

24-7-2023

B.O.E. 27-9-2023

Registro de Salou.

HERENCIA: SUCESIÓN DE UN EXTRANJERO Y DETERMINACIÓN DE SI EXISTE UNA PROFESSIO IURIS.

Se considera que no existe en el testamento de la causante una verdadera professio iuris, siendo de aplicación de la ley sucesoria de su última residencia habitual.

La cuestión planteada se centra en determinar, con base en la interpretación del Reglamento Europeo y en el tenor del testamento - título de la sucesión-, si puede considerarse que este último contiene una verdadera elección de ley, aun siendo dicho testamento anterior a la vigencia y aplicación del Reglamento (UE) núm. 650/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo. El artículo 22.1 de dicho Reglamento establece que «cualquier persona» (utilizando la misma expresión que el artículo 5 del Convenio de La Haya, de 1 de agosto de 1989, sobre ley aplicable a las sucesiones por causa de muerte) podrá designar la ley del Estado cuya nacionalidad posea en el momento de realizar la elección o en el momento del fallecimiento, estableciendo en el párrafo segundo de dicho apartado una regla para el caso de doble o múltiple nacionalidad, pues tal «professio iuris» tiene como fundamento evitar la imprevisibilidad de la ley sucesoria que resultare aplicable conforme a la posterior y última residencia habitual del causante y con ello garantizar la seguridad jurídica (considerandos 37 y 38 del Reglamento).

En definitiva, a la vista de los datos obrantes en el expediente y abstracción hecha de la diligencia subsanatoria que se remitió al Registro en el lapso entre la calificación y la interposición del recurso, debe determinarse si existe una «professio iuris» en favor de la ley italiana (es la nacionalidad de la causante que aparece indicada en su certificado de defunción, y la aludida en el testamento otorgado en su día). De ser así y optarse por una respuesta afirmativa, se concluiría que esa vaga referencia que el testamento contiene en alusión a «la ley nacional de la testadora» sería suficiente para que operara el artículo 22.1 del Reglamento (EU) núm. 650/2012, desplazando así la aplicación del artículo 21.1 del mismo.

Ciertamente, es más que difícil encajar una declaración como la que se contiene en el testamento analizado (que se antoja más bien una cláusula de estilo al uso en los testamentos con elemento internacional otorgados antes de la aprobación del Reglamento), en una «professio iuris» tácita en favor de la ley italiana. Piénsese, además, que de seguirse la postura que se mantiene en la calificación impugnada se estaría vedando la aplicación, por vía indirecta, del artículo 21.2 del Reglamento, pues si este artículo hace que, sobre la residencia habitual, prevalezca la ley con la que el causante tenga vínculos más estrechos, aquí todo parece indicar que precisamente es la de la residencia habitual la que presenta esos vínculos, pues es perfectamente deducible de la documentación obrante en el propio expediente (testamento, certificado de defunción), que esa residencia en Cataluña fue continuada en el tiempo.

No hay base, ni elementos suficientes, para entender realizada una «professio iuris» a una ley y a una sola ley -dato esencial en la aplicación del Reglamento-, con la suficiente entidad para desplazar la regla general de aplicación de la ley de la residencia habitual del causante como única rectora de la sucesión. Conclusión ésta que conduce a la aplicación de la legislación civil catalana (Libro IV de su Código Civil, relativo a las sucesiones), en aplicación del artículo 37 del tantas veces citado Reglamento («Estados con más de un sistema jurídico (...)»), toda vez que, a la vista de los datos obrantes en el expediente, y careciendo la causante de nacionalidad española y por tanto de vecindad civil, dicha legislación vendría a ser «(...) el sistema

jurídico o el conjunto de normas con el que el causante hubiera tenido una vinculación más estrecha».

24-7-2023

B.O.E. 27-9-2023

Registro de Guadalajara n° 3.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: ÁMBITO.

Una mera reclamación de cantidad no puede provocar una anotación de demanda.

Se circunscribe pues el recurso al último de los defectos de la nota de calificación inicial que se mantiene. Este consiste en determinar si puede practicarse la anotación preventiva de la demanda ordenada, por razón de su objeto.

Sobre lo que deba entenderse por procedimiento que pueda afectar al contenido del Registro de la Propiedad, esta Dirección General se ha pronunciado en distintas ocasiones en una doctrina que ha ido considerando, frente a una interpretación estricta del precepto que entiende que solo las acciones reales pueden provocar tal asiento, que la anotación de demanda debe practicarse en otros supuestos en los que la acción ejercitada, sin ser estrictamente de naturaleza real, puede producir directa o indirectamente, efectos reales. El Tribunal Supremo, desde Sentencia de 18 de febrero de 1985, declara que el artículo 42.1 de la Ley Hipotecaria se hallan comprendidas tanto las demandas fundadas en una acción real como las que se apoyan en un título que se refiera directamente a las fincas o derechos inscritos e implique una verdadera e inmediata vocación a los mismos, permitiéndose no sólo la anotación de los derechos reales, sino la facultad de anotar a los que fundan sus reclamaciones en acciones personales con trascendencia en el Registro.

En el supuesto de este expediente, del mandamiento inicialmente presentado resulta que, en principio no especificó la parte actora cuál sería su reclamación en el futuro procedimiento judicial, si bien de la argumentación expuesta en la solicitud de las medidas se infiere que será una reclamación económica. Por lo tanto, nos encontramos ante una reclamación de cantidad que aún está indeterminada sin que pueda deducirse que la pretensión del demandante vaya más allá de obtener una mera devolución de cantidades. Posteriormente, en la adición al mandamiento de fecha 10 de marzo de 2023 se confirma expresamente que el objeto de la demanda es una reclamación de cantidad por cobros indebidos efectuados por el demandado.

Cuando lo que se pretende es afectar una finca al pago de una cantidad ante el peligro de que una futura insolvencia del demandado frustre la expectativa de cobro del actor, lo procedente es una anotación de embargo preventivo o, en su caso, de prohibición de disponer, si se dan los requisitos para ello, lo que no se ha acordado en este caso.

25-7-2023

B.O.E. 27-9-2023

Registro de Almería n° 5.

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: REQUISITOS.

Se recuerdan los requisitos exigibles para la inmatriculación por título público del 205 LH.

