudicación de herencia de un bien inscrito con carácter privativo, por confesión que respecto de una mitad indivisa había realizado el cónyuge de la causante, es necesaria, una vez fallecido el confesante, la intervención de la hija legitimaria de éste.

En el presente caso no se trata de un acto de enajenación del bien inscrito con carácter privativo, sino de la adjudicación del mismo por herencia del cónyuge favorecido por la confesión. Pero, como ya entendió este Centro Directivo en Resolución de 13 de junio de 2003, para destruir la presunción de ganancialidad del artículo 1361 del Código Civil, no es suficiente la confesión de un consorte sobre el carácter de la adquisición, pues ésta opera entre cónyuges (artículo 1324 del Código Civil), pero no ante terceros que se pudieran ver afectados, como son los posibles acreedores o legitimarios. En congruencia con ello, disuelta la sociedad de gananciales por fallecimiento del confesante, los actos de disposición necesitarían el consentimiento o intervención de los legitimarios y a la hora de liquidarla también ésta es preceptiva para la ratificación del carácter privativo en la confección del inventario, a los efectos de quedar salvaguardada la cuantía de su legítima.

29-6-2023

B.O.E. 17-7-2023

Registro de Tías.

PROCEDIMIENTO DE VENTA EXTRAJUDICIAL: APODERAMIENTO AL ACREEDOR PARA LA VENTA.

No constando inscrito el pacto de apoderamiento al acreedor para la venta extrajudicial, será necesario que esta sea otorgada por el titular registral del inmueble.

En primer lugar, debe este Centro Directivo recordar el carácter constitutivo que reviste la inscripción del pacto de ejecución extrajudicial hipotecaria. Efectivamente, como ya apuntara la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de septiembre de 2019, la inscripción registral de dicha estipulación es requisito imprescindible para su efectividad y vigencia, sin poder acudir a dicho procedimiento ejecutivo en ausencia de dicho pacto y su preceptiva inscripción.

Efectivamente el artículo 129 de la Ley Hipotecaria, junto con el artículo 234 del Reglamento Hipotecario, dan carta de naturaleza al procedimiento de ejecución extrajudicial, determinando la necesidad del pacto del mismo de manera separada de las restantes estipulaciones de la escritura. A su vez, establece en el apartado tercero de punto primero de dicho artículo 234, la designación de «la persona que en su día haya de otorgar la escritura de venta de la finca en representación del hipotecante», designación que podrá recaer en el «propio acreedor». Por tanto, pactado el procedimiento de ejecución extrajudicial sin que en el título constitutivo de la hipoteca se haya realizado apoderamiento alguno, deberá ser el propio deudor hipotecante, titular del bien, quien otorgue el correspondiente título traslativo, sin poder entenderse implícita delegación alguna de dicha facultad. Voluntad que tan sólo podrá ser suplida por la autoridad judicial en el oportuno procedimiento y sin que lo pueda suplir un juicio erróneo de suficiencia por el notario.

3-7-2023

B.O.E. 24-7-2023

Registro de Baza.

URBANISMO: CANCELACIÓN DE ASIENTOS REGISTRALES EN CASOS DE ANULACIÓN DE UNA REPARCELACIÓN.

Se hace un repaso de la posición de los titulares registrales que no han intervenido en el proceso en el que se declara la nulidad de una reparcelación y el necesario pronunciamiento del juez de lo contencioso encargado de la ejecución sobre si existe o no indefensión.

La vigente Ley 28/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, proclama, en el artículo 103.1 que «la potestad de hacer ejecutar las sentencias y demás resoluciones judiciales corresponde exclusivamente a los Juzgados y Tribunales de éste orden jurisdiccional». Tal planteamiento constituye una clara consecuencia del mandato, más genérico, pero de superior rango, contenido en el artículo 117.3 de la Constitución de 1978.

Como no podía ser de otra forma, esta doctrina ha sido asumida por esta Dirección General (cfr. «Vistos»), señalando que el respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún

derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española y su corolario registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

En el ámbito del orden jurisdiccional contencioso-administrativo, el artículo 21.1.b) de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-administrativa considera como parte demandada a «las personas o entidades cuyos derechos o intereses legítimos pudieran quedar afectados por la estimación de las pretensiones del demandante». Es obligatorio emplazar a estas personas, para darles la oportunidad de comparecer en el proceso en defensa de la actuación administrativa impugnada, mas su comparecencia en el proceso es meramente potestativa para ellas. Consecuentemente, en el proceso contencioso-administrativo, a diferencia del proceso civil, la condición de codemandado, esto es la determinación de los que deben ser llamados al proceso desde la perspectiva de la legitimación pasiva, no deriva de la voluntad del recurrente-demandante, dado que este sólo viene obligado en su escrito de interposición a identificar la actividad administrativa que es objeto de impugnación, por lo que corresponde a la Administración y, de forma subsidiaria, al propio órgano jurisdiccional, la obligación de traer al proceso, mediante el correspondiente emplazamiento, a todos aquellos que puedan aparecer como interesados. La legitimación para intervenir en el proceso de ejecución de sentencias, alcanza un tratamiento específico en el ámbito urbanístico, dada la admisibilidad de la «acción pública», reconociendo a las personas afectadas la posibilidad de personarse en la ejecución cuando no han sido parte en el recurso contencioso administrativo -cfr. Sentencia de 7 de junio de 2005, Sala Tercera-.

En particular, para que la falta de emplazamiento tenga relevancia constitucional, y pueda dar lugar al otorgamiento del amparo, es necesaria la concurrencia de tres requisitos, cuya exigibilidad ha sido admitida por el Tribunal Europeo de Derechos Humanos: a) en primer lugar, es preciso que el demandante de amparo fuera titular de un derecho o de un interés legítimo y propio, susceptible de afección en el proceso contencioso-administrativo en cuestión, lo que determina su condición material de demandado o coadyuvante en aquel proceso. b) en segundo lugar, es necesario que el demandante de amparo fuese identificable por el órgano jurisdiccional. c) y, por último, debe haberse causado al recurrente una situación de indefensión material, sin que pueda apreciarse la misma cuando el interesado tenía conocimiento extraprocesal del asunto y, por su propia pasividad o falta de diligencia, no se personó en el proceso pudiendo hacerlo.

Atendiendo a esta jurisprudencia, cabe sostener que, en el ámbito contencioso administrativo, tratándose de resoluciones que pueda afectar a fincas inscritas en el Registro de la Propiedad y conociéndose ya en el momento de iniciación del procedimiento cuáles son estas, no existe ninguna dificultad para que quienes figuraban como titulares registrales en el momento de interposición de la demanda fueran emplazados en el procedimiento en una fase inicial para que pudieran personarse como parte demandada. Sin embargo, respecto de los titulares futuros la anotación de demanda puede ser el mecanismo adecuado de publicidad con arreglo al artículo 65.1.f) del texto refundido de la Ley de Suelo. No parece posible desconocer la legitimación del titular inscrito, adquirente posterior a la sentencia anulatoria, para poder intervenir en los trámites de ejecución de la sentencia anulatoria que, aunque tenga por objeto el restablecimiento de la legalidad administrativa, van a materializarse en la privación de su derecho de propiedad y la cancelación de su inscripción.

