

14-11-2023

B.O.E. 4-12-2023

Registro de Ayamonte.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: BIENES GANANCIALES.

Es anotable el embargo acordado como medida cautelar si es uno de los cónyuges el que entabla demanda contra el otro.

Este Centro Directivo, en Resoluciones de 17 y 18 de enero, 20 y 23 de junio, 1 de octubre y 19 de noviembre de 2007, 2 de junio y 4 de julio de 2009, 10 de diciembre de 2012 y 11 de diciembre de 2013, entre otras, ha declarado que no corresponde a los cónyuges individualmente una cuota indivisa sobre cada uno de los bienes que integran la sociedad de gananciales y de la que puedan disponer separadamente, sino que, por el contrario, la participación de aquéllos se predica globalmente respecto de la masa ganancial en cuanto patrimonio separado colectivo, en tanto que conjunto de bienes con su propio ámbito de responsabilidad y con un régimen específico de gestión, disposición y liquidación, que presupone la actuación conjunta de ambos cónyuges o sus respectivos herederos, y solamente cuando concluyan las operaciones liquidatorias esta cuota sobre el todo cederá su lugar a las titularidades singulares y concretas que a cada uno de ellos se le adjudiquen en las operaciones liquidatorias.

Si la ejecución recae sobre bienes inmuebles inscritos en el Registro de la Propiedad a los problemas expuestos deben añadirse los que pueden derivarse de los principios registrales de legitimación y tracto sucesivo. Desde la perspectiva de la legislación hipotecaria, esta materia se desarrolla, fundamentalmente, en el artículo 144 del Reglamento Hipotecario, que trata de resolver cuestiones de legitimación pasiva respecto de las anotaciones de embargo sobre bienes inmuebles inscritos, atendiendo a los distintos supuestos en los que puede encontrarse la sociedad de gananciales.

En el supuesto de hecho de este expediente no consta la disolución del régimen económico-matrimonial de gananciales, pues no consta que se haya dictado sentencia de divorcio (cfr. artículos 89 y 1392 del Código Civil y Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de septiembre de 2019) por lo que, para que sea anotable el embargo de bienes gananciales, sería necesario que, estando demandado uno de los cónyuges, hubiese sido notificado al otro el embargo, como establece el artículo 144.1 del Reglamento Hipotecario. Pero, la demanda es de uno de los cónyuges contra el otro, y por tanto han sido parte del procedimiento ambos, por lo que huelga la notificación pues resulta expresamente del mandamiento presentado que es el cónyuge del demandado el que solicita el embargo y el demandado es parte del procedimiento; se trata de una medida cautelar en orden a garantizar el resultado de un proceso.

14-11-2023

B.O.E. 4-12-2023

Registro de Córdoba nº 2.

PARCELACIÓN URBANÍSTICA: LEGISLACIÓN ANDALUZA.

Es aplicable el procedimiento previsto en el art. 79 del RD 1093/1997, siempre que el registrador justifique suficientemente las dudas de la posible existencia de una parcelación.

La reciente Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, entró en vigor el 23 de diciembre de 2021, es decir, con anterioridad a la fecha de la escritura pública (8 de julio de 2022). No obstante, puede decirse que la nueva ley, con alguna excepción, no altera sustancialmente el régimen de las parcelaciones urbanísticas en Andalucía. No obstante, el apartado quinto del art. 91.1 señala ahora que la asignación de cuotas en pro indiviso resultantes de transmisiones «mortis causa» o entre cónyuges o pareja de hecho no requerirán licencia, salvo que se demuestre que existe fraude de Ley.

Sobre el tratamiento registral de aquellos negocios que, sin aparecer formalmente como división o segregación, pueden presentar indicios de posible parcelación urbanística este Centro Directivo ha tenido ocasión de analizar diversos supuestos en el ámbito de la legislación andaluza. Su tratamiento, desde el punto de vista registral, debe articularse a través del procedimiento previsto en el artículo 79 del citado Real Decreto de 4 de julio de 1997, siempre y cuando el registrador de forma motivada en su nota de calificación exponga los indicios que, de acuerdo también con la normativa aplicable, puedan justificar la aplicación de tal precepto. En el caso de la mera transmisión de una cuota indivisa ya inscrita en el Registro, amparada por tanto por la legitimación registral, no debe justificar, como regla general, la exigencia de intervención administrativa alguna, a menos que vaya acompañada de un indicio cualificado.

Este indicio revelador de «posible» parcelación urbanística sería suficiente para justificar el inicio del procedimiento regulado en el artículo 79 del Real Decreto 1093/1997 en orden a que la Administración competente pueda pronunciarse sobre la concurrencia efectiva o no de esa «posible» parcelación urbanística y adoptar las medidas preventivas oportunas, entre ellas la prohibición de disponer -cfr. apartado quinto- con las debidas garantías procedimentales para el interesado.

En este caso, concurre el supuesto previsto en el artículo 8.a), párrafo tercero, del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, pues la participación indivisa corresponde teóricamente a una parte de superficie inferior a la fijada en la ordenación urbanística y territorial vigente, como parcela mínima divisible, según el resultado de aplicar a la total superficie del inmueble objeto de alteración, el porcentaje que representa la cuota indivisa enajenada. Por lo que debe confirmarse el defecto mantenido por el registrador de exigencia de licencia de parcelación o «acto que integre el control previo municipal», como señala la nueva redacción legal, por concurrir el supuesto previsto por el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía como acto equiparado a la parcelación, correspondiendo al Ayuntamiento la calificación definitiva del acto como efectiva parcelación y su autorización, en su caso, conforme a la ordenación urbanística aplicable.

15-11-2023

B.O.E. 4-12-2023

Registro de Játiva nº 1.

REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ART. 98 LEY 24/2001.

No puede entenderse autocontratación prohibida por los poderdantes en un poder especial otorgado recíprocamente entre las sociedades contratantes para subsanar defectos que impidan la inscripción.

En el presente caso, el notario autorizante de la escritura calificada reseña el poder objeto de debate y emite el juicio de suficiencia de facultades representativas en la forma expresada en el anterior fundamento de derecho, en una forma tal que debe concluirse que esa reseña del documento auténtico del que resulta la representación expresa las circunstancias precisas para que la registradora pueda revisar que el título autorizado permite corroborar que el notario ha ejercido su función de valoración de la existencia y vigencia del poder y de la suficiencia de las facultades que

confiere de forma completa y rigurosa, y que este juicio sea congruente con el contenido del título presentado. Por lo que se refiere a la calificación registral de la congruencia entre el juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas acreditadas y el contenido del negocio formalizado en la escritura cuya inscripción se pretende, según la doctrina de este Centro Directivo anteriormente referida, se entiende que hay falta de congruencia si el citado juicio notarial es erróneo, bien por resultar así de la existencia de alguna norma que exija algún requisito añadido como, por ejemplo, un poder expreso y concreto en cuanto a su objeto, bien por inferirse el error de los datos contenidos en la misma escritura que se califica, u obrantes en el propio Registro de la Propiedad o en otros registros públicos que el notario y el registrador de la propiedad pueden consultar. Este carácter erróneo debe inferirse con claridad de tales datos, sin que pueda prevalecer una interpretación de estos realizada por el registrador que difiera de la que haya realizado el notario en el ejercicio de la competencia.

El segundo defecto señala que existe autocontratación y conflicto de intereses en tanto don S. O. C. comparece representando a ambas sociedades, fijando unilateralmente el plazo de duración de la condición suspensiva y sin que del poder resulte que se salva expresamente. Al emitir el juicio de suficiencia de facultades representativas acreditadas, el notario debe hacer mención expresa a la facultad de autocontratar o a la autorización para incurrir en conflicto de intereses. Pero en el presente caso es determinante el hecho de que, mediante una cláusula más del contrato de fecha 16 de marzo de 2010, relativa a «constitución de derecho de superficie sujeto a condición suspensiva y poder» y ante la eventualidad de que no se logre su inscripción en el Registro de la Propiedad, las partes se otorgan poder recíprocamente para que, ejercidas las facultades conferidas con relación al propio contrato, se obtenga la inscripción. Por tanto, es de esencia a la situación descrita la existencia de conflicto en cuanto el apoderado es la contraparte contractual. La integración en la causa del poder de la situación de conflicto no permite otra conclusión. En el presente caso, en primer lugar, el notario al emitir el juicio de suficiencia, expresa lo siguiente: «(...) dado que el poder especial con carácter irrevocable contenido en la citada escritura 363/2010. La autocontratación y/o múltiple representación está implícito en el mismo poder especial». Como alega el notario, dando una de las dos partes contratantes poder a la otra parte contratante para modificar o subsanar el contrato celebrado entre ambos, si se excluye esa facultad el poder sería inútil, y no se podría ejercer de ninguna de las maneras. A vista de la redacción, ciertamente se indica por el notario la circunstancia de que esté salvada la autocontratación, pero, es más, no tendría sentido el poder especial de otro modo.

15-11-2023

B.O.E. 4-12-2023

Registro de Elche nº 1.

**PARCELACIÓN URBANÍSTICA: VENTA DE PARTICIPACIÓN INDIVISA CONCURRIENDO INDICIOS DE PARCELACIÓN ILEGAL.**

De conformidad con el art. 79 del RD 1093/1997, procede la debnegación de la venta de una participación indivisa si el Ayuntamiento informa de la existencia de parcelación ilegal.

Esta Dirección General -cfr. Resoluciones de 14 de julio de 2009, 12 de julio de 2010, 2 de marzo y 24 de mayo de 2012 y 2 de enero y 15 de abril de 2013- acorde con los pronunciamientos jurisprudenciales, 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.

Respecto al tratamiento registral de aquellos negocios que, sin aparecer formalmente como división o segregación, pueden presentar indicios de posible parcelación urbanística este Centro Directivo ha tenido ocasión de analizar diversos supuestos en las distintas Resoluciones citadas en «Vistos». En esas Resoluciones, después de analizar la legislación estatal y autonómica aplicable, se concluye que, a la hora de analizar el tratamiento de actos o negocios jurídicos que, sin constituir formalmente división o segregación, pueden presentar indicios de parcelación urbanística o formación de núcleo poblacional al margen del planeamiento, este Centro Directivo ha entendido que dichos actos se someterán al previo requisito registral de acreditación de licencia o declaración de innecesariedad - artículo 78 del Real Decreto 1093/1997 en relación al artículo 26 de la Ley de Suelo- cuando la legislación sustantiva aplicable equipare expresamente el acto en cuestión a la parcelación en sentido estricto sometida a dichos títulos administrativos. En otro caso, el tratamiento del mismo desde el punto de vista registral debe articularse a través del procedimiento previsto en el artículo 79 del citado Real Decreto de 4 de julio de 1997, siempre y cuando el registrador de forma motivada en su nota de calificación exponga los indicios que, de acuerdo también con la normativa aplicable, puedan justificar la aplicación de tal precepto.

Por lo que, atendida la normativa de aplicación y la jurisprudencia reciente sobre parcelaciones urbanísticas debe confirmarse el defecto expuesto por la registradora dado que el órgano competente se ha pronunciado expresamente sobre la concurrencia de una parcelación urbanística ilegal. Si bien la mera compraventa de cuota indivisa sería un negocio civil neutro desde el punto de vista urbanístico, la vulneración de la norma urbanística prohibitiva de parcelaciones, aplicable no sólo a los estrictos actos jurídicos de división o segregación, conlleva mantener el cierre registral a la escritura calificada.