El primero de los defectos señalados se basa en que una de las fincas cuya inmatriculación se pretende, identificada con el número 52, no se corresponde con la totalidad de una parcela catastral, sino con una parte de la misma. Por tanto, no se aporta una certificación catastral descriptiva y gráfica relativa a esta finca, de la que resulte una descripción de la misma idéntica a la que se declara en la escritura. En todo supuesto de inmatriculación conforme al artículo 205 de la Ley deberá aportarse la representación gráfica catastral de la finca en términos idénticos a la descripción contenida en el título inmatriculador. No obstante, en los supuestos en los que exista una inconsistencia de la base gráfica catastral que impida la obtención de la 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, podría admitirse que el interesado aporte la representación gráfica alternativa de la finca que complete la certificación catastral incompleta, mas ello no consta acreditado en el presente expediente por lo que debe confirmarse el defecto.

Como ha reiterado esta Dirección General (cfr. «Vistos»), cuando la disposición derogatoria única de la Ley 13/2015, de 24 de junio, dispone que «quedan derogadas cuantas normas se opongan a lo previsto en la presente Ley», ha de interpretarse que deben entenderse tácitamente derogados todos los artículos del Título VI del Reglamento Hipotecario, los cuales fueron dictados en ejecución del anterior Título VI de la Ley Hipotecaria, pues la nueva redacción legal es en sí misma suficientemente detallada, y basada en principios inspiradores totalmente diferentes de los que dieron cobertura en su día a los artículos reglamentarios que, ahora, por ello, han de entenderse íntegramente derogados a partir del 1 de noviembre de 2015. Además, del tenor del artículo 205 de la Ley Hipotecaria resulta que la identidad que exige el precepto entre el título y la certificación catastral se refiere exclusivamente a la descripción de la finca. Actualmente debe entenderse inaplicable el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, en particular, y en lo que a este expediente se refiere, en cuanto que dispone que el título público de adquisición incorporará o acompañará certificación catastral descriptiva y gráfica de la que resulte además que la finca está catastrada a favor del transmitente o del adquirente.

Por lo que respecta al tercero de los defectos objeto del presente recurso, el registrador señala que respecto a las fincas identificadas en la escritura con los números 1, 39 y 52 no se aporta ningún documento dirigido a acreditar de modo fehaciente que el causante de la sucesión las adquirió el menos un año antes de su fallecimiento, como exige el artículo 205 de la Ley Hipotecaria para su inmatriculación (estas tres fincas no se mencionan en el acta de notoriedad). Y respecto de las demás fincas no inmatriculadas se acompaña un acta autorizada de notoriedad el 20 de enero de 2022 por el notario de Almería, don Miguel Eduardo de Almansa Moreno-Barreda, con el número 239 de protocolo, en la que se declara probado por notoriedad que el causante de la sucesión adquirió dichas fincas al menos un año antes de su fallecimiento. El registrador realiza una crítica de la doctrina de la Dirección General acerca de la interpretación del artículo 205 de la Ley Hipotecaria tras su reforma por la Ley 13/2015, tratando de refutar los argumentos por los que, a juicio de la Dirección General, expresado en resoluciones anteriores, debe admitirse el acta notarial de notoriedad como documento complementario del título público traslativo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria. En primer lugar, debe aceptarse la calificación del registrador en cuanto a la falta de título previo respecto a algunas de las fincas cuya inmatriculación se pretende.

Con la nueva redacción legal, no se admite más forma documental de acreditar la previa adquisición que el título público, que es una especie concreta y especialmente cualificada dentro del amplio género de los documentos fehacientes, y, además, se exige que dicha adquisición previa se haya producido al menos un año antes del otorgamiento del título público traslativo que va a operar como título inmatriculador. Este Centro Directivo ha admitido de manera reiterada, desde la Resolución de 19 de noviembre de 2015, que la inmatriculación de una finca en virtud de un título público de

adquisición, sujeta a la redacción actual del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, se practique acompañando dicho título público de adquisición de un acta notarial en la que el notario autorizante declare que, a su juicio, ha quedado acreditado que el transmitente adquirió la finca al menos un año antes de transmitirla. Por tanto, por más que el registrador disienta de la doctrina de este Centro Directivo en este punto, lo que procede es determinar si el acta de notoriedad acompañada cumple con los parámetros establecidos, especialmente, que el notario emita formalmente, si procede, su juicio sobre la acreditación de la previa adquisición y su fecha. Ambos requisitos deben entenderse debidamente cumplidos en el título calificado ya que el notario, por un lado, emitió el juicio de la previa adquisición; y, por otro, se refiere a la fecha de adquisición, ya que fija el momento temporal indicando que tal extremo es notorio desde hace más de un año, por lo que en debe ser suficiente la expresión utilizada. Por lo que este defecto debe ser revocado.

El cuarto de los defectos debe ser confirmado por cuanto, como señala el registrador, varias fincas aparecen descritas en la escritura varias veces, como si fuesen fincas distintas y cada una de esas pretendidas fincas distintas se adjudican a personas distintas, existiendo una contradicción en el contenido del título que impide la inscripción en tanto no consten con claridad las distintas adjudicaciones.

25-7-2023

B.O.E. 27-9-2023

Registro de San Sebastián nº 2.

HERENCIA: LEGÍTIMA DEL PAÍS VASCO.

La naturaleza de la legítima vasca es la pars valoris bonorum, aunque es de libre distribución entre los legitimarios.

El registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificador de los documentos presentados a inscripción, no está vinculado por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación o de la anterior presentación de otros títulos, y ello por aplicación del principio de independencia en ese ejercicio de su función, dado que debe prevalecer la mayor garantía de acierto en la aplicación del principio de legalidad por razones de seguridad jurídica.

Según la doctrina del TSJ del País Vasco: Cuando concurren a una sucesión solo legitimarios en su condición de hijos o descendientes en cualquier grado, en relación a los bienes que hubieran sido adjudicados a cada uno de ellos mediante legado, se consideran apartados tácitamente los demás, resultando innecesario el consentimiento de los apartados para el otorgamiento de la escritura pública de manifestación y aceptación de legado cuando el testador haya autorizado al legitimario para posesionarse de la cosa legada.