Debe traerse a colación lo resuelto por la Sala de lo Contencioso de nuestro Tribunal Supremo en su Sentencia de 16 de abril de 2013. En primer lugar, señala que «será el órgano jurisdiccional el que, atendiendo a la existencia de acreditados terceros registrales, decidirá lo procedente en cada caso concreto, pues, no resulta de recibo pretender aislar o blindar jurídicamente, en todo caso, la institución registral -con su obligada y necesaria protección de los terceros registrales de buena fe- frente a la potencialidad jurídica de una resolución judicial fruto de un procedimiento contradictorio que ha decidido sobre los derechos de los particulares y sobre la legalidad de la actuación administrativa. Será, pues, el órgano jurisdiccional el que valorará la concreta situación de terceros cuyos derechos garantiza el Registro, y decidirá, motivadamente, sobre los efectos que en el ámbito registral ha de producir la decisión jurisdiccional en trance

de ejecución. Decisión de la que, por supuesto, será único responsable el órgano judicial». En segundo lugar que, «tratándose de supuestos en los que la inscripción registral viene ordenada por una resolución judicial firme, cuya ejecución se pretende, la decisión acerca del cumplimiento de los requisitos propios de la contradicción procesal, así como de los relativos a la citación o llamada de terceros registrales al procedimiento jurisdiccional en el que se ha dictada la resolución que se ejecuta, ha de corresponder, necesariamente, al ámbito de decisión jurisdiccional. E, igualmente, será suya la decisión sobre el posible conocimiento, por parte de los actuales terceros, de la existencia del procedimiento jurisdiccional en el que se produjo la resolución determinante de la nueva inscripción». En tercer lugar que, «será, pues, el órgano jurisdiccional que ejecuta la resolución de tal naturaleza el competente para -en cada caso concreto- determinar si ha existido -o no- la necesaria contradicción procesal excluyente de indefensión, que sería la circunstancia determinante de la condición de tercero registral, con las consecuencias de ello derivadas, de conformidad con la legislación hipotecaria; pero, lo que no es aceptable en el marco constitucional y legal antes descrito, es que -insistimos, en un supuesto de ejecución judicial como en el que nos encontramos- la simple oposición registral -con remisión a los distintos mecanismos de impugnación de la calificación-, se conviertan automáticamente en una causa de imposibilidad de ejecución de la sentencia.

Coherentemente con esta doctrina, tratándose de mandamientos judiciales dictados en el ámbito del proceso contencioso administrativo, este Centro Directivo ha señalado - cfr. Resolución de 20 de abril de 2021- que, ante la ausencia de la anotación preventiva del recurso, en defecto de consentimiento expreso y auténtico de los actuales titulares registrales (cfr. artículo 82 de la Ley Hipotecaria), debe exigirse que sea el órgano jurisdiccional quien deba apreciar en cada caso concreto si los titulares registrales afectados por el pronunciamiento judicial han tenido ocasión de intervenir en el proceso, si la sentencia les vincula, y si concurren o no circunstancias que deban ser dignos de protección, como expresamente ha reconocido la Sala Tercera del Tribunal Supremo, en su Sentencia citada de 16 de abril de 2013.

La problemática derivada de la anulación judicial de un proyecto de reparcelación inscrito en presencia de terceros adquirentes posteriores ha suscitado diversas cuestiones como la procedencia de cancelar las inscripciones de esos titulares que no fueron parte en el proceso declarativo o la forma material de restaurar la situación originaria en cuanto a la titularidad y cargas inscritas sobre las fincas de resultado. De modo que las cuestiones que en la interpretación de tales normas puedan suscitarse corresponde únicamente al juez de la ejecución y que, tratándose de la ejecución de una sentencia anulatoria de un proyecto de reparcelación inscrito cabe la pretensión de ejecución mediante la cancelación de las inscripciones registrales causadas por el proyecto de reparcelación anulado una vez clarificada la situación registral y la posibilidad de intervención de los titulares registrales en el proceso, lo que requerirá un pronunciamiento específico del juez competente encargado de la ejecución en los términos prescritos por la Sala Tercera del Tribunal Supremo, en su Sentencia citada de 16 de abril de 2013.

En el presente caso no resulta de la documentación judicial aportada que el titular registral haya tenido participación en el proceso de ejecución. No se cuestiona, por tanto, ni la competencia judicial ni el mandato de ejecutar la sentencia, pues únicamente se plantea el cumplimiento de requisitos legales en garantía de derechos de los titulares inscritos, que no son impositivos de aquella, siendo además pronunciamientos ajenos al principio de inmutabilidad de lo acordado en sentencia firme. Por lo que atendiendo a los anteriores fundamentos debe confirmarse el defecto en el sentido de la necesidad de complementar la documentación judicial aportada en la forma que considere el juez de la ejecución de modo que aclare que, a su juicio y de acuerdo con los pronunciamientos del Tribunal Superior, el concreto titular registral ha tenido posibilidad de participar en el proceso para así cumplir con el precepto legal que obliga al registrador a calificar si los titulares de derechos inscritos han tenido adecuada intervención en el procedimiento del que deriva la cancelación de sus derechos inscritos (artículos 20 y 80 de la Ley Hipotecaria).

3-7-2023

B.O.E. 24-7-2023

Registro de Cieza n° 3.

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

No cabe fundamentar la oposición a inscribir una base gráfica en las alegaciones de colindantes consistentes en meras manifestaciones sobre el uso de un camino.

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 expediente, de los datos y documentos que obran en el mismo, resulta que las oposiciones formuladas se refieren de manera exclusiva un camino perfectamente delimitado, limitándose las oposiciones presentadas a alegar la «utilización del mismo por todos los vecinos», sin manifestación alguna respecto de su titularidad. Resulta también relevante que en la propia tramitación del expediente fue debidamente notificado el Ayuntamiento de Abarán en fecha 12 de diciembre de 2022, sin que haya formulado oposición a la incorporación de la base catastral pretendida. Por tanto, el presente recurso debe ser estimado ya que la registradora recurrida fundamenta su calificación en unas simples manifestaciones relativas a la utilización del camino.

3-7-2023

B.O.E. 24-7-2023

Registro de Baza.

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

No cabe inscribir una base gráfica si existen dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

Respecto a la decisión del registrador de no iniciar el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por haberse tramitado ya anteriormente otro sobre la misma finca y con la misma documentación, debemos recordar la doctrina de esta Dirección General, en Resoluciones como la de 10 de noviembre de 2022, tramitado en su día expediente del artículo 199 y emitida calificación negativa de la base gráfica de una finca por el registrador competente, por haberse presentado alegaciones por un colindante, puede el registrador titular actual negarse a tramitar un nuevo expediente si la documentación ahora aportada es la misma que se aportó en su día.

El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes

inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria)». El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. El juicio de identidad de la finca por parte del registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

Paralelamente, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo relativa, no ya tanto a los requisitos para obtenerla, sino a los efectos jurídicos de la inscripción de la georreferenciación de las fincas registrales. Ello determina, como consecuencia necesaria en el presente expediente, la confirmación de la nota de calificación registral negativa aquí recurrida sobre dudas fundadas de posible invasión de fincas colindantes no inmatriculadas, sin que competa a este Centro Directivo, en vía de recurso - como ya se dijo en la Resolución de 21 de septiembre de 2020- «decidir cuál deba ser la georreferenciación correcta de cada finca, o sugerir una diferente a la aportada o soluciones transaccionales entre colindantes».

3-7-2023

B.O.E. 24-7-2023

Registro de Águilas.

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: UTILIZACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH PARA DESPEJAR LAS DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

En el proceso de inmatriculación del 205, en caso de dudas sobre la identidad de la finca, ha de acudir al procedimiento del art. 199.

La inscripción de la georreferenciación para alcanzar la coordinación con el Catastro se regula como procedimiento distinto del de la inmatriculación de la finca por la vía del doble título traslativo del artículo 205. No sólo es perfectamente posible, sino altamente recomendable, que cuando el registrador tenga, no la certeza, pero sí dudas fundadas acerca de que la georreferenciación de la finca que se pretende inmatricular por la vía del artículo 205 pueda invadir, aunque sea parcialmente fincas ya inmatriculadas, puede y debe intentar disipar o confirmar tales dudas aplicando las previsiones del artículo 199.

La actuación registral en el presente caso ha estado guiada por el más estricto cumplimiento del principio de seguridad jurídica, pues teniendo el registrador dudas sobre la identidad de la finca, ha tratado de disiparlas para evitar una doble inmatriculación, la cual sí atenta contra el principio de seguridad jurídica, mediante la tramitación de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, actuación que esta Dirección General ha declarado ajustada a Derecho, como hemos visto. Pero, además, como declaró la Resolución de 5 de febrero de 2021, en su fundamento de Derecho quinto: «No altera esta conclusión el hecho alegado por la recurrente de que se hubieran solicitado y expedido previamente notas simples expresivas del dato, cierto y no erróneo, de que examinados los índices del Registro, a favor de los transmitentes no se encontraba inscrita ninguna finca con la concreta descripción solicitada. Y ello porque la nota simple sólo afirma o niega lo que afirma o niega, y aun en la hipótesis de que contuviera afirmaciones o negaciones erróneas, que no es el caso, nunca podría prevalecer sobre el contenido efectivo de los libros registrales».