15-11-2023

B.O.E. 4-12-2023

Registro de Lleida nº 3.

REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ART. 98 LEY 24/2001.

Se reitera la doctrina de la DG sobre la extensión de las facultades de calificación en relación con el juicio de suficiencia notarial de las facultades de un administrador.

El registrador deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio que hace el notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título. Dicho de otro modo, deberá calificar que se ha practicado la reseña de modo adecuado y que se ha incorporado un juicio de suficiencia de las facultades del representante, siendo el contenido de éste congruente con el acto o negocio jurídico documentado. Las exigencias del juicio de suficiencia no se cumplen si se relacionan de forma lacónica o genérica las facultades representativas del apoderado o representante, si el notario utiliza expresiones genéricas, ambiguas o imprecisas, como cuando usa fórmulas de estilo que -a falta de reseña, siquiera somera, de las facultades acreditadas-

se circunscriben a afirmar que la representación es suficiente «para el acto o negocio documentado», en vez de referirse de forma concreta y expresa al tipo de acto o negocio que en la escritura se formaliza. No obstante, ha de tenerse en cuenta que, al tratarse de representación orgánica y ser ilimitable frente a terceros el ámbito legal del poder representativo, no cabe exigir reseña alguna de facultades representativas (cfr. artículo 185.6 del Reglamento del Registro Mercantil).

En el concreto supuesto de este expediente, el notario emite su juicio de suficiencia respecto de las facultades representativas de la administradora de la sociedad compradora. Como se ha expuesto, en el encabezamiento del título que se otorga consta literalmente «escritura de compraventa»; y el notario autorizante manifiesta que, a su juicio, esa administradora tiene facultades suficientes para otorgar esa escritura al principio ya calificada, por lo que no puede referirse el juicio de suficiencia a otra cosa que no sea esa. Se reseña detallada y precisamente el título del que resulta el nombramiento del cargo. Respecto de las facultades representativas de la administradora -que, como se ha expresado no es necesario reseñar- no se emplean expresiones genéricas, ambiguas o imprecisas, sino que, por el contrario, es indudable que se refieren al único y concreto negocio formalizado, que es la compraventa detallada, por lo que debe entenderse que ese juicio notarial es expreso, concreto y coherente con el negocio documentado.

28-7-2023

B.O.E. 5-12-2023

Registro de Arteixo.

#### INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: INVASIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO.

No puede accederse a la inmatriculación de una finca si la administración informa desfavorablemente sobre la invasión del demanio en los términos del art. 205 LH.

No hay precepto alguno que prevea que la georreferenciación catastral resultante de alguno de los procedimientos de incorporación catastral haya de ser vinculante o de obligada inscripción para el Registro de la Propiedad, ni que la posición de conformidad, la oposición o la no oposición que cualquier interesado haya adoptado en un procedimiento estrictamente catastral haya de vincular a dicho interesado en el procedimiento registral que eventualmente se tramite, o permita prescindir de efectuarle, en el seno del procedimiento registral (...) las notificaciones registrales preceptivas con concesión de plazo de alegaciones, que habrán de ser valoradas en la decisión final del registrador. La alegación de que una determinada resolución de incorporación catastral tuviera que ser legalmente vinculante para el Registro de la Propiedad resultaría completamente desacertada y contraria al derecho vigente, por más que se hayan adoptado muchas medidas legales para avanzar hacia la coordinación entre el Registro y el Catastro.

En el caso que motiva el presente recurso consta esa oposición expresa de la administración pública, en concreto la Xunta de Galicia, y, además, de modo fundamentado y con documentación gráfica georreferenciada, por lo que es correcta la actuación registral de denegar, o más propiamente, como se ha hecho en el caso que nos ocupa, suspender la inmatriculación pretendida.

Tiene razón el recurrente cuando se lamenta de que la administración no ha cumplido su obligación de inscribir el dominio público. O cuando invoca que, si una inmatriculación invadiera dominio público, la administración aún tiene potestad para recuperar el dominio público invadido por una inscripción registral. Pero, en cuanto a la protección registral del dominio público, tal y como ha reiterado esta Dirección General, por ejemplo en su Resolución de 26 de abril de 2022 (y muchas otras anteriores y posteriores) esta protección que la Ley otorga al mismo no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito, pero de

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

23-11-2023

B.O.E. 14-12-2023

Registro de Barcelona nº 22.

HIPOTECA: CONTROL DE TRANSPARENCIA MATERIAL.

Aunque corresponde al notario la función de control de transparencia material focalizada en el acta previa, el registrador ha de comprobar que se ha realizado la reseña exigida por la Ley correctamente.

La Ley 5/2019 impone a los notarios unos amplios deberes de control de la legalidad y la transparencia material del contrato de préstamo, cuyo centro de gravedad se sitúa en el acta de información que se debe firmar al menos un día antes del otorgamiento de la escritura de préstamo hipotecario, pero que incluye también otros aspectos adicionales: el control del transcurso del plazo de 10 días desde la entrega de la documentación informativa hasta la firma de la escritura, del cumplimiento en su clausulado de las limitaciones que con carácter imperativo se imponen en los artículos 20 al 25, del depósito de las condiciones generales del contrato en el correspondiente Registro, etc. Tanta importancia tiene la realización de estos controles, y en particular del acta de información previa, que el artículo 15.7 de la Ley 5/2019 ordena que en la escritura pública del préstamo el notario autorizante de ésta inserte una reseña identificativa del acta de transparencia, con expresión de número de protocolo, notario autorizante y su fecha de autorización, así como la afirmación del notario bajo su responsabilidad, de acuerdo con el acta, de que el prestatario ha recibido en plazo la documentación y el asesoramiento previsto en ese artículo. Si no se acredita que se han cumplido todas esas obligaciones a las que se refiere el artículo 14.1, no podrá autorizarse la escritura pública de préstamo, por prohibirlo expresamente el artículo 15.5.