Esta Dirección General se ha pronunciado sobre la cuestión de la naturaleza jurídica de la legítima vasca en las Resoluciones antes citadas en un sentido claro: es una «pars bonorum» o, al menos, una «pars valoris bonorum», pero no una «pars valoris». Las citadas Resoluciones de esta Dirección General de 4 de julio de 2019, 2 de julio de 2020 y 29 de julio de 2022 afirman que la legítima vasca es una «pars valoris bonorum». La libre distribución de la legítima por el causante en los sistemas de legítima colectiva se articula mediante la institución del apartamiento u otra fórmula similar, que en el caso de la actual Ley 5/2015, de 25 de junio, de Derecho Civil Vasco, puede ser expreso o tácito, según su artículo 48. Según la Resolución de 4 de julio de 2019 y las demás que la siguen, antes mencionadas, la protección de la intangibilidad cualitativa de la legítima, cuando ésta es concebida como una «pars valoris bonorum», ha de ser igual que en los casos en que la legítima se conciba como una «pars bonorum».

No puede afirmarse que el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco fundamente el fallo de su sentencia en la negación del carácter «pars valoris bonorum» de la legítima de los descendientes en el derecho civil vasco, sino que más bien hace descansar dicho fundamento en el apartamiento tácito que se produce sobre los demás legitimarios (admitido en la actual Ley 5/2015, de 25 de junio, de Derecho Civil Vasco, artículo 48). Así, cuando a un legitimario se le favorece con un legado, respecto del mismo bien legado, existe un apartamiento tácito de los demás legitimarios, lo que, por otra parte, es lógico.

En el caso del presente recurso resulta claro que, siendo la legítima de los descendientes regulada en la Ley 5/2015, de 25 de junio, de Derecho Civil Vasco, una «pars valoris bonorum» pero de naturaleza colectiva y no individual, y atendiendo a las disposiciones del testador así como a la circunstancia de que han concurrido al otorgamiento de la escritura calificada dos descendientes con plena capacidad de obrar, dicha escritura es inscribible. De acuerdo con lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 51 de la Ley 5/2015, solo la preterición de todos los herederos forzosos hace nulas las disposiciones de carácter patrimonial del testador, preterición que no se produce en este caso.

En definitiva, las disposiciones del testador no lesionan la legítima colectiva de sus descendientes, ya que no ha habido una preterición de todos ellos en su testamento, sin perjuicio de que aquel hijo que considere que la viuda del causante no ha cumplido íntegramente aquellas disposiciones puedan ejercitar en juicio, ex artículo 48.5 de la Ley 5/2015 y demás concordantes, las acciones que en derecho les correspondieren.

25-7-2023

B.O.E. 27-9-2023

Registro de Mora de Rubielos-Aliaga.

INMATRICULACIÓN POR TÍTUYLO PÚBLICO: SOLO DE LA NUDA PROPIEDAD.

Solo cabe inmatricular la nuda propiedad si solo respecto de esta se acredita la previa adquisición con más de un año de antigüedad.

Hemos de partir de que el artículo 7 de la Ley Hipotecaria establece que «la primera inscripción de cada finca en el Registro de la Propiedad será de dominio y se practicará con arreglo a los procedimientos regulados en el Título VI de esta Ley». En el presente caso, el título de propiedad aportado para obtener la inmatriculación es una escritura pública de compraventa simultánea de la nuda propiedad y del usufructo, o «en conjunto del pleno dominio», de determinada finca.

El vendedor de la nuda propiedad acredita haberla adquirido por título público previo, esto es, la escritura pública otorgada varios años antes en la que adquirió por donación dicha nuda propiedad. En cambio, la vendedora del usufructo no acredita «haber adquirido (tal derecho sobre la finca) al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público», pues en esa escritura de donación la donante no adquiere nada de nadie, sino que sólo transmite algo (la nuda propiedad) a alguien, manifestando retener y no transmitir (lo que la doctrina clásica llama «deductio») un derecho de usufructo del que carece de título de adquisición, pues la no transmisión de algo no es nunca un título de adquisición de ese algo.

Por tanto, el recurso ha de ser desestimado y confirmada la nota de calificación recurrida conforme a la cual, habiéndose solicitado por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria la inmatriculación de la finca en pleno dominio, sólo cabe practicarla parcialmente en cuanto a la nuda propiedad y no en cuanto al usufructo, «por no presentarse título público traslativo previo

respecto de las facultades que integran el usufructo y haber sido solicitado expresamente por el presentante».

No sería correcto inmatricular un derecho real de «pleno dominio» mencionando que está gravado con un derecho real de usufructo que no es objeto de inscripción formal. Y no sólo no sería correcto, sino que, caso de haberse hecho tal cosa, tal derecho de usufructo meramente mencionado «será cancelado por el Registrador a instancia de parte interesada», como ordena el artículo 98. En cambio sí es correcto y posible, y máxime cuando el interesado ha solicitado expresamente la inscripción parcial en tal sentido, inmatricular tan sólo la nuda propiedad, denegando expresamente la inscripción del usufructo, como ha admitido ya de antiguo la doctrina de este Centro Directivo (véase la Resolución de 24 de mayo de 1983 o la de 6 de febrero de 2014) y se ha hecho en el caso que nos ocupa. Si en el futuro se presenta en el registro el certificado de defunción de esa concreta persona citada en la inscripción, esto es, la supuesta titular extrarregistral inicial de ese usufructo no inscrito, será posible practicar la inscripción de consolidación del pleno dominio en la persona del titular registral de la nuda propiedad por cumplimiento de la condición suspensiva a la que estaba supeditada dicha consolidación. En cambio, si se presentara un título traslativo de dicho supuesto usufructo extrarregistral no inscrito, habría de denegarse (o suspenderse) su inscripción, precisamente por falta de previa inscripción a favor del transmitente, conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

25-7-2023

B.O.E. 27-9-2023

Registro de Madrid nº 11.

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

Se ha de denegar la tramitación del procedimiento ex art. 199 si la registradora acredita dudas fundadas sobre la correspondencia de las certificaciones gráficas con las fincas registrales afectadas.

Presentado dicho título en el Registro, la registradora suspende la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, puesto que tiene dudas entre la correspondencia de la georreferenciación presentada con la de la finca tal y como se describe en el Registro.

Para resolver el presente recurso, hemos de recordar que, por muy desactualizada que esté, la registradora siempre ha de partir de la descripción que de la finca registral objeto del expediente se hace en el asiento correspondiente. Y ello debe ser así, porque los sucesivos cambios por los que pueda atravesar la configuración de una parcela catastral, cuya información está siempre actualizada, no tienen repercusión registral, si las mismas no se inscriben en el Registro, a instancia de su titular. Ello es consecuencia del carácter rogado de la actuación registral, que determina que la información del Registro sea histórica, frente al carácter forzoso de la actuación catastral, que determina que la información catastral sea siempre actual. Pero, por el contrario, los actos o negocios jurídicos que acceden al Registro, lo hacen a través de títulos depurados por la calificación registral, a diferencia de lo que ocurre de los cambios que se operan en el Catastro, que pueden ser realizados de oficio por la propia Dirección General del Catastro, por aplicación de su normativa específica, o pueden ser solicitados por el interesado, pero sin que exista en el procedimiento catastral una fase de control de legalidad, como la que implica la calificación registral en el procedimiento registral.