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

Hipotecaria). El registrador, a la vista de las alegaciones eventualmente presentadas, debe decidir motivadamente según su prudente criterio, sin que la sola formulación de oposición por alguno de los interesados tenga la virtualidad de convertir en contencioso el expediente o de impedir que continúe su tramitación; el juicio de identidad de finca que en su caso formule el registrador habrá de ser motivado, y fundado en criterios objetivos y razonados.

En el presente caso, es claro que la finca registral de quien formula oposición no tiene previamente inscrita su georreferenciación, y, por tanto, no cabe aplicar aquí el inciso del artículo 199 relativo a 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». Pero, si le impediría inscribir, en su día y por la vía del expediente del artículo 199, su propia georreferenciación alternativa, porque solaparía con la georreferenciación de la finca objeto del presente expediente, si se permitiera su inmatriculación, existiendo un indicio previo de conflicto o controversia en la delimitación del lindero, que es el que debe llevar a la denegación de la inscripción de la georreferenciación catastral aportada, mientras no desaparezca tal indicio de conflicto latente entre colindantes.

3-7-2023

B.O.E. 24-7-2023

Registro de Hellín.

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

Se reiteran los requisitos para la rectificación de los asientos registrales.

Uno de los principios fundamentales del sistema registral es el de folio real según el cual el Registro se lleva por fincas abriendo a cada una el número registral correspondiente (cfr. artículos 8.1.o y 243 de la Ley Hipotecaria), lo que exige su plena identificación y descripción, siendo uno de los elementos fundamentales para ello la expresión de los linderos conforme a lo dispuesto en el artículo 9.1.a y 51, reglas segunda y tercera, del Reglamento Hipotecario. Tratándose del supuesto de formación de finca por segregación y correlativa determinación del resto, aun cuando esta se haya producido hace tiempo, resulta todavía más necesario evitar cualquier tipo de discordancia en las descripciones y por ello, aunque la descripción se refiera a la finca que se forma por segregación, que es el objeto del derecho real correspondiente, no puede dar lugar esa descripción a una discordancia con la descripción que se efectúe en la finca resto, máxime cuando esta discrepancia se refiere a la ubicación catastral de las fincas registrales, elemento de suma importancia para la delimitación física y descriptiva de estas.

En el supuesto objeto de recurso, se solicita una rectificación de linderos de una finca perteneciente a distinto dueño por un interesado titular de una finca colindante, siendo de aplicación los artículos 328 y 329 del Reglamento Hipotecario. En ocasiones, este Centro Directivo ha aceptado una simplificación de los requisitos para la rectificación, pero siempre en casos excepcionales y sobre la base de documentos públicos, fehacientes y auténticos que, por su naturaleza, sean independientes de la voluntad de las partes, y, además, si de los mismos resulta evidente el error cometido. Bien es cierto que tratándose de una rectificación que afecta a finca ajena, es indispensable la intervención de su titular.

Por último, se invoca en la nota el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, sin que se justifique su aplicación a lo solicitado en la instancia ni se justifique por lo dispuesto en el artículo 198.1. Este procedimiento podría iniciarlo el interesado sobre su propia finca registral de forma que podría obtener la inscripción de la base gráfica de su finca siempre que no haya oposición fundada de alguno de los linderos, esto es entre otros, el titular

de la finca colindante, debiendo en este caso decidir el Registrador sobre el alcance de su oposición, caso de producirse.

La calificación es totalmente insuficiente en los términos en que se ha emitido por lo que debe revocarse, sin que ello implique la inmediata inscripción de la rectificación, (cfr. Resoluciones de 1 de marzo y 9 de octubre de 2019); de manera que esto no obsta a que se pueda poner una nueva nota de calificación en los términos que resultan de esta Resolución.

4-7-2023

B.O.E. 24-7-2023

Registro de Madrid nº 29.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: INSCRIPCIÓN DEL TÍTULO PREVIO.

Para practicar la inscripción de un título es necesario que previamente se inscriba el título del disponente, aunque sea en formato de tracto abreviado.

Respecto de las alegaciones de los recurrentes relativas a la falta de motivación de la calificación impugnada, debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo según la cual cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, conforme a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación. En el presente caso no cabe concluir que el registrador haya incurrido en una situación de falta de motivación jurídica.

Conforme a lo dispuesto en los artículos 324 y 326 de la Ley Hipotecaria no puede ser tenidos en consideración cualquier documento que no hubiera sido presentado al registrador a la hora de emitir la calificación recurrida (cfr. Resolución de 22 de noviembre de 2021).

Como ha manifestado esta Dirección General (vid., por todas, las Resoluciones de 5 de febrero y 14 de septiembre de 2018), el principio de tracto sucesivo es una traducción en el ámbito hipotecario del principio de seguridad jurídica y de proscripción de la indefensión, máxime estando los asientos del Registro bajo la salvaguardia de los tribunales y produciendo todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley. Para practicar cualquier asiento nuevo o para rectificar el vigente es indispensable que se cuente bien con el consentimiento de su titular, bien con una resolución judicial dictada en un procedimiento en el que éste haya sido parte. En el concreto supuesto de este expediente, para inscribir la escritura presentada, es preciso que acceda al Registro la escritura que se reseña como título para su inscripción a favor de quien aparece como transmitente en el documento privado que se eleva a público.

Como ha puesto de relieve este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 25 de abril de 2018 y 11 de enero de 2023) hay que aclarar que los casos en que se admite la modalidad del tracto sucesivo abreviado o comprimido no constituyen en modo alguno una excepción al principio del tracto sucesivo en su sentido material o sustantivo, sino sólo a su vertiente formal o adjetiva. Según la reiterada doctrina de este Centro Directivo, se puede disponer de bienes singulares y concretos pertenecientes a una herencia -como los de una comunidad postganancial-, sin necesidad de previa liquidación y adjudicación de los bienes que la integran, siempre que el acto dispositivo sea otorgado conjuntamente por todos los interesados que agotan la plena titularidad del bien como sucede en el presente caso.

4-7-2023

B.O.E. 24-7-2023

Registro de Barcelona nº 20.

HIPOTECA CAMBIARIA: CANCELACIÓN.

Puede cancelarse la hipoteca cambiaria con el certificado a que alude el art. 45 de la Ley Cambiaria.

Según la doctrina de este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 31 de mayo de 2003 y 12 de febrero de 2010), aun cuando la hipoteca constituida tenga la consideración de cambiaria, debe poder cancelarse aportando la certificación a que alude el artículo 45 de la Ley Cambiaria y del Cheque.

En el caso objeto de este expediente el notario autorizante inutiliza las 115 letras de cambio exhibidas, acreditándose el pago de los dos restantes no exhibidas mediante certificado bancario de pago, cargado en la cuenta identificada en el título constitutivo de la hipoteca, que se incorpora a la escritura. Como se ha dicho, dicho certificado bancario tiene pleno valor liberatorio para el librado frente a cualquier acreedor cambiario, por lo que es suficiente para cancelar registralmente la hipoteca cambiaria. Máxime cuando la propia entidad pagadora y tenedora, en la certificación cuyo original adjunta el notario la escritura matriz de cancelación de hipoteca cambiaria afirma «que se entrega esta certificación como sustitutiva de los propios efectos».

4-7-2023

B.O.E. 24-7-2023

Registro de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife.

RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIE: REQUISITOS.

Se reitera la necesidad de una calificación estricta en los casos de rectificaciones de cabida.

El hecho de haber solicitado la segregación de las fincas, la licencia se concede conforme a los pronunciamientos que se derivan del Planeamiento, puesto que las fincas resultantes de esa segregación han de ser conformes con los pronunciamientos del Planeamiento, que delimita el derecho de propiedad de las mismas, con la definición del mismo, que es el que realmente debe inscribirse en el Registro de la Propiedad, como institución que debe controlar la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario. Cualquier alteración de esa realidad no autorizada por la Administración Urbanística competente, supondría una modificación de los términos de la licencia. Por lo tanto, no estamos ante un supuesto de concordancia de la finca registral con la realidad física, que puede resolverse mediante expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, sino ante un supuesto de modificación de la delimitación que del objeto del derecho de propiedad hace la legislación urbanística, que debe cumplir los requisitos fijados en ella.