Ahora bien, ello no significa que, al hacerse constar que el prestatario ha recibido en plazo la documentación y el asesoramiento referidos, se deba emplear fórmula literal o ritual alguna, máxime si se tiene en cuenta que, como se ha expresado, si se ha autorizado el acta previa es porque se han cumplido tales requisitos. Por otra parte, de la referida normativa resulta inequívocamente que no es el registrador sino el notario a quien corresponde comprobar el cumplimiento del principio de transparencia material mediante la verificación de la documentación acreditativa de que se han observado los requisitos previstos en el artículo 14.1, lo que hará constar en la referida acta notarial previa a la formalización de la escritura; y la función del registrador es calificar la existencia de la reseña de dicha acta (con el contenido expresamente establecido en la ley -número de protocolo, notario autorizante y su fecha de autorización-), así como la afirmación del notario bajo su responsabilidad, de acuerdo con el acta, de que el prestatario ha recibido en plazo la documentación y el asesoramiento previsto en el artículo 15 de la ley.

No obstante, en el presente caso, el notario autorizante de la escritura calificada se limita a hacer hecho constar en ella que las partes manifiestan que se ha entregado dentro de los plazos establecidos la documentación y la información precontractual establecida en el artículo 14 de la referida Ley 5/2019; y se añade una expresión («habiéndose otorgado el acta notarial establecida en el artículo 15, en fecha 16 de septiembre de 2022, ante mí, número de protocolo 2604») que debe considerarse insuficiente para cumplir la obligación que dicha ley le impone de incluir de forma expresa, como se ha indicado, «la afirmación del notario bajo su responsabilidad, de acuerdo con el acta, de que el prestatario ha recibido en plazo la documentación y el asesoramiento previsto en este artículo».

23-11-2023

B.O.E. 14-12-2023

Registro de Boltaña.

HERENCIA: FIDUCIA SUCESORIA EN ARAGÓN.

La interpretación de la fiducia sucesoria aragonesa es la contraria a la del derecho común. Las limitaciones a las facultades dispositivas del fiduciario han de señalarse expresamente.

El primero de los defectos señalados -que el testamento que se ha aportado es una simple fotocopia que nada acredita- depende de la resolución del segundo, de modo que, si se estima la pretensión del notario recurrente, carecerá de trascendencia dicho testamento. Por tanto, se ha de resolver primeramente el fondo del recurso.

En el ámbito de Derecho civil común, la interpretación de las facultades de disposición en el caso de fideicomisos de residuo es restrictiva. Pero dada la zona de aplicación (Aragón y especialmente el Pirineo aragonés), debe tenerse en cuenta las especialidades del Derecho foral aragonés y las normas de derecho consuetudinario que allí se aplican. Así, la primera nota diferenciadora es que en el Derecho aragonés no se regula directamente la sustitución fideicomisaria, de manera que, el único supuesto en que se refiere a una situación similar, es el pacto de institución recíproca (artículo 395.3 del Código de Derecho Foral de Aragón), en el que se establece una sustitución «ex lege» a favor de los herederos legales del premuerto para el caso de que el sobreviviente fallezca sin dejar descendientes, lo que deja claro que, para que esa sustitución se aplique, el sobreviviente ha de fallecer sin haber dispuesto «por cualquier título de los bienes procedentes del primeramente fallecido». Ahora bien, no es el pacto sucesorio de este supuesto, pero pone de manifiesto que el legislador aragonés, cuando ha regulado estas sustituciones, considera que el instituido puede disponer por cualquier título, y también por causa de muerte, salvo, lógicamente, que se hayan limitado de modo expreso esas facultades dispositivas.

A la vista de la literalidad de la cláusula de la escritura de sucesión contractual, puede sostenerse que lo que estableció en el pacto sucesorio no fue una sustitución fideicomisaria de residuo en sentido estricto puro, sino una institución contractual, que es una figura diferente, propia del Derecho aragonés, de origen consuetudinario y similar en su finalidad a lo que, desde el punto de vista de la técnica jurídica, se denomina en el ámbito del Derecho común sustitución preventiva de residuo, en la que el instituido no ve limitada su facultad de disponer por causa de muerte, de forma que la sustitución sólo se aplicaría en caso de no haber dispuesto por título alguno; es decir, se trata de una cláusula destinada a prevenir el abintestato. Por tanto, la cuestión es si la atribución de las facultades ha de ser expresa, o si por el contrario lo que ha de ser expreso es la limitación de las mismas. La solución en Derecho común -según la jurisprudencia y la doctrina que la interpreta- es la opuesta a la que da el Derecho consuetudinario aragonés (costumbre y doctrina).

En el Derecho aragonés, especialmente en el territorio del Pirineo, la solución consuetudinaria, es justamente la contraria; la fórmula «sin haber dispuesto», «sin disponer», no es ambigua sino rotunda; si no se limita expresamente de algún modo -«a título tal o a título cual»-, significa lo que literalmente dice. Esto cohonesta con el espíritu y principios del Derecho aragonés, que es un Derecho y una costumbre que, en materia sucesoria, atribuye un importantísimo papel a la confianza -fiducia-, y de ahí, la amplitud de facultades que de ella derivan; y tiene su máxima manifestación en la institución de la fiducia sucesoria, en la que se les concede amplísimas facultades a los fiduciarios - cónyuge o parientes- para regular la sucesión de quien la otorga «con la misma libertad con que podría hacerlo el causante» (artículo 457.1 del Código de Derecho Foral de Aragón).