Las dudas respecto a la correspondencia entre la georreferenciación aportada al expediente y la realidad jurídica que resulta del Registro son evidentes. Por ello, procede aplicar la reiterada doctrina de esta Dirección General por la cual, el juicio de correspondencia entre la descripción de la

finca y su georreferenciación con valor auxiliar de calificación, que figuran en el Registro y la descripción y georreferenciación incorporadas al título y cuya inscripción se solicita, es una decisión que compete exclusivamente a la registradora. Ese juicio de correspondencia debe ser objetivo y razonado.

En el presente caso, la registradora ha realizado esa comparación, antes de emitir su juicio de correspondencia, determinando que no puede apreciarla, puesto que puede existir indicio de doble inmatriculación, al no poder determinar la correspondencia entre las cuatro fincas registrales que corresponden al titular del expediente respecto de las tres georreferenciaciones catastrales de su titularidad.

25-7-2023

B.O.E. 27-9-2023

Registro de El Ejido nº 1.

DOCUMENTOS JUDICIALES: REQUISITOS DE INSCRIPCIÓN.

Se reitera la doctrina que exige la firmeza, la determinación de las operaciones registrales a práctica la necesidad de autenticidad y la obligatoria intervención del titular registral o sus herederos en el procedimiento judicial.

El recurso no se considera la vía adecuada para subsanar los defectos recogidos en la calificación del registrador, para lo cual debe acudir a una nueva presentación de documentos de conformidad con lo dispuesto en el artículo 108 del Reglamento Hipotecario.

Respecto el primero de los defectos alegados en la nota de calificación, la exigencia de firmeza de las resoluciones judiciales que hayan de provocar asientos definitivos en el Registro (inscripciones y cancelaciones) encuentra su fundamento en la necesidad de proteger al titular registral. El hecho de que solo se exija la firmeza de la resolución judicial para la práctica de asientos definitivos, como las inscripciones y las cancelaciones, y no para tomar una anotación preventiva, se explica por la circunstancia de que solo los asientos definitivos pueden provocar el nacimiento de terceros amparados por la fe pública, conforme al artículo 34 de la Ley Hipotecaria. Por tanto, dicho defecto debe ser confirmado en relación con el decreto número 161/2021 y a la sentencia número 26/2027 donde no consta la firmeza. En cambio, sí que consta la firmeza de la sentencia número 3/2020 en el que se acompaña diligencia de ordenación de fecha de 13 de febrero de 2020 donde consta dicho extremo.

Para que un documento judicial pueda ser reputado como documento auténtico a efectos registrales debe llevar la firma de la autoridad que lo haya expedido; y si bien esta firma puede ser electrónica, ésta deberá ajustarse a los requisitos establecidos, para los documentos judiciales electrónicos, en la Ley 18/2011, de 5 de julio reguladora del uso de las tecnologías de la información y la comunicación en la Administración de Justicia. Y, en el caso debatido, el documento aportado no es documento electrónico firmado con los requisitos establecidos en el artículo 21 de la Ley 18/2011, ni puede ser considerado copia auténtica en soporte papel de un documento electrónico, ya que (artículo 28 de la ley) no está dotado de un código de verificación que permita contrastar su autenticidad.

Como repetidamente ha afirmado esta Dirección General no incumbe al registrador determinar cuál es el alcance de los efectos producidos por la sentencia presentada. Dicha facultad incumbe con carácter exclusivo al juzgador por tener constitucionalmente atribuida la competencia de juzgar y de hacer ejecutar lo juzgado tal y como expresamente afirma el artículo 117 de la Constitución Española. En el presente caso, las sentencias presentadas a inscripción declaran la resolución del contrato de compraventa con la

devolución de la finca en el momento en el que se paguen las cantidades a que fueron condenados; por tanto, dicha acreditación del pago puede efectuarse por el propio Juzgado que conoce de la ejecución en resolución judicial firme o por manifestación de los propios acreedores. Ahora bien, el propio Juzgado afirma que terminado el presente procedimiento procederá a alzar los embargos y librar para ello los correspondientes despachos; en este caso, para ser consecuente con el órgano judicial, implicaría que satisfecha la deuda se dictará resolución judicial firme que acredite el pago y ordene la reinscripción de la finca a favor de los vendedores por resolución del contrato de compraventa.

Para alterar una titularidad registral, es preciso que en el procedimiento correspondiente el titular haya tenido posibilidad de intervenir, y, de haber fallecido, es preciso contar con el título sucesorio de dicho titular; en el presente caso, además de no acreditarse el fallecimiento del titular registral, no se expresa por qué título son dueños los que se declaran como tal.

25-7-2023

B.O.E. 27-9-2023

Registro de Bilbao nº 10.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE.

Se reitera la doctrina elaborada a partir de la STS de 9 de septiembre de 2021 sobre el llamamiento de la herencia yacente del titular registral al procedimiento.

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

Para extender asientos relativos a procedimientos seguidos contra la herencia yacente del titular registral, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia del fallecimiento del mismo, circunstancia que debe ser calificada por el registrador. El documento que da fe de la muerte de una persona y de la fecha y lugar de fallecimiento es el certificado de defunción. Una vez el juez haya admitido la demanda, será suficiente que se refleje en el mandamiento la fecha del fallecimiento del causante, sin perjuicio de que, si ese dato no consta, como sucede en este caso, pueda obtenerse mediante una diligencia de adición al mismo o mediante la aportación del certificado de defunción.

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. Debe recordarse a este respecto que la notificación por vía edictal tiene carácter supletorio y excepcional y solo debe emplearse cuando se hayan agotado, razonablemente, las posibilidades de efectuar una notificación personal.

En el caso de este expediente, a la vista de la documentación presentada en su momento en el Registro y que, como se ha hecho constar anteriormente, es la única que debe tenerse en consideración para la resolución de este expediente, no puede establecerse la existencia de concretas personas llamadas a la herencia, ni la forma en que, en su caso, se hayan producido las notificaciones. Por lo tanto, el defecto, en este punto, debe así mismo confirmarse.