Respecto de esa clara delimitación de la legalidad urbanística, amparada por la licencia de segregación, el recurrente pretende rectificar ahora la descripción de la finca 58.120 para inscribir un exceso de cabida de 263,22 metros cuadrados, que coinciden con la franja de terreno que en la licencia se

destinaba a zona de afecciones, aludiendo a que precisamente en esa franja, es donde se encuentran las tres casas que se describían en el Registro.

La registración de un exceso de cabida *stricto sensu* solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrado.

4-7-2023

B.O.E. 24-7-2023

Registro de Sigüenza.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: FINCAS ADJUDICADAS EN PROYECTO DE REPARCELACIÓN.

Se analiza la trascendencia de la titularidad derivada de un proyecto de compensación a la hora de la inscripción de una venta.

Como señala la reiterada doctrina de este Centro Directivo, no pueden ser tenidos en cuenta para la resolución del recurso conforme a lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, ya que este tiene como objeto valorar la procedencia de la calificación teniendo en cuenta los elementos de que dispuso el registrador para emitirla.

Entrando en el fondo de la cuestión el recurso, las fincas objeto de las escrituras que nos ocupan formaron parte de un proyecto de reparcelación que consta inscrito en el Registro de la Propiedad de Sigüenza desde el año 2021. La reparcelación se llevó a cabo mediante la constitución de una «junta de compensación». Se trata por tanto de decidir si cabe establecer una correlación o correspondencia entre (i) la titular registral actual, el/la aportante de las fincas y la junta de compensación, y (ii) las fincas objeto de venta en la primera escritura y las que se venden en la escritura complementaria.

Es cierto que las fincas de resultado no fueron adjudicadas en el proyecto de reparcelación a quienes, durante el proceso, fueron adquiriéndolas de la propia junta de compensación como titular fiduciaria, sino que se adjudicaron a los titulares de las fincas de origen. Pero es precisamente la escritura complementaria presentada a calificación el instrumento adecuado para subsanar dicha circunstancia, teniendo en cuenta que nada obsta a que las adjudicaciones se efectúen a favor de los titulares de las fincas de origen, en cuyo caso la forma de subsanar es precisamente ratificar las escrituras intermedias que no pudieron tener acceso al Registro.

Se aduce que el vendedor en la escritura complementada es distinto del titular registral. A este respecto debe abordarse una cuestión de evidente importancia, cual es la de determinar si la aportación obligada por la modalidad de junta de compensación implica la transmisión del dominio pleno del socio a la propia junta o de si el derecho aportado no constituye una titularidad sobre la finca que implique tal dominio pleno. La doctrina mayoritaria se inclina por la segunda postura puesto que en todo caso el socio aportante conserva por imperativo legal el derecho a recibir, cuando se apruebe definitivamente el proyecto de compensación la finca o fincas de resultado que por subrogación real se correspondan con la aportada a la junta.

Por otra parte, y, en relación al alcance de la facultad fiduciaria de disposición es preciso caben dos posiciones distintas: la primera, entender que la facultad fiduciaria se proyecta sobre las fincas aportadas en dominio a la entidad urbanística, precisamente porque se trata de un acto traslativo de tipo fiduciario, y, la segunda, partir de la base de que la facultad fiduciaria está pensada para las fincas que permanecen en el patrimonio del

socio, lo que hace necesario desvincular de su titularidad una facultad dispositiva limitada, con el fin de facilitar la financiación de la urbanización. Pero en todo caso la junta de compensación, en cuanto a persona jurídica dotada de plena capacidad podrá evidentemente realizar actos de enajenación inmobiliaria, cuyas características variarán según el tipo de bienes y las circunstancias de su adquisición.

Lo cierto es que, consultados los libros del Registro, las fincas constan inscritas a nombre de la entidad mercantil que forma parte de la junta de compensación que transmitió fiduciariamente las fincas, ahora adjudicadas en el proyecto de reparcelación de nuevo al citado titular registral, sin tener en cuenta a quienes, durante el proceso, fueron adquiriéndolas de la propia junta de compensación como titular fiduciaria. No hay por tanto falta de tracto sucesivo invocado en la nota de calificación. En efecto, no puede decirse que la finca transmitida esté inscrita en el Registro de la Propiedad a favor de una persona distinta del anterior titular registral, porque precisamente es este titular registral actual quien ratifica la venta efectuada en el ínterin por la junta de compensación, de la cual forma parte.

5-7-2023

B.O.E. 24-7-2023

Registro de Mancha Real.

PROPIEDAD HORIZONTAL: SITUACIONES DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE HECHO.

Sin perjuicio de la imposibilidad de inscribir modificaciones hipotecarias en las situaciones de propiedad horizontal de hecho, sí es posible inscribir la transmisión de las que ya están inscritas.

Para resolver la cuestión planteada en este recurso es determinante que la finca objeto de adjudicación hereditaria (número 7.226) figura inscrita a nombre de la causante, sin que pueda considerarse que sobre aquella exista una copropiedad romana o por cuotas. Debe entenderse que se trata de una propiedad horizontal de hecho, lo que ocurre en aquellos supuestos en los que se dan los presupuestos fácticos para que la propiedad horizontal surja (edificio -o conjunto inmobiliario- constituido por partes susceptibles de aprovechamiento independiente y pluralidad de propietarios) pero en los que no se ha otorgado el título constitutivo. En definitiva, el régimen de propiedad horizontal es el adecuado para regular las situaciones en las que se produce una coexistencia entre derechos de propiedad individual y copropiedad sobre elementos comunes, como en el caso objeto de este expediente. Por ello que debe considerarse que se trata de una verdadera propiedad horizontal, aun cuando no se haya otorgado el título constitutivo de la misma.

Ciertamente, en un régimen de propiedad horizontal de hecho, no pueden constituirse nuevos elementos independientes ni es posible la segregación de nuevos elementos privativos sin constituir formalmente un régimen de propiedad horizontal, por mucho que ya existan elementos privativos segregados cuya validez se mantiene; y tampoco es posible en un edificio en régimen de propiedad horizontal de hecho proceder sólo en una de las fincas registrales segregadas a su división material, a la modificación de obra alterando su superficie construida, o a cualquier otra modificación hipotecaria.

Este Centro Directivo ha permitido que se sigan practicando asientos tanto respecto de pisos y locales que habían tenido acceso al Registro por vía de segregación con anterioridad a la ley, como respecto de partes de edificio que continuaban integradas en la finca matriz, en los términos que resultan del artículo 8.3º de la Ley Hipotecaria, al observar que la disposición transitoria primera de la ley, si bien ordena la aplicación de sus preceptos a las situaciones de hecho de propiedad horizontal, no impone la adecuación de la ordenación jurídica de los edificios a sus mandatos, sino tan solo la de sus estatutos en cuanto pudieren oponerse a la ley. En definitiva, en el

presente caso, no existe obstáculo que impida la inscripción de la transmisión de la finca objeto de adjudicación hereditaria, tal y como ha sucedido hasta ahora.

5-7-2023

B.O.E. 24-7-2023

Registro de Ávila nº 2.

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.

Debe concluirse que esa reseña del documento auténtico del que resulta la representación no expresa las circunstancias precisas para que el registrador 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.

5-7-2023

B.O.E. 24-7-2023

Registro de Málaga nº 3.

HIPOTECA: EN GARANTÍA DE UN CONTRATO DE FINANCIACIÓN QUE INCLUYE VARIAS OBLIGACIONES.

Se analiza una hipoteca en garantía de dos tipos de obligaciones: una presente, derivada de la cantidad efectivamente prestada por la entidad financiadora en virtud del contrato de financiación «mezzanine» suscrito entre las partes, y otras eventuales y futuras, derivadas de obligaciones accesorias resultantes del mismo contrato.

En relación con la primera de las cuestiones planteadas, debe tenerse en cuenta que, como puso de relieve este Centro Directivo en Resolución de 20 de junio de 2012, con criterio confirmado por otras posteriores, dentro de las hipotecas de máximo, existen, entre otras, tres modalidades distintas de hipoteca en garantía de obligación futura: la hipoteca en garantía de obligación futura de los artículos 142 y 143 de la Ley Hipotecaria; las hipotecas en garantía de apertura de saldo de cuenta corriente del artículo 153 de la Ley Hipotecaria; y, las hipotecas globales y flotantes del artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria. Cada una de esas modalidades de hipotecas de máximo tiene caracteres y requisitos distintos.