Para que esta escritura sirva de complemento o subsanación de la de manifestación de herencia, se hace preciso que se justifique que los

intervinientes en la donación son los mismos llamados a la sucesión de don J. R. P. P. En consecuencia, debe acreditarse esto mediante el testimonio o la presentación del último testamento de don J. R. P. P., mediante documento fehaciente sin que baste una mera fotocopia, por lo que debe confirmarse también el primer defecto señalado.

23-11-2023

B.O.E. 14-12-2023

Registro de Jijona.

HERENCIA: FORMALIDADES DE LEGALIZACIÓN DE DOCUMENTOS EXTRANJEROS A LA LUZ DEL REGLAMENTO (UE) 650/2012.

La aplicación de los principios del Reglamento de sucesiones europeo implica la no exigibilidad de las apostillas para los certificados expedidos por autoridades de otros países.

El artículo 74 del Reglamento (UE) n.º 650/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de julio, establece lo siguiente: «Legalización y demás formalidades similares. No se exigirá legalización ni formalidad análoga alguna para los documentos expedidos en un Estado miembro en el marco del presente Reglamento». La expresión empleada es meridiana y, como alega la notaria recurrente, no se refiere exclusivamente a los certificados sucesorios europeos sino también a cualesquiera documentos en el marco del proceso sucesorio, esto es, a todos los títulos sucesorios europeos -testamentos, pactos sucesorios y declaraciones de herederos, sean judiciales o notariales en el ejercicio de la jurisdicción voluntaria en su respectivo país-. El certificado sucesorio europeo igualmente es compatible con las declaraciones de herederos internas, que se sujetan a lo que dispone el Reglamento en cuanto a la ley aplicable, así como a las normas de competencia que se recogen en los artículos 4 y siguientes de aquél.

En cuanto a la fecha de aplicación de la norma correspondiente a las sucesiones, la disposición transitoria primera del artículo 83 del Reglamento (UE) n.º 650/2012 establece lo siguiente: «1. Las disposiciones del presente Reglamento se aplicarán a la sucesión de las personas que fallezcan el 17 de agosto de 2015 o después de esa fecha». En el supuesto concreto, se formalizan las operaciones particionales relativas a las herencias causadas por dos cónyuges, ambos de nacionalidad alemana, una de ellas abierta el día 8 de septiembre de 2004, y la otra el día 2 de diciembre de 2021. En el presente caso es determinante que se tramitan simultáneamente ambas sucesiones, de las cuales una de ellas, absolutamente vinculada a la otra, corresponde a un fallecimiento posterior a la entrada en vigor del Reglamento; que la declaración de herederos judicial fue solicitada el día 9 de noviembre de 2022; y que debe imperar el criterio finalista de cooperación y confianza mutuas en el tratamiento de la sucesión internacional. En consecuencia, debe admitirse la aplicación de la exención de apostilla para ambos certificados judiciales de acreditación de herederos («Erbschein»).

27-11-2023

B.O.E. 19-12-2023

Registro de Zafra.

SUELOS CONTAMINADOS: ALCANCE DE LA DECLARACIÓN IMPUESTA POR EL ART. 98.3 DE LA LEY 7/2022 EN LOS CASOS DE DISLOUCIÓN DE CONDOMINIO.

La declaración que establece el art. 98.3 de la Ley 7/2022 no es exigible en un caso de disolución de comunidad en el que uno de los condueños adquiere la totalidad de la finca.

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

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

En el presente caso se extingue la comunidad existente sobre una finca rústica que habían adquirido por herencia dos hermanos por partes iguales, adjudicándose íntegramente, dado su carácter indivisible, a uno de los copropietarios, quien paga al otro copropietario el valor de su parte. Como ha recordado recientemente este Centro Directivo en Resolución de 25 de septiembre de 2023, el debate sobre la naturaleza jurídica de la división de la cosa común ha dado lugar a numerosas aportaciones jurisprudenciales y doctrinales. En realidad, lo que sucede es que la división de la cosa común presenta una naturaleza jurídica compleja, difícil de reducir a la dicotomía entre lo traslativo y lo declarativo. Pero, en todo caso, se trate o no la disolución de comunidad de un acto traslativo, se produce como consecuencia de la misma una mutación jurídico real de carácter esencial, pues extingue la comunidad existente y modifica el derecho del comunero y su posición de poder respecto del bien (véase la citada Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de febrero de 2011, según la cual debe ser calificado de verdadera atribución patrimonial), lo que explica, por ejemplo, que haya sido considerada por esta Dirección General como título inmatriculador.

La Sala Tercera del Tribunal Supremo ha puesto de relieve que «la división de la cosa común y la consiguiente adjudicación a cada comunero en proporción a su interés en la comunidad de las partes resultantes no es una transmisión patrimonial propiamente dicha -ni a efectos civiles ni a efectos fiscales- sino una mera especificación o concreción de un derecho abstracto preexistente» (vid. Sentencias números 1484/2018, 9 de octubre, 382/2019, 20 de marzo, y 1269/2022, 10 de octubre). Por las consideraciones anteriores, y atendiendo al fundamento de la norma legal debatida, debe concluirse que, al no tratarse propiamente de una transmisión, no es exigible que se declare si se ha realizado o no una actividad que potencialmente sea contaminante del suelo.

27-11-2023

B.O.E. 19-12-2023

Registro de Zaragoza nº 12.