25-7-2023

B.O.E. 27-9-2023

Registro de Úbeda nº 2.

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA: REQUISITOS DEL TÍTULO INSCRIBIBLE.

La usucapión es un modo de adquirir originario que ha de ser declarado por el juez de forma expresa y que provoca la cancelación de la inscripción contradictoria.

Empezando por el primero de los defectos, es doctrina consolidada de esta Dirección General (cfr. Resoluciones citadas en «Vistos»), que la usucapión reconocida judicialmente a favor de los actores constituye sin duda un título apto para la inscripción y el hecho de recaer sobre una finca inscrita en absoluto impide que, tras la adquisición e inscripción por parte del titular registral pueda pasar a ser dueño por usucapión un tercero mediante la posesión del inmueble en las condiciones establecidas por la ley, ya que la inscripción del derecho en el Registro de la Propiedad no dota al mismo de imprescriptibilidad (cfr. artículo 36 de la Ley Hipotecaria). En cuanto a la usucapión ordinaria, como sucede en el supuesto de este expediente, la exigencia de buena fe y justo título compensa una inferior duración del tiempo de posesión de la finca, pero no por ello deja de ser un modo originario de adquirir el dominio en el sentido de que no se adquiere de quien es el titular real del bien, aun cuando exista una relación jurídica con el mismo que justifique la posesión continuada, pacífica y en concepto de dueño. La sentencia que declare adquirido un inmueble por usucapión ordinaria debe pues hacer pronunciamiento expreso sobre el título que sirva para justificar la posesión en concepto de dueño. El Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo dictó Sentencia, de fecha 21 de enero de 2014 considró que el artículo 1949 del Código Civil ha sido derogado por el artículo 36, apartados I y II, de la Ley Hipotecaria de 1946 que regula los distintos supuestos de usucapión contra tabulas.

En el caso de este expediente, se ha producido el allanamiento de los demandados, titulares registrales de la finca objeto de adquisición. El allanamiento implica que el demandado acepta lo que se le exige en la demanda y las consecuencias jurídicas de esos hechos, de esta forma se pone fin a la controversia, se la deja sin objeto. Se pone, por tanto, también fin al proceso.

El defecto no puede mantenerse. Es cierto que la sentencia, ciertamente parca en sus pronunciamientos, remite a la demanda en relación a los hechos que dieron origen a su admisión, pero la prescripción adquisitiva o usucapión, declarada en la sentencia firme presentada en el Registro, en sí misma es la causa o título que debe expresarse en la inscripción. La existencia o no de justo título civil para la prescripción, y si es una prescripción ordinaria o

extraordinaria, es una cuestión que habrá valorado el juez al adoptar su decisión, sin que el registrador pueda revisarla, al tratarse de una cuestión de fondo. Lo que no es admisible, a efectos de practicar la inscripción es que la referencia a una posible prescripción sea meramente incidental, pero en el caso de este expediente el fallo de la declara clara y expresamente la adquisición por prescripción adquisitiva del demandante, siendo esta declaración el objeto del procedimiento

Un requisito imprescindible para poder practicar la inscripción, al no tratarse la adquisición por usucapión de una adquisición que traiga causa de los titulares inscritos es que se ordene, mediante el oportuno mandamiento, la cancelación de la inscripción contradictoria. Esta inscripción contradictoria, tratándose de una adquisición por usucapión del pleno dominio de la finca no puede ser otra que la que declaraba la titularidad registral del pleno dominio a favor de los demandados contra el que se entabla el procedimiento. En el supuesto de este expediente se ha expedido el oportuno mandamiento y en el mismo se ordena la cancelación de las inscripciones contradictorias y se ordena la cancelación de las inscripciones contradictorias en relación a la finca registral 19.019, inscripción 3.a, que es precisamente la inscripción de dominio a favor de los demandados. En consecuencia, el defecto debe igualmente decaer.

Finalmente, en cuanto al tercero de los defectos debe tenerse en cuenta que la adquisición derivada de la usucapión no cuestiona la validez del título de adquisición del anterior titular registral ni, en consecuencia, la de los derechos reales que hayan sido por el constituidos, la adquisición se producirá con subsistencia de las cargas anteriores. Solo se excluyen aquellos derechos que lleven aparejada la posesión, puesto que es esta, la posesión un requisito fundamental para apreciar la prescripción.

26-7-2023

B.O.E. 27-9-2023

Registro de Elche nº 3.

DISCAPACIDAD: ES EL JUEZ EL ÓRGANO COMPETENTE PARA DETERMINAR LAS MEDIDAS DE APOYO.

No corresponde al notario decidir el alcance de las medidas de apoyo que corresponda establecer para la persona afectada por discapacidad.

Mediante la escritura cuya calificación es objeto del presente recurso - otorgada el día 9 de febrero de 2023- se formaliza la aceptación de determinada herencia con adjudicación de los bienes descritos por terceras partes indivisas entre los tres herederos testamentarios (instituidos en esa misma proporción). La escritura fue otorgada por los tres herederos, haciéndose constar que, al estar incapacitado judicialmente uno de ellos, interviene su hermana -también heredera- como tutora nombrada mediante la sentencia que se indica. En tal escritura el notario afirma respecto de dicho señor que, comprobando cuál es su voluntad, deseos y preferencias, estima que tiene la capacidad suficiente para otorgar la escritura, con el apoyo institucional que da el mismo notario y con el apoyo asistencial de la tutora que complementa y apoya la decisión de su hermano.

Se ha afirmado que la profundidad de la reforma llevada a cabo por la Ley 8/2021, se justifica -como se expresa en el preámbulo- porque el nuevo sistema está fundamentado en tres principios: en primer lugar, está el respeto a la voluntad y a las preferencias de la persona con discapacidad que se extrapola a toda la normativa civil y procesal modificada. En segundo lugar, la nueva regulación de la discapacidad girará en torno al concepto del «apoyo» a la persona que lo precise. En consecuencia, la incapacitación deja de ser el elemento central para la protección de las personas con discapacidad desapareciendo tanto la declaración de incapacidad como la de su modificación.

En tercer lugar, la institución de la curatela se constituye en la principal medida de apoyo de carácter judicial al haberse desconectado de este sistema a la institución de la tutela que queda reducida a la protección de menores. De manera excepcional se admiten las medidas de apoyo representativas, entre ellas la curatela representativa.