A su vez, el párrafo primero del artículo 12 de la Ley Hipotecaria, según redacción dada por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, también prevé que se pueda constituir hipoteca en garantía de obligaciones cualquiera que sea la naturaleza de éstas, siempre que se identifiquen debidamente y se exprese su plazo de duración. Esta es la hipoteca que la notaria recurrente alega que se constituye en el presente caso, que se refiere a las obligaciones derivadas de un contrato de financiación denominado «mezzanine», de carácter anglosajón, consistente en un instrumento de financiación que opera mediante la concesión de un préstamo a largo plazo dividido en varios tramos, cada uno de los cuales es concedido a una entidad deudora distinta, con la finalidad de ser destinados a los fines que se especifican en el referido contrato de financiación, y que suele llevar aparejada la designación de una entidad agente para la realización de labores de coordinación, gestión y administración de la operación financiera.

En el presente caso, no se ha constituido la hipoteca flotante del artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria, pues no sólo no se cumplen los requisitos subjetivos que el mismo precepto impone para los acreedores hipotecarios, tal y como ha quedado expuesto, sino que, adicionalmente, tampoco se hace ninguna referencia expresa al artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria en la escritura de constitución de hipoteca, por lo que queda abierto el camino para plantear si cabe la misma al amparo de un precepto distinto del citado artículo 153 bis, y en concreto, al amparo de los artículos 142 y 143 de la Ley Hipotecaria, tal y como defiende la notaria en su escrito de recurso, lo que exige analizar si se cumplen los preceptos y principios reguladores de estas hipotecas que permitan su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Como se puede apreciar la hipoteca garantiza dos tipos de obligaciones: una presente, derivada de la cantidad efectivamente prestada por la entidad financiadora en virtud del contrato de financiación «mezzanine» suscrito entre las partes, y otras eventuales y futuras, derivadas de obligaciones accesorias resultantes del mismo contrato. Ambos tipos obedecen a una misma causa jurídica que está debidamente explicitada en la escritura, siendo así que el acto básico del que surgen las obligaciones es unitario al derivarse las mismas de un único contrato de financiación suscrito entre las partes y referirse la hipoteca únicamente a las obligaciones derivadas de tal contrato (cfr. Resoluciones de 28 de junio, 18, 26 y 27 de julio de 2012 y 30 de enero de 2013), no tratándose de cualesquiera obligaciones presentes o futuras, sino de las obligaciones derivadas de ese contrato.

El hecho de que del referido contrato de financiación puedan surgir diversas obligaciones no constituye obstáculo para la constitución de la hipoteca. Indudablemente, obligaciones distintas pueden recibir una única cobertura hipotecaria cuando aquéllas tienen conexión causal entre sí o de dependencia de una respecto de la otra. No lo impide la aplicación del principio de especialidad ni el de accesoriidad de la hipoteca. Este criterio que admitió la unicidad de la hipoteca aun cuando ésta garantice obligaciones de distinta naturaleza y sometidas a diferente régimen jurídico, si tienen conexión causal entre sí o de dependencia de una respecto de la otra, debe aplicarse «a fortiori» a un supuesto como el presente, en el que existe claramente una sola relación obligatoria, un solo contrato de financiación, con una única causa.

En el presente supuesto, se asegura el cumplimiento de un número determinable de obligaciones, todas derivadas del contrato de financiación celebrado, suficientemente concretado e identificado plenamente tanto en la parte expositiva de la escritura como en los Anexos incorporados a la misma, por lo que no existe duda alguna sobre cuáles sean las obligaciones que se garantizan, respetándose así el principio de especialidad o determinación,

interpretado con la necesaria flexibilidad a fin de facilitar el crédito territorial. Asimismo, quedan cumplidas las exigencias derivadas del carácter accesorio del derecho de garantía hipotecaria en tanto en cuanto tal derecho depende en su desenvolvimiento del incumplimiento de las obligaciones aseguradas. Y, precisamente porque todas esas obligaciones que tiene su origen en una misma relación jurídica son de cuantía incierta, es suficiente la fijación de una cifra máxima de responsabilidad para que se haya de considerar correctamente constituida desde el punto de vista del referido principio de determinación o especialidad.

Según el último defecto recurrido, sostiene el registrador que «no se establece con claridad a favor de qué sujeto se constituye la hipoteca como titular del derecho real de garantía». En la medida en que sólo una entidad («Diaz Investments, S.à.r.l.») es la que comparece en dicha condición en el otorgamiento, y sólo a ella se refiere el contrato de financiación incorporado como Anexo a la escritura (sin perjuicio de que eventualmente las entidades financiadoras puedan ser en el futuro varias, o, incluso, otras distintas de la inicial, en virtud de posteriores eventuales cesiones hipotecarias), lo cierto es que, tal y como afirma la notaria en su escrito de recurso, la única entidad en cuyo favor se constituye la hipoteca es la sociedad «Diaz Investments, S.à.r.l.» compareciente, cuyos datos identificativos aparecen plenamente determinados en la escritura.

5-7-2023

B.O.E. 24-7-2023

Registro de Málaga nº 3.

HIPOTECA: EN GARANTÍA DE UN CONTRATO DE FINANCIACIÓN QUE INCLUYE VARIAS OBLIGACIONES.

Se analiza una hipoteca en garantía de dos tipos de obligaciones: una presente, derivada de la cantidad efectivamente prestada por la entidad financiadora en virtud del contrato de financiación «mezzanine» suscrito entre las partes, y otras eventuales y futuras, derivadas de obligaciones accesorias resultantes del mismo contrato.

En relación con la primera de las cuestiones planteadas, debe tenerse en cuenta que, como puso de relieve este Centro Directivo en Resolución de 20 de junio de 2012, con criterio confirmado por otras posteriores, dentro de las hipotecas de máximo, existen, entre otras, tres modalidades distintas de hipoteca en garantía de obligación futura: la hipoteca en garantía de obligación futura de los artículos 142 y 143 de la Ley Hipotecaria; las hipotecas en garantía de apertura de saldo de cuenta corriente del artículo 153 de la Ley Hipotecaria; y, las hipotecas globales y flotantes del artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria. Cada una de esas modalidades de hipotecas de máximo tiene caracteres y requisitos distintos.

A su vez, el párrafo primero del artículo 12 de la Ley Hipotecaria, según redacción dada por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, también prevé que se pueda constituir hipoteca en garantía de obligaciones cualquiera que sea la naturaleza de éstas, siempre que se identifiquen debidamente y se exprese su plazo de duración. Esta es la hipoteca que la notaria recurrente alega que se constituye en el presente caso, que se refiere a las obligaciones derivadas de un contrato de financiación denominado «mezzanine», de carácter anglosajón, consistente en un instrumento de financiación que opera mediante la concesión de un préstamo a largo plazo dividido en varios tramos, cada uno de los cuales es concedido a una entidad deudora distinta, con la finalidad de ser destinados a los fines que se especifican en el referido contrato de financiación, y que suele llevar aparejada la designación de una entidad agente para la realización de labores de coordinación, gestión y administración de la operación financiera.

En el presente caso, no se ha constituido la hipoteca flotante del artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria, pues no sólo no se cumplen los requisitos subjetivos que el mismo precepto impone para los acreedores hipotecarios, tal y como ha quedado expuesto, sino que, adicionalmente, tampoco se hace ninguna referencia expresa al artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria en la escritura de constitución de hipoteca, por lo que queda abierto el camino para plantear si cabe la misma al amparo de un precepto distinto del citado artículo 153 bis, y en concreto, al amparo de los artículos 142 y 143 de la Ley Hipotecaria, tal y como defiende la notaria en su escrito de recurso, lo que exige analizar si se cumplen los preceptos y principios reguladores de estas hipotecas que permitan su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Como se puede apreciar la hipoteca garantiza dos tipos de obligaciones: una presente, derivada de la cantidad efectivamente prestada por la entidad financiadora en virtud del contrato de financiación «mezzanine» suscrito entre las partes, y otras eventuales y futuras, derivadas de obligaciones accesorias resultantes del mismo contrato. Ambos tipos obedecen a una misma causa jurídica que está debidamente explicitada en la escritura, siendo así que el acto básico del que surgen las obligaciones es unitario al derivarse las mismas de un único contrato de financiación suscrito entre las partes y referirse la hipoteca únicamente a las obligaciones derivadas de tal contrato (cfr. Resoluciones de 28 de junio, 18, 26 y 27 de julio de 2012 y 30 de enero de 2013), no tratándose de cualesquiera obligaciones presentes o futuras, sino de las obligaciones derivadas de ese contrato.