HIPOTECA: CANCELACIÓN. REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ART. 98 LEY 24/2001.

La cancelación de una hipoteca no puede hacerse por medio de un acta en la que se da por acreditado que se ha realizado el pago, sin que intervenga el acreedor hipotecario.

En relación con la falta de motivación de la calificación, del análisis de la nota objeto del recurso resulta que se señalan los motivos que, a juicio de la registradora, impiden la inscripción de la escritura, y los fundamentos en los que se apoya para justificarlos -que podrán o no ser acertados-. El escrito de recurso está destinado a rebatir las normas en las que se fundamenta la calificación. En consecuencia, es evidente que la calificación está suficientemente motivada.

Aunque la obligación asegurada por la hipoteca se haya extinguido, la cancelación de la inscripción requiere que el acreedor titular registral de la garantía otorgue la oportuna escritura pública (o que, a falta de ésta y tras la tramitación de un procedimiento judicial en el que dicho acreedor haya sido parte, se dicte sentencia firme que ordene la cancelación). No cabe, por lo tanto, una cancelación automática mediante la acreditación del pago de la obligación, sino que se hace necesario, para que la hipoteca se extinga frente a todos, su cancelación mediante negocio jurídico cancelatorio. Ese negocio cancelatorio ha de ser objeto de escritura y no de acta notarial.

El registrador deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio que hace el notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título. Dicho de otro modo, deberá calificar que se ha practicado la reseña de modo adecuado y que se ha incorporado un juicio de suficiencia de las facultades del representante, siendo el contenido de éste congruente con el acto o negocio jurídico documentado. En el presente caso es evidente que falta la congruencia del juicio notarial sobre la suficiencia de las facultades de representación acreditadas y el contenido de la escritura, pues aquél se refiere literalmente al «otorgamiento de la presente escritura de préstamo hipotecario», cuando, en realidad, se trata de una escritura de carta de pago y cancelación de hipotecas. Por lo demás, esta falta de congruencia se debe a un error material fácilmente subsanable por el notario autorizante, sin necesidad de que -en este extremo- se hubiera interpuesto un recurso como el presente.

27-11-2023

B.O.E. 19-12-2023

Registro de Vila-seca.

HIPOTECA: CANCELACIÓN. REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ART. 98 LEY 24/2001.

La cancelación de una hipoteca no puede hacerse por medio de un acta en la que se da por acreditado que se ha realizado el pago, sin que intervenga el acreedor hipotecario.

En relación con la falta de motivación de la calificación, del análisis de la nota objeto del recurso resulta que se señalan los motivos que, a juicio de la registradora, impiden la inscripción de la escritura, y los fundamentos en los que se apoya para justificarlos -que podrán o no ser acertados-. El escrito de recurso está destinado a rebatir las normas en las que se fundamenta la calificación. En consecuencia, es evidente que la calificación está suficientemente motivada.

Aunque la obligación asegurada por la hipoteca se haya extinguido, la cancelación de la inscripción requiere que el acreedor titular registral de la garantía otorgue la oportuna escritura pública (o que, a falta de ésta y tras la tramitación de un procedimiento judicial en el que dicho acreedor haya sido parte, se dicte sentencia firme que ordene la cancelación). No cabe, por lo tanto, una cancelación automática mediante la acreditación del pago de la obligación, sino que se hace necesario, para que la hipoteca se extinga frente a todos, su cancelación mediante negocio jurídico cancelatorio. Ese negocio cancelatorio ha de ser objeto de escritura y no de acta notarial.

El registrador deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio que hace el notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título. Dicho de otro modo, deberá calificar que se ha practicado la reseña de modo adecuado y que se ha incorporado un juicio de suficiencia de las facultades del representante, siendo el contenido de éste congruente con el acto o negocio jurídico documentado. En el presente caso es evidente que falta la congruencia del juicio notarial sobre la suficiencia de las facultades de representación acreditadas y el contenido de la escritura, pues aquél se refiere literalmente al «otorgamiento de la presente escritura de préstamo hipotecario», cuando, en realidad, se trata de una escritura de carta de pago y cancelación de hipotecas. Por lo demás, esta falta de congruencia se debe a un error material fácilmente subsanable por el notario autorizante, sin necesidad de que -en este extremo- se hubiera interpuesto un recurso como el presente.

27-11-2023

B.O.E. 19-12-2023

Registro de Barcelona nº 1.

#### TRANSACCIÓN EXTRAJUDICIAL: EFECTOS.

Para inscribir una escritura otorgada en ejecución de otra anterior en la que se plasmó un acuerdo transaccional entre las partes, es preciso acompañar ambas escrituras.

Con carácter de cuestión procedimental previa, hay que recordar que, conforme ha declarado reiteradamente este Centro Directivo (cfr., entre otras, Resoluciones de 12 de febrero de 2010 y 26 de septiembre de 2011), 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. En el presente caso, la registradora sustituta ha confirmado la calificación de la registradora sustituida en el defecto señalado por ésta, por lo que, aun cuando el recurso presentado parece que se interpone contra ambas calificaciones y se alegan cuestiones procedimentales y de otro índole relativas a la emisión de la calificación sustitutoria, la presente resolución, conforme al precepto legal señalado, debe limitarse a revisar la calificación de la registradora sustituida, única legalmente recurrible.

El artículo 1809 del Código Civil define la transacción como un contrato por el cual las partes, dando, prometiendo o reteniendo cada una alguna cosa, evitan la provocación de un pleito o ponen término al que había comenzado. El artículo 1816 de dicho Código establece por su parte que la transacción tiene para las partes la autoridad de la cosa juzgada, si bien no procederá la vía de apremio sino tratándose del cumplimiento de la transacción judicial. De todo lo anterior resulta con claridad que la transacción es un contrato.