Indudablemente, es muy loable la actuación del notario al dar entrada en la escritura, como compareciente y otorgante, a la persona con discapacidad (aun cuando el curador representativo podría haber intervenido por sí solo), ya que supone un claro refuerzo y acicate a su plena integración social y a una adecuada toma de decisiones por quien tiene atribuida esa función de apoyo, pues no hay que olvidar que el notario tiene entre sus obligaciones (cfr. artículo 25.3 de la Ley del Notariado) prestar apoyo institucional a la persona con discapacidad. Pero la revisión de las medidas vigentes, y su adaptación a la concreta situación de la persona respecto de las que se establecieron, es tarea reservada al juez, que es quien decidirá, conforme a Derecho y procedimiento, lo que proceda y mejor convenga a los intereses de esa persona. Y en tanto no medie esa revisión, y aun constatado que la persona con discapacidad pueda eventualmente requerir, como medida de apoyo, una curatela asistencial y no representativa, esa decisión final escapa de las competencias atribuidas al notario.

26-7-2023

B.O.E. 27-9-2023

Registro de Béjar.

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: ACTA DE NOTORIEDAD COMPLEMENTARIA.

Se reafirma la posibilidad de acreditar la previa adquisición del transmitente con un año de antelación mediante acta de notoriedad.

Como cuestión previa, procede analizar y resolver la cuestión formal de si la nota de calificación recurrida, en la medida en que cita una concreta sentencia de la Audiencia Provincial de Murcia, pero sin transcribir su fundamentación jurídica, ni constar tal sentencia publicada y accesible en el «Boletín Oficial del Estado», pudiera producir indefensión al recurrente por falta de motivación suficiente en la nota de calificación. A este respecto, aun cuando tal cosa podría ocurrir con carácter general, en el presente caso no hay indefensión del recurrente, pues él mismo, además de ostentar la condición de notario, y por tanto de ser experto en Derecho, declara expresamente conocer de qué sentencia se trata y su contenido.

Entrando en el fondo del asunto, y respecto a la admisibilidad del acta notarial de notoriedad como documento complementario del título público traslativo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, no cabe desconocer que este medio inmatriculador tiene una tradición histórica en nuestra legislación hipotecaria.

Con la nueva redacción legal, no se admite más forma documental de acreditar la previa adquisición que el título público, que es una especie concreta y especialmente cualificada dentro del amplio género de los documentos fehacientes, y, además, se exige que dicha adquisición previa se haya producido al menos un año antes del otorgamiento del título público traslativo que va a operar como título inmatriculador. Nótese que dicho lapso temporal mínimo de un año ha de computarse, no necesariamente entre las fechas de los respectivos otorgamientos documentales, esto es, el de título público previo y el del título público traslativo posterior, sino entre la fecha de la previa adquisición documentada en título público, y la fecha del otorgamiento del título traslativo posterior. O lo que es lo mismo, la inmatriculación por doble título, fiel en este punto a su tradición histórica en nuestra legislación, no impone un tracto formal de dos documentos públicos que contengan respectivos títulos traslativos separados temporalmente por el plazo

de un año, como parece entender la sentencia de la Audiencia Provincial de Murcia número 352/2022, de 31 de octubre.

Este Centro Directivo ha admitido de manera reiterada, desde la Resolución de 19 de noviembre de 2015, que la inmatriculación de una finca en virtud de un título público de adquisición, sujeta a la redacción actual del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, se practique acompañando dicho título público de adquisición de un acta notarial en la que el notario autorizante declare que, a su juicio, ha quedado acreditado que el transmitente adquirió la finca al menos un año antes de transmitirla. Se trata de acreditar el hecho de la adquisición previa y su fecha, que son circunstancias que pueden ser objeto de acta de notoriedad para en este caso amparar la inmatriculación de la finca cuya primera inscripción de dominio estará causalizada en el preceptivo título público traslativo.

En dicha acta, tras el requerimiento expreso en tal sentido y la práctica de las pruebas y diligencias pertinentes, el notario deberá emitir formalmente, si procede y siempre que no exista contradicción entre partes, su juicio sobre la acreditación de la previa adquisición y su fecha, siempre y cuando, como señala el mismo precepto reglamentario, tales extremos le «resultasen evidentes por aplicación directa de los preceptos legales atinentes al caso».

26-7-2023

B.O.E. 27-9-2023

Registro de Jarandilla de la Vera.

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

No cabe rectificar un asiento si no recae resolución judicial que así lo acuerde en procedimiento seguido contra el titular registral.

Antes de entrar en el fondo del recurso debe hacerse referencia nuevamente a la reiteradísima doctrina de esta Dirección según la cual el recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el registrador, por lo que en su tramitación no pueden ser tomados en consideración documentos no calificados por este y aportados al interponer el recurso.

Los artículos 204 y 208 de la Ley Enjuiciamiento Civil establecen como requisito formal de las resoluciones judiciales que éstas deben contener la firma del juez o magistrado que las hubiere dictado. La existencia de esta formalidad extrínseca del documento es calificable por el registrador ya que es impeditiva de la inscripción puesto que genera dudas sobre la autenticidad del mismo y por lo tanto calificable por el registrador. En el caso de este expediente, la sentencia presentada no contiene firma ni código seguro de verificación que permita verificar su autenticidad, por lo que el defecto debe confirmarse.

En el caso de este expediente, se ha entablado el procedimiento ordinario contra el titular registral tendente a obtener una declaración de nulidad del título que provocó la inmatriculación de la finca y la cancelación de la inscripción que provocó, pero el fallo es contrario a las aspiraciones del demandante por lo que lejos de provocar la rectificación del Registro consolida la situación registral sin que, lógicamente, ordene la práctica de operación registral alguna. En consecuencia, como ya puso de relieve la registradora en la nota de calificación, tratándose de un asiento que está bajo la salvaguardia de los tribunales, habiendo recaído una sentencia desestimatoria y careciendo el registrador de competencia para apreciar la nulidad de un título o la existencia de mala fe, el único medio de obtener la cancelación de la inscripción pretendida es bien mediante una resolución

judicial que expresamente ordene dicha cancelación o bien con consentimiento del titular registral, que debe obedecer a una causa verdadera y lícita.

26-7-2023

B.O.E. 28-9-2023

Registro de Ontinyent.

DERECHO DE VUELO: PLAZO.

Se analiza la naturaleza y alcance del derecho de vuelo y los requisitos para su inscripción y ejercicio.