El hecho de que del referido contrato de financiación puedan surgir diversas obligaciones no constituye obstáculo para la constitución de la hipoteca. Indudablemente, obligaciones distintas pueden recibir una única cobertura hipotecaria cuando aquéllas tienen conexión causal entre sí o de dependencia de una respecto de la otra. No lo impide la aplicación del principio de especialidad ni el de accesoriedad de la hipoteca. Este criterio que admitió la unicidad de la hipoteca aun cuando ésta garantice obligaciones de distinta naturaleza y sometidas a diferente régimen jurídico, si tienen conexión causal entre sí o de dependencia de una respecto de la otra, debe aplicarse «a fortiori» a un supuesto como el presente, en el que existe claramente una sola relación obligatoria, un solo contrato de financiación, con una única causa.

En el presente supuesto, se asegura el cumplimiento de un número determinable de obligaciones, todas derivadas del contrato de financiación celebrado, suficientemente concretado e identificado plenamente tanto en la parte expositiva de la escritura como en los Anexos incorporados a la misma, por lo que no existe duda alguna sobre cuáles sean las obligaciones que se garantizan, respetándose así el principio de especialidad o determinación, interpretado con la necesaria flexibilidad a fin de facilitar el crédito territorial. Asimismo, quedan cumplidas las exigencias derivadas del carácter accesorio del derecho de garantía hipotecaria en tanto en cuanto tal derecho depende en su desenvolvimiento del incumplimiento de las obligaciones aseguradas. Y, precisamente porque todas esas obligaciones que tiene su origen en una misma relación jurídica son de cuantía incierta, es suficiente la fijación de una cifra máxima de responsabilidad para que se haya de considerar correctamente constituida desde el punto de vista del referido principio de determinación o especialidad.

Según el último defecto recurrido, sostiene el registrador que «no se establece con claridad a favor de qué sujeto se constituye la hipoteca como titular del derecho real de garantía». En la medida en que sólo una entidad («Diaz Investments, S.à.r.l.») es la que comparece en dicha condición en el otorgamiento, y sólo a ella se refiere el contrato de financiación incorporado como Anexo a la escritura (sin perjuicio de que eventualmente las entidades financiadoras puedan ser en el futuro varias, o, incluso, otras distintas de la inicial, en virtud de posteriores eventuales cesiones hipotecarias), lo cierto es que, tal y como afirma la notaria en su escrito de recurso, la única entidad en cuyo favor se constituye la hipoteca es la sociedad «Diaz Investments, S.à.r.l.» compareciente, cuyos datos identificativos aparecen plenamente determinados en la escritura.

5-7-2023

B.O.E. 24-7-2023

Registro de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife.

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

No cabe inscribir una base gráfica si existen 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 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. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la Jurisdicción Voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto».

El ejercicio de esa función calificadora, en lo que al ámbito de la descripción, ubicación y delimitación geográfica de la finca, debe prevenir cualquier tipo de perturbación de hecho en el objeto del derecho de propiedad de las fincas colindantes, así como en el dominio público, aunque no esté inmatriculado, tras la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio. El juicio de identidad de la finca por parte del registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante. En el presente caso, la registradora funda sus dudas en la posible controversia latente respecto de la fracción de terreno, por pequeña que sea, que provoca la oposición del colindante, que deriva de la inclusión de un camino en la finca objeto del expediente, que según el Registro constituye el linde de la misma y pertenece a otra finca. Por ello, resulte evidente la existencia de un conflicto latente sobre la titularidad de esa franja de terreno de 3 metros, la cual no puede ser resuelta por la registradora ni por esta Dirección General, por carecer de competencia para ello.

En casos como el presente, tal señala el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, si la incorporación de la georreferenciación pretendida «fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente».

5-7-2023

B.O.E. 24-7-2023

Registro de El Vendrell nº 3.

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

No cabe inscribir una resolución judicial dictada en procedimiento seguido contra persona distinta del titular registral.

Como ha manifestado este Centro Directivo (vid., por todas, la Resolución de 5 de febrero de 2018) el principio de tracto sucesivo es una traducción en el ámbito hipotecario del principio de seguridad jurídica y de proscripción de la indefensión, máxime estando los asientos del Registro bajo la salvaguardia de los tribunales y produciendo todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley. Para practicar cualquier asiento nuevo o para rectificar el vigente, es indispensable que se cuente bien con el consentimiento de su titular registral, bien con una resolución judicial dictada en un procedimiento en el que éste haya sido parte.

Por aplicación de la anterior doctrina no cabe sino confirmar la calificación, ya que no ha habido intervención del titular registral de la finca que se enajena. No modifica lo anterior que los titulares de la finca hayan tenido conocimiento del procedimiento judicial, pues no basta esta circunstancia, ya que su intervención en defensa de sus intereses debe ser desde su condición de titulares de la finca no como representantes de la sociedad.

6-7-2023

B.O.E. 26-7-2023

Registro de Madrid nº 24.

DERECHO DE USO SOBRE LA VIVIENDA FAMILIAR ATRIBUIDO EN CONVENIO DE SEPARACIÓN O DIVORCIO: REQUISITOS.

En la atribución del derecho de uso es necesario que no resulte su carácter perpetuo. También se aclara que no cabe su inscripción cuando la vivienda se adjudica de forma exclusiva al cónyuge favorecido por dicho derecho.

El artículo 96 del Código Civil, en su redacción vigente en el momento de aprobación del pacto objeto de la calificación impugnada, disponía lo siguiente: «En defecto de acuerdo de los cónyuges aprobado por el Juez, el uso de la vivienda familiar y de los objetos de uso ordinario en ella corresponde a los hijos y al cónyuge en cuya compañía queden (...)».

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

En general se entiende que la posición jurídica de los hijos en relación con el uso de la vivienda familiar atribuido a uno de los cónyuges en casos de crisis matrimoniales no se desenvuelve en el ámbito de los derechos patrimoniales, sino en el de los familiares, siendo correlato de las

obligaciones o deberes-función que para los progenitores titulares de la patria potestad resultan de la misma (cfr. artículo 154 del Código Civil), que no decaen en las situaciones de ruptura matrimonial (cfr. Resolución de 9 de julio de 2013). Esto no impide que, si así se acuerda en el convenio y el juez, en atención al interés más necesitado de protección, aprueba la medida acordada por los cónyuges, se atribuya, en consecuencia, el uso del domicilio familiar a los hijos menores. Esta tesis, habiendo sido defendida inicialmente por este Centro Directivo, ha acabado siendo asumida por la jurisprudencia de nuestro Tribunal Supremo, Sala Primera, en Sentencia de 14 de enero de 2010, dictada con fines de unificación de doctrina y confirmada entre otras por la más reciente de 6 de febrero de 2018.

Este contenido patrimonial del derecho de uso, y la posibilidad de su acceso al Registro de la Propiedad, tienen como consecuencia que, con independencia de que se trate, como ya se ha señalado, de un derecho encuadrable dentro de la categoría de los derechos familiares, deban ser respetadas las reglas relativas a los derechos cuyo acceso al Registro de la Propiedad se pretenda y a las exigencias derivadas de los principios hipotecarios. Debe tenerse en cuenta que, desde el punto de vista de la legislación registral, uno de sus pilares básicos que permiten garantizar la oponibilidad y conocimiento de los derechos inscritos por parte de los terceros -y por ende, favorecer también la propia protección del titular registral-, es el denominado principio de especialidad o determinación registral, consagrado en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento. Y tratándose de derechos de vida limitada, como es el derecho de uso, una de las circunstancias que debe concretarse por los interesados es su duración o término, ya sea esta fija o variable. Esta exigencia debe imponerse a todo tipo de documento que se presente en el Registro, ya tenga origen notarial, judicial o administrativo, siendo por ello objeto de calificación por parte del registrador, según lo establecido en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento, al tratarse de un título judicial.