Las partes celebran la transacción estableciendo determinados compromisos o prestaciones, de hacer en el caso del inmueble, que deberán cumplir, teniendo el pacto mencionado relativo al inmueble un carácter solo obligacional («otorgará», «consentirán», «quedará sometida»). En la siguiente escritura, el número 2.018, doña N. F. A. T. G. procede a realizar la citada transmisión por compraventa y donación irrevocable y no colacionable de la licencia turística y del inmueble como unidad económica de explotación a favor de don J. P. G., con las particularidades de que solo estas dos personas comparecen en esta escritura número 2.018, sin que comparezcan o intervengan en ella las otras tres personas que suscribieron la transacción, y que la donación no se somete a las condiciones que las partes que suscribieron la transacción acordaron establecer para esta. Por tanto, en esta escritura se procede a ejecutar o cumplir uno de los pactos incluidos en la transacción, pero sin sujetarse a los términos de ésta. En la escritura 2.017 de protocolo se establece un pacto en el marco de un convenio transaccional y en la escritura 2.018 de protocolo se lleva a cabo el cumplimiento o ejecución de ese pacto. Ello debería hacerse de acuerdo con lo estipulado en la transacción, que tiene fuerza de ley entre las partes (artículo 1091 del Código Civil). Por lo tanto, esta escritura 2.017 también puede y debe ser tenido en cuenta por la registradora para su calificación y este es el motivo por el que solicitó una copia de esta escritura al notario autorizante, siendo por ello correcta su actuación.

No se entiende por ello que el notario recurrente considere que no se puede tener en cuenta la escritura 2.017, como si no existiese, cuando la propia escritura 2.018 menciona que se otorga en ejecución de aquel, o que defienda que el principio de rogación determina que se ha solicitado la inscripción de la escritura 2.018 pero no de la 2.017, cuando lo que será en su caso objeto de inscripción será la compraventa y donación que se lleva a efecto en aquel, pero una vez tenido en cuenta la escritura 2.017 para su calificación.

La transacción acordada por las partes en la escritura 2.017 y la ejecución de parte de lo acordado en dicha transacción que se realiza en la escritura 2.018 no tienen que realizarse necesariamente en unidad de acto, pero es evidente que forman parte del mismo acuerdo o transacción: este es ejecución de aquel, y por tanto es correcta la actuación de la registradora al entender que necesita también la escritura 2.017 para calificar si es o no inscribible la escritura 2.018. Por otro lado, señala el notario que lo que envió al Registro no es una copia de la escritura con número de protocolo 2.017, sino un «borrador» de la misma. Tal como señala la registradora en su informe, esta afirmación no se puede sostener. La Real Academia Española define el borrador, en la acepción que ahora interesa, como un escrito provisional en que pueden hacerse modificaciones. Si se ha autorizado la escritura 2.018, en el que además se hace referencia al número de protocolo anterior, el 2.017, es porque ya se ha autorizado la escritura 2.017. Por lo tanto, resulta cuanto menos extraño que se remita a un Registro el borrador de una escritura que ya ha sido autorizada -es inaudito pensar que lo que se está recibiendo en el Registro, después de haber solicitado al notario que remita una escritura, es un borrador de ésta-.

28-11-2023

B.O.E. 19-12-2023

Registro de El Campello.

HERENCIA: PAGO DE LA LEGÍTIMA EN METÁLICO CONFORME AL 841 CC.

Aunque en el testamento se invoca el 841 CC, dado que se ha pagado la legítima de uno de los legitimarios con metálico inventariado en la herencia, no es necesaria la autorización judicial o notarial.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid. «Vistos») que, siendo practicada la partición por el contador-partidor, no es necesaria la intervención de todos los legitimarios. Ha puesto de relieve este Centro Directivo que para que la partición del contador se sujete a lo establecido en los artículos 841 y siguientes es preciso que la autorización del testador se refiera a dicho precepto legal, ya sea invocándolo expresamente o bien refiriéndola al supuesto en él previsto, con sus propias palabras o con otras cualesquiera con sentido equivalente, aunque técnicamente sean impropias o incorrectas, o simplemente de significado distinto si por su sentido resulta indudable la intención del testador de conferir una autorización que encaje con el supuesto del citado artículo 841. En el supuesto de este expediente, según el sentido literal de las cláusulas del testamento, es claro que el testador atribuye al contador-partidor la facultad de pago de la legítima en metálico a que se refieren los artículos 841 y siguientes del Código Civil.

El artículo 841 del Código Civil supone una importante excepción, ya que permite, si así lo establece expresamente el testador, a uno o algunos de los descendientes, o al contador-partidor, en lugar de pagar la legítima de los demás legitimarios con bienes de la herencia, como es ordinariamente obligatorio, conmutar su cuota por un caudal que se pagará en efectivo metálico. La doctrina y la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de octubre de 2012 han admitido que el pago de la legítima se haga con metálico extrahereditario porque la finalidad de salvaguarda de la intangibilidad material de la legítima y de la seguridad respecto del pago efectivo de la misma viene también reforzada desde la perspectiva conceptual que presenta el pago en metálico de la legítima de los descendientes conforme al marco establecido en los artículos 841 y siguientes del Código Civil.

En el supuesto concreto de este expediente, al pagarse los derechos de uno de los legitimarios -por su legado de legítima estricta- mediante adjudicación de dinero de una cuenta corriente que consta en el inventario, no se conculca la legítima como «pars bonorum». El contador-partidor se ha limitado a contar y partir, sin transformar la legítima de ninguno de los hijos -que es «pars bonorum» y que debe consistir necesariamente en bienes de la herencia- sin generar ningún derecho de crédito frente a los demás herederos, dado que con el metálico del caudal hereditario se han cubierto los derechos del legatario de legítima estricta con dinero que procede del causante. Por tanto, no se ha hecho uso de la facultad de pago en metálico del artículo 841 del Código Civil, de modo que no es necesaria autorización judicial o notarial aunque dicho legítimo no haya confirmado la partición.