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. En el derecho de vuelo, la nueva planta construida se integra en un régimen de propiedad horizontal, de modo que el dueño de dicha planta es copropietario del suelo, al considerarse éste un elemento común.

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 (cfr. Resoluciones en los «Vistos»). 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.

La declaración de nulidad, por razones de jerarquía normativa, de la disposición reglamentaria sobre fijación de plazo máximo para el ejercicio del derecho de vuelo no debe impedir que se tenga en cuenta la reiterada doctrina que esta Dirección General ha mantenido sobre dicha cuestión antes y después de la referida modificación reglamentaria, según la cual aun cuando la exigencia de tal determinación temporal no figure en el artículo 16.2 del Reglamento Hipotecario vigente al tiempo de formularse la calificación impugnada, resulta sustancial tanto para una perfecta delimitación del derecho real que se constituye (cfr. artículo 9 de la Ley Hipotecaria) como por la necesidad de observar y respetar las normas estructurales del estatuto jurídico de la propiedad (dada su significación económico-política y su trascendencia «erga omnes»), entre ellas, la exclusión de derechos reales limitados singulares de carácter perpetuo e irredimible -vid. artículos 400, 513, 515, 546, 781, 785, 1608 y 1655 del Código Civil- si no responden a una justa causa que justifiquen esa perpetuidad.

En el presente supuesto, el derecho objeto de debate fue configurado - como finca registral independiente- con determinación de los elementos esenciales configuradores del derecho real de vuelo (salvo el plazo para su ejercicio), en el título constitutivo de la propiedad horizontal, en la descripción de los referidos elementos privativos, así como en las inscripciones registrales practicadas, plenamente oponibles a terceros (cfr.

artículos 1, 32 y 40 de la Ley Hipotecaria y 5 de la Ley sobre propiedad horizontal). No se trata de una simple mención de un derecho sin naturaleza real.

No obstante, a la hora de ejercitar el derecho de vuelo inscrito no puede desconocerse que este Centro Directivo ha afirmado (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos») que, en la medida en que uno de los elementos esenciales configuradores del derecho real de vuelo, como el plazo para su ejercicio, no haya sido previamente determinado en el título constitutivo ni por tanto, inscrito, será necesario, para la correcta configuración de tal derecho (y, por ende, para ejercitarlo) que cuente con la conformidad de los propietarios que integran la comunidad (cfr. artículo 17.6 de la Ley sobre propiedad horizontal).

26-7-2023

B.O.E. 28-9-2023

Registro de Roquetas de Mar nº 3.

REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ACTUACIÓN DE APODERADO CON PODER REVOCADO.

Procede denegar la inscripción de una venta otorgada por un apoderado con poder revocado, dado que la revocación aparecía en el Registro Mercantil.

Cuando el artículo 18 de la Ley Hipotecaria ordena al registrador calificar los documentos presentados por lo que resulte de ellos y de los asientos del Registro, los asientos que ha de tener en cuenta en su calificación son no sólo el título principal sino también los documentos complementarios, conexos o relacionados, por su presentación simultánea, del mismo asiento de presentación, o aportados después mediante un asiento vinculable (como pudiera ser, normalmente, una nota marginal) al asiento causado por el título principal. También se ha mantenido, no obstante lo anterior, la doctrina según la cual los registradores pueden y deben tener en cuenta documentos pendientes de despacho relativos a la misma finca o que afecten a su titular, con el fin de evitar asientos inútiles. Pero esta misma doctrina ha exigido siempre que se respete el principio de prioridad registral. Respecto del principio de prioridad que la escritura de revocación de un poder no es ningún título «por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real», por lo que no le resulta aplicable la literalidad del artículo 17 de la Ley Hipotecaria. Y es que el posible conflicto entre una escritura de compraventa otorgada por un apoderado y la escritura de previa revocación del poder empleado por dicho apoderado no es, y por tanto no puede ser tratado ni resuelto como tal, un conflicto que atañe a la prioridad relativa entre dos títulos traslativos del dominio, sino como un conflicto que atañe a la legitimación de uno de los otorgantes y a la validez del acto dispositivo realizado por un apoderado que utiliza un poder previamente revocado.

En cuanto a la interpretación del artículo 1738 del Código Civil, la jurisprudencia tradicionalmente había desvinculado la protección del tercero de buena fe de la buena fe del mandatario o apoderado; sin embargo, apartándose de esta tesis, las Sentencias del Tribunal Supremo de 24 de octubre de 2008, 13 de febrero de 2014, 22 de enero de 2015 y 19 de julio de 2018 consideran que la buena fe del apoderado es imprescindible para que el poderdante quede vinculado por el negocio representativo, sin que sea suficiente con la buena fe del tercero.

En el supuesto de este expediente, en la escritura de revocación del poder manifiesta el otorgante que no es necesario que la notaria autorizante de esta escritura notifique al apoderado dicha revocación «afirmando que él mismo se la comunicará». No existe, por lo tanto, a la hora de resolver este recurso (en el extremo relativo a la buena fe del apoderado), la certeza absoluta del conocimiento por parte del apoderado de la revocación del poder;

cuestión distinta y solución distinta se daría de haberse acreditado de manera fehaciente que el apoderado tenía cumplido y exacto conocimiento de la revocación del poder.

Lo que ocurre es que existe un elemento añadido, cual es la publicidad registral de la revocación, que es determinante, como a continuación se analiza. En el presente caso se da la circunstancia de que la revocación del poder se inscribió en el Registro Mercantil el 27 de marzo de 2023, es decir 14 días antes del otorgamiento de la escritura de compraventa calificada, si bien dicha inscripción fue objeto de publicación en el «Boletín Oficial del Registro Mercantil» el día 10 de abril de 2023. Habida cuenta de la presunción de validez y exactitud de los asientos practicados en el Registro Mercantil (cfr. artículo 20 del Código de Comercio), específicamente de la inscripción 4.a de la hoja social (revocación del poder referido), su eficacia frente a quien ha contratado con el apoderado no puede desconocerse.

De la documentación presentada en el Registro de la Propiedad resulta que la revocación del poder del representante de la sociedad vendedora se produjo el día 22 de marzo de 2023, día en que se presentó en el Registro Mercantil la escritura de revocación, procediéndose a la inscripción el día 27 de marzo de 2023. Consta igualmente que la publicación en el «Boletín Oficial del Registro Mercantil» se produjo el día 10 de abril de 2023, por lo que el contenido de la inscripción de revocación es oponible a quien, el mismo día 10 de abril de 2023, compró los inmuebles.