Puede apreciarse de la doctrina jurisprudencial, en el marco del Derecho común, un diferente tratamiento del derecho de uso sobre la vivienda familiar cuando existen hijos menores, que no permite explícitas limitaciones temporales -si bien, resultarán de modo indirecto- que cuando no existen hijos o éstos son mayores, pues en este último caso, a falta de otro interés superior que atender, se tutela el derecho del propietario, imponiendo la regla de necesaria temporalidad del derecho. El carácter esencialmente temporal del derecho de uso sobre la vivienda familiar implica que el mismo no pueda ser atribuido con carácter indefinido. Sin duda, de la jurisprudencia reseñada y de la doctrina de este Centro Directivo, confirmada por la nueva redacción del artículo 96 del Código Civil, resulta que, en general (cuando no existen hijos o éstos son mayores, según se ha expresado anteriormente), es necesario fijar un límite temporal a la atribución del uso de la vivienda familiar.

Cuando el cónyuge a quien se atribuye la guarda y custodia de los hijos es al tiempo propietario de la vivienda familiar y adjudicatario del derecho de uso, debe entenderse que el haz de facultades que este último genera a favor de su titular, integrado básicamente por una facultad de ocupación provisional y temporal (Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de abril de 1997), y por el poder de limitar el ejercicio de las facultades dispositivas por parte del cónyuge (ex cónyuge) titular del dominio (Resolución de 25 de octubre de 1999), quedan comprendidos o subsumidos en la propia titularidad dominical sobre la finca.

6-7-2023

B.O.E. 26-7-2023

Registro de La Almunia de Doña Godina.

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: CASOS EN LOS QUE NO HAY BASE GRÁFICA CATASTRAL.

Cuando la base gráfica catastral no tiene la consistencia precisa, cabe acceder a la inmatriculación con una base gráfica alternativa.

La certificación catastral, al no incluir la representación gráfica ni las coordenadas de la parte de 35 metros cuadrados correspondiente a «vivienda», o «casa-cueva», o «construcción enterrada» (según las distintas denominaciones empleadas en cada caso), no permite la inmatriculación la finca cuya descripción incluye dicha parte, por no cumplirse los requisitos del artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

En los supuestos en los que exista una inconsistencia de la base gráfica catastral que impida la obtención de la completa representación gráfica georreferenciada catastral, no puede impedirse la inmatriculación de la finca por una cuestión técnica que resulta ajena al propio interesado y a la institución registral, por lo que, con carácter excepcional, podrá admitirse que el interesado aporte la representación gráfica alternativa.

6-7-2023

B.O.E. 26-7-2023

Registro de El Vendrell nº 1.

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: SUPERFICIE PREVIAMENTE INMATRICULADA.

Cuando consta que parte de la superficie de la finca ya consta inscrita, ha de denegarse la inmatriculación por título público.

En el presente caso, la registradora sí que tiene, expresa y motiva dudas fundadas acerca de que la porción de suelo que se pretende inmatricular ahora ya consta inmatriculada como parte de la finca 103, que es la finca matriz de la que se han ido segregando las distintas parcelas de la misma urbanización, e incluso de la misma calle, donde dice estar la finca a inmatricular.

Por tanto, los indicios de que la finca que ahora se pretende inmatricular en realidad también procede por segregación no formalizada de la misma finca matriz que las fincas circundantes y ubicadas en la misma calle, son altamente fundados, y, en consecuencia, procede confirmar la nota de calificación registral negativa aquí recurrida.

6-7-2023

B.O.E. 26-7-2023

Registro de Baena.

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

No puede fundamentarse la negativa a inscribir una base gráfica alternativa exclusivamente en la alegación de un titular catastral 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.

En el presente caso, la registradora funda sus dudas solo en la titularidad catastral de la parcela del opositor alegante, dando por bueno dicho dato, al coincidir con la titularidad registral de la finca 22.602 de Baena, mediante referencias genéricas y a una mera oposición no documentada.

Ciertamente, como declara la Resolución 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. Pero, tampoco obsta a que, valorados los datos que resultan del Registro y de la titulación aportada, pueda determinarse que la oposición formulada carece de entidad suficiente para convertir en contencioso el expediente. Y eso es lo que ocurre en el presente caso, donde no hay conflicto latente sobre la titularidad de un concreto espacio determinado de terreno, sino que lo que ocurre es que se desconoce la ubicación geográfica de una finca, con folio abierto, pero con una descripción meramente literaria.

La Resolución de 23 de febrero de 2023 vuelve a reiterar que 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; lo cual no obsta para que las alegaciones del colindante catastral puedan ser tenidas en cuenta por el registrador para fundar su oposición a la inscripción. Aunque en el presente caso, no tienen la entidad suficiente para motivar un juicio razonado y objetivo del registrador, que permita convertir en contencioso el expediente.

Ello determina como consecuencia necesaria en el presente expediente la revocación de la nota de calificación registral negativa aquí recurrida por no haber fundado objetivamente las dudas sobre la posible invasión de fincas registrales colindantes inmatriculadas, sin que ello implique la práctica del asiento, si el registrador sigue manteniendo sus dudas, o si tiene constancia de la existencia acreditada de un pleito judicial sobre la titularidad de la finca, como alega en el informe en defensa de la nota.

6-7-2023

B.O.E. 26-7-2023

Registro de Santa María de Guía de Gran Canaria.

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

No puede inscribirse una base gráfica cuando hay dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

Habiéndose acreditado e inscrito previamente una anterior rectificación de superficie, consistente en que la superficie de la finca, como se acreditó en acta de notoriedad con incorporación de informe técnico, era en realidad de 192 metros cuadrados, ya existen dudas fundadas acerca del mantenimiento de la identidad de la finca. Además, tales dudas fundadas en los extremos referidos, se acrecientan o incluso se convierten en certezas sobre la falta de mantenimiento de la identidad de la finca si no sólo se atiende a la nueva

alteración aritmética de la superficie, sino a la alteración geométrica de la delimitación de la finca, de la cual resulta con claridad, como se ha expuesto más arriba, la pretensión de incorporar a la delimitación perimetral una porción de suelo añadida por la parte norte.

6-7-2023

B.O.E. 26-7-2023

Registro de Totana.

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

No puede inscribirse una base gráfica cuando hay 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.

No invadiéndose dominio público ni finca colindantes con georreferenciación inscrita, el registrador ha de valorar, a su prudente arbitrio, las alegaciones de las partes para determinar si puede tener dudas sobre la identidad de la finca, o existe conflicto latente sobre la delimitación de la finca. En el presente caso, resultando controvertido el trazado del lindero, procede reiterar la doctrina formulada en Resoluciones como la de 23 de mayo de 2022, entre otras, que estima justificadas las dudas del registrador sobre la identidad de la finca en un expediente del artículo 199, dada la oposición de un colindante que resulta ser titular registral de la finca colindante, que no tiene incorporada su georreferenciación. Pero, alega entrar en colisión con la pretendida por el promotor; con lo que «queda patente que existe controversia entre distintos colindantes acerca de la respectiva georreferenciación de sus fincas, sin que el recurso pueda tener como objeto la resolución de tal controversia, sino sólo la constatación de su existencia».

En el presente caso, el registrador funda sus dudas en la posible controversia latente respecto de la fracción de terreno, por pequeña que sea, que provoca la oposición del colindante, que deriva de la inclusión del talud en la finca objeto del expediente, el cual no tiene existencia en el contenido del Registro. Parece existir una controversia latente, analizada la alegación del titular de la finca colindantes por el norte y por el oeste, que invoca una geometría distinta del lindero, la cual no puede ser resuelta por la registradora ni por esta Dirección General, por carecer de competencia para ello.

Paralelamente, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo relativa, no ya tanto a los requisitos para obtenerla, sino a los efectos jurídicos de la inscripción de la georreferenciación de las fincas registrales. Por ello, no puede admitirse la inscripción de la georreferenciación en esas circunstancias, pues se estaría introduciendo una inexactitud en el contenido del Registro y se estaría contraviniendo el artículo 32 de la Ley Hipotecaria al rectificar intrínsecamente la descripción de la finca colindante, en contra del consentimiento del titular registral, estando el asiento registral relativo a su derecho bajo la salvaguardia de los tribunales, conforme al artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria.

7-7-2023

B.O.E. 26-7-2023

Registro de Jaén nº 3.

BIENES PRIVATIVOS: PACTO DE ATRIBUCIÓN DE PRIVATIVIDAD.