26-7-2023

B.O.E. 28-9-2023

Registro de Béjar.

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: ACTA DE NOTORIEDAD COMPLEMENTARIA.

Se reafirma la posibilidad de acreditar la previa adquisición del transmitente con un año de antelación mediante acta de notoriedad.

Como cuestión previa, procede analizar y resolver la cuestión formal de si la nota de calificación recurrida, en la medida en que cita una concreta sentencia de la Audiencia Provincial de Murcia, pero sin transcribir su fundamentación jurídica, ni constar tal sentencia publicada y accesible en el «Boletín Oficial del Estado», pudiera producir indefensión al recurrente por falta de motivación suficiente en la nota de calificación. A este respecto, aun cuando tal cosa podría ocurrir con carácter general, en el presente caso no hay indefensión del recurrente, pues él mismo, además de ostentar la condición de notario, y por tanto de ser experto en Derecho, declara expresamente conocer de qué sentencia se trata y su contenido.

Entrando en el fondo del asunto, y respecto a la admisibilidad del acta notarial de notoriedad como documento complementario del título público traslativo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, no cabe desconocer que este medio inmatriculador tiene una tradición histórica en nuestra legislación hipotecaria.

Con la nueva redacción legal, no se admite más forma documental de acreditar la previa adquisición que el título público, que es una especie concreta y especialmente cualificada dentro del amplio género de los documentos fehacientes, y, además, se exige que dicha adquisición previa se haya producido al menos un año antes del otorgamiento del título público traslativo que va a operar como título inmatriculador. Nótese que dicho lapso temporal mínimo de un año ha de computarse, no necesariamente entre las fechas de los respectivos otorgamientos documentales, esto es, el de título público previo y el del título público traslativo posterior, sino entre la fecha de la previa adquisición documentada en título público, y la fecha del otorgamiento

del título traslativo posterior. O lo que es lo mismo, la inmatriculación por doble título, fiel en este punto a su tradición histórica en nuestra legislación, no impone un tracto formal de dos documentos públicos que contengan respectivos títulos traslativos separados temporalmente por el plazo de un año, como parece entender la sentencia de la Audiencia Provincial de Murcia número 352/2022, de 31 de octubre.

Este Centro Directivo ha admitido de manera reiterada, desde la Resolución de 19 de noviembre de 2015, que la inmatriculación de una finca en virtud de un título público de adquisición, sujeta a la redacción actual del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, se practique acompañando dicho título público de adquisición de un acta notarial en la que el notario autorizante declare que, a su juicio, ha quedado acreditado que el transmitente adquirió la finca al menos un año antes de transmitirla. Se trata de acreditar el hecho de la adquisición previa y su fecha, que son circunstancias que pueden ser objeto de acta de notoriedad para en este caso amparar la inmatriculación de la finca cuya primera inscripción de dominio estará causalizada en el preceptivo título público traslativo.

En dicha acta, tras el requerimiento expreso en tal sentido y la práctica de las pruebas y diligencias pertinentes, el notario deberá emitir formalmente, si procede y siempre que no exista contradicción entre partes, su juicio sobre la acreditación de la previa adquisición y su fecha, siempre y cuando, como señala el mismo precepto reglamentario, tales extremos le «resultasen evidentes por aplicación directa de los preceptos legales atinentes al caso».

26-7-2023

B.O.E. 28-9-2023

Registro de Petra.

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: INVASIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO.

Si se constata la posible invasión del dominio público, procede la denegación de la inscripción de la base gráfica.

Debe el registrador aclarar en su nota de calificación negativa si la invasión deriva del contraste, en la aplicación gráfica registral, entre la georreferenciación aportada y la capa gráfica que contenga el deslinde formalmente aprobado de tal dominio público, o si simplemente deriva de una apreciación visual al contrastar la georreferenciación aportada con la capa de la ortofotografía; pues, de hallarnos ante este segundo supuesto, lo que debe hacer el registrador es iniciar el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, con la pertinente notificación a la Administración titular del terreno supuestamente invadido, para que con sus alegaciones puedan desvanecerse o confirmarse las dudas del registrador. O procede a la denegación automática, por invasión del dominio público, o como parece más razonable en el presente caso, debiera haber procedido a tramitar el expediente notificando a dicha Administración, que aparece como titular catastral, sin resultar dicha colindancia del Registro, para que, en caso de oponerse, el promotor del expediente tuviera toda la información adecuada para poder modificar la georreferenciación alternativa y poder ajustarla a la delimitación del dominio público.

Como segunda precisión formal, el registrador, con base en la oposición formulada por el Servicio Ferroviario de Mallorca, debiera haber formulado calificación denegatoria durante la vigencia del asiento de presentación, puesto que el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria debe concluirse con una resolución sobre la solicitud de inscripción. Si ello no fuera posible durante la vigencia del asiento de presentación, debiera haber practicado de oficio, anotación preventiva por imposibilidad del registrador del artículo 42.9.o de la Ley Hipotecaria, cuya duración es indefinida,

evitando la caducidad del asiento de presentación hasta la conclusión del expediente, sin necesidad de que el interesado solicitara nueva calificación, mediante nuevo asiento.

Respecto a la fundamentación jurídica, el registrador, al calificar, no puede limitarse a una mera aplicación mecánica y puramente formal de los preceptos legales, basados en la identificación de su número de orden dentro del texto legal, sino que puede acudir a la hermenéutica y a la interpretación contextual, para expresar de qué forma se consideran infringidos. De igual modo, la recurrente en su escrito de interposición del recurso debe fundamentar jurídicamente los argumentos por los cuales entiende que la nota de calificación no es ajustada a Derecho, sin que ello consista en la mera cita del número de una serie de preceptos legales, sino en la adaptación de su texto al supuesto de hecho concreto.

Entrando ya en el fondo del asunto que se debate en este recurso, el artículo 199 de la Ley Hipotecaria impone al registrador una calificación denegatoria, cuando se invade el dominio público, en el presente caso ferroviario. Dicha invasión resulta acreditada por las alegaciones presentadas por el Servicio de Ferrocarriles de Mallorca, que acompaña un plano acreditativo de tal invasión. Por tanto, se cumple con la doctrina de este Centro Directivo, puesto que el informe administrativo es lo suficientemente tajante cuando afirmar que la georreferenciación aportada invade suelo público