Para que el pacto de atribución de privatividad a un bien sea inscribible es necesario que exprese la causa onerosa o gratuita.

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. La regulación que del régimen económico matrimonial contiene el Código Civil se caracteriza por un marcado principio de libertad que se manifiesta, entre otros, en los artículos 1315 (libertad en la determinación del régimen económico), 1325 (libertad en cuanto a su estipulación, modificación o sustitución), 1328 (libertad de pacto en tanto las estipulaciones no sean contrarias a las leyes o las costumbres o limitativas de la igualdad de derechos que corresponda a cada cónyuge) y 1323 (posibilidad de transmitirse los cónyuges por cualquier título bienes y derechos y celebrar entre sí toda clase de contratos), sin más limitaciones que las establecidas en el mismo Código (cfr. artículo 1315). 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.

Este Centro Directivo ha admitido que los cónyuges pueden atribuir carácter privativo a un bien ganancial, pacten o no compensación a cargo de los bienes privativos y siempre que el desplazamiento pactado aparezca causalizado (cfr. Resoluciones de 25 de septiembre de 1990, 21 de enero de 1991, 30 de julio de 2018, 12 de junio y 17 de diciembre de 2020, 15 de enero de 2021 y 4 de julio y 30 de noviembre de 2022).

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

En el presente caso debe concluirse que los cónyuges, por pacto, están determinando el carácter privativo del bien comprado por el esposo, abstracción hecha de que no haya podido acreditarse el carácter privativo de dicho bien -mediante aplicación directa del principio de subrogación real- por faltar la prueba fehaciente del carácter privativo del dinero empleado (a falta en el Derecho común de una presunción legal como la establecida en el artículo 213 del Código de Derecho Foral de Aragón), de modo que ambos consortes, en ejercicio de su autonomía de la voluntad, excluyen el juego de la presunción de ganancialidad del artículo 1361 del Código Civil. Pero nada se expresa sobre la causa onerosa o gratuita de dicho negocio. Por ello, la calificación debe ser confirmada.

7-7-2023

B.O.E. 26-7-2023

Registro de Gijón nº 2.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: TÍTULO OTORGADO POR PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL.

No puede inscribirse un título si la finca aparece inscrita a favor de persona distinta del disponente.

En primer lugar, en cuanto al alcance y efectos de la calificación sustitutoria, es preciso aclarar que es doctrina consolidada de este Centro Directivo que el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria no contempla la calificación sustitutoria como un recurso impropio que se presenta ante otro registrador, sino como un medio de obtener una segunda calificación, ceñida a los defectos esgrimidos por el registrador sustituido. Por ello, del mismo modo que no puede el registrador sustituto añadir nuevos defectos a los inicialmente apreciados por el sustituido, sino que su calificación debe ceñirse a los defectos planteados y a la documentación aportada inicialmente, tampoco su eventual calificación negativa puede ser objeto de recurso, sino que en tal caso devolverá el título al interesado a los efectos de interposición del recurso frente a la calificación del registrador sustituido ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, el cual deberá ceñirse a los defectos señalados por el registrador sustituido con los que el registrador sustituto hubiere manifestado su conformidad. En el presente caso la registradora sustituta ha confirmado la calificación del registrador sustituido, pero la presente resolución, conforme al precepto legal señalado, debe limitarse a revisar la calificación del registrador sustituido, única legalmente recurrible.

Entrando en el fondo del recurso, conviene recordar que el principio de tracto sucesivo, consagrado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, impone que para inscribir actos declarativos, constitutivos, modificativos o extintivos del dominio o de los derechos constituidos sobre el mismo, dichos actos deberán estar otorgados por los titulares registrales, ya sea por su participación voluntaria en ellos, ya por decidirse en una resolución judicial dictada contra los mencionados titulares registrales, lo cual no es sino aplicación del principio de legitimación registral, según el cual a todos los efectos legales se presume que los derechos reales inscritos en el registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo (artículo 38.1.1 de la Ley Hipotecaria).

La escritura objeto del expediente y por tanto su presentación, son de fecha posterior a la inscripción de dominio a favor de «Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.» pero, en cualquier caso, ya fuera de fecha posterior o anterior a la inscripción de dominio vigente, lo cierto es que en el momento de su presentación registral la finca ya figura inscrita en el Registro a favor de entidad distinta de la disponente.

7-7-2023

B.O.E. 26-7-2023

Registro de La Almunia de Doña Godina.

URBANISMO: CONDICIONES DE LA LICENCIA.

No puede exigirse el cumplimiento de requisitos que no aparecen entre las condiciones de la licencia.

Desde el punto de vista urbanístico y sustantivo, el artículo 29.3 del Decreto- Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, establece que «en cualquier clase de suelo y, de forma excepcional y motivada, podrá otorgarse autorización administrativa para usos y obras de carácter provisional que no dificulten la ejecución del planeamiento, y que habrán de cesar en todo caso y ser demolidas sin indemnización alguna cuando lo acordare el órgano municipal competente. La licencia, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad».

Resulta evidente que la calificación registral recurrida, en la medida en que exige el compromiso de demolición, no sólo del depósito estanco, sino también de la vivienda, no es ajustada a Derecho, al suponer una interpretación errónea de los términos de la licencia, que han quedado debidamente clarificados por la propia Administración Pública otorgante de la misma en los términos reseñados.

7-7-2023

B.O.E. 26-7-2023

Registro de Oliva.

AGREGACIÓN: REQUISITOS.

Si se agregan varias fincas a una sola, el cómputo de la quinta parte de la superficie se realizará respecto de cada finca que se agrega.

Para resolver el presente recurso debemos partir del concepto de agregación que es una operación por la cual una o varias fincas inscritas o una o varias partes que se segregan de otras u otras fincas que se incorporan a otra finca también inscrita, llamada finca mayor, que absorbe a las demás y que permanece en el mismo folio y con igual número. Pero, como declaró la Resolución de este Centro Directivo de 14 de marzo de 1975, debe distinguirse entre una agregación ordinaria o clásica, que requiere una segregación previa, por la que se incorpora una o más porciones segregadas de otras fincas a otra finca también inscrito y una agregación sustitutiva de una agrupación, por la cual se incorporan la totalidad de una o varias fincas registrales a otra mayor también inscrita. Y es esta última agregación la que se introduce en el Reglamento Hipotecario, tras la entrada en vigor de la reforma operada por el Real Decreto 3215/1982, de 12 de noviembre.

Por tanto, el límite cuantitativo que fija el artículo 48 del Reglamento Hipotecario exige que la finca principal tenga una superficie cuanto menos del quintuplo de la agregada. Por tanto, no tiene que sumarse la superficie de las quince fincas agregadas para compararlo con la superficie de la finca registral a la que se agregan, puesto que ello supondría imponer al presentante una operación de agrupación previa de todas las fincas que se adquirieron en el año 2022. Por tanto, debe compararse la superficie de cada finca que se agrega con la superficie de la finca registral que se mantiene, sin que en ninguno de los casos supere la extensión de la finca que se agrega a la quinta parte de la finca que se mantiene, individualmente consideradas cada una de ellas.

Tratándose de una agregación, la georreferenciación de la finca es circunstancia necesaria del asiento, por aplicación del artículo 9.b) primer párrafo de la Ley Hipotecaria, y el procedimiento regulado por el artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria, como declaró la Resolución de 17 de noviembre de 2015, reiterada posteriormente por múltiples Resoluciones, como la de (por todas) 10 de enero de 2023, es un procedimiento de rectificación de la

descripción literaria de la finca, sin simultánea inscripción de su georreferenciación, por lo que no puede utilizarse en el presente caso.

7-7-2023

B.O.E. 26-7-2023

Registro de Nules n° 3.

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

No puede rechazarse la inscripción de una base gráfica cuando hay no se acreditan 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, la calificación recurrida debe ser revocada en los términos que ha sido emitida, ya que, como expone el propio recurrente, se fundamenta en la exigencia para inscribir la agrupación y su representación gráfica de un expreso consentimiento de los titulares colindantes que no encuentra acomodo legal en los preceptos invocados. Por tanto, si el registrador quisiera fundamentar su calificación en la posible invasión del dominio público o de las titularidades colindantes, deberá adecuarse a la vigente normativa y a la doctrina que, sobre este extremo, ha emitido esta Dirección General.