28-11-2023

B.O.E. 19-12-2023

Registro de Getafe nº 2.

DERECHO DE USO DE LA VIVIENDA FAMILIAR EN CASOS DE SEPARACIÓN Y DIVORCIO: DURACIÓN.

Se reitera la doctrina de la DG de que sólo cuando no existen hijos o éstos son mayores es necesario fijar un límite temporal a la atribución del uso de la vivienda familiar.

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).

Tal carácter impone consecuencias especiales, como la disociación entre la titularidad del derecho y el interés protegido por éste, pues una cosa es el interés protegido por el derecho atribuido (en este caso el interés familiar y la facilitación de la convivencia entre los hijos y el cónyuge a quien se atribuye su custodia) y otra la titularidad de tal derecho, la cual es exclusivamente del cónyuge a cuyo favor se atribuye el mismo, pues es a tal cónyuge a quien se atribuye exclusivamente la situación de poder en que el derecho consiste, ya que la limitación a la disposición de la vivienda se remueve con su solo consentimiento.

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.

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, que, consagrado en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, impone que los derechos que pretendan acceder al Registro deberán estar perfectamente determinados en sus aspectos subjetivos, objetivos y contenido, incluyendo por tanto los límites temporales de su duración. 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. 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.

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, según se ha expresado anteriormente, sólo cuando no existen hijos o éstos son mayores es necesario fijar un límite temporal a la atribución del uso de la vivienda familiar. En el presente caso es determinante el hecho de que, como resulta de la misma sentencia de divorcio, cuando se dictó existían hijos menores de edad. Pero de la documentación presentada no resultan las circunstancias personales de dichos hijos, por lo que no puede saberse si éstos siguen siendo menores de edad.

28-11-2023

B.O.E. 19-12-2023

Registro de Fuenlabrada nº 3.

REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ART. 98 LEY 24/2001.

Se reitera la doctrina de la Dg respecta al alcance de la calificación registral sobre el juicio de suficiencia notarial.

El registrador deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio que hace el notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título. Dicho de otro modo, deberá calificar que se ha practicado la reseña de modo adecuado y que se ha incorporado un juicio de suficiencia de las facultades del representante, siendo el contenido de éste congruente con el acto o negocio jurídico documentado.

Este Centro Directivo ha abordado en numerosas ocasiones la cuestión del juicio de suficiencia emitido con ciertas fórmulas o expresiones que han sido calificadas negativamente por el registrador en cuanto a su especificación. Según dicha doctrina, las exigencias del juicio de suficiencia no se cumplen si se relacionan de forma lacónica o genérica las facultades representativas del apoderado o representante, si el notario utiliza expresiones genéricas, ambiguas o imprecisas, como cuando usa fórmulas de estilo que -a falta de reseña, siquiera somera, de las facultades acreditadas- se circunscriben a afirmar que la representación es suficiente «para el acto o negocio documentado», en vez de referirse de forma concreta y expresa al tipo de acto o negocio que en la escritura se formaliza.

Por lo que se refiere a la calificación registral de la congruencia entre el juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas acreditadas y el contenido del negocio formalizado en la escritura cuya inscripción se pretende, según la doctrina de este Centro Directivo anteriormente referida, se entiende que hay falta de congruencia si el citado juicio notarial es erróneo, bien por resultar así de la existencia de alguna norma que exija algún requisito añadido como, por ejemplo, un poder expreso y concreto en cuanto a su objeto, bien por inferirse el error de los datos contenidos en la misma escritura que se califica, u obrantes en el propio Registro de la Propiedad o en otros registros públicos que el notario y el registrador de la propiedad pueden consultar. Este carácter erróneo debe inferirse con claridad de tales datos, sin que pueda prevalecer una interpretación de estos realizada por el registrador que difiera de la que haya realizado el notario en el ejercicio de la competencia que a tal efecto le atribuye la ley.

En el concreto supuesto de este expediente, el notario reseña detallada y precisamente la escritura de la que resultan las facultades representativas del apoderado de los restantes compradores; y manifiesta que juzga a este con facultades suficientes para otorgar esa concreta escritura de compraventa. No se emplean expresiones genéricas, ambiguas o imprecisas, sino que, por el contrario, es indudable que se refieren al único y concreto negocio formalizado.

4-12-2023

B.O.E. 27-12-2023

Registro de Astorga.

CONVENIO REGULADOR DE LOS EFECTOS DE LA SEPARACIÓN O DIVORCIO: ÁMBITO.

No cabe inscribir una transmisión de un bien privativo de los cónyuges por haberlo adquirido antes del matrimonio sin que se otorgue escritura pública.

Como ha puesto de relieve este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en el apartado «Vistos» de la presente), 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. Igualmente, según doctrina también consolidada de este centro (vid.

Resoluciones citadas en los «Vistos»), el convenio regulador, suscrito por los interesados sin intervención en su redacción de un funcionario competente, no deja de ser un documento privado que con el beneplácito de la aprobación judicial obtiene una cualidad específica, que permite su acceso al Registro de la Propiedad, siempre que el mismo no se exceda del contenido que a estos efectos señala el artículo 90 del Código Civil, pues hay que partir de la base de que el procedimiento de separación o divorcio no tiene por objeto, en su aspecto patrimonial, la liquidación del conjunto de relaciones patrimoniales que puedan existir entre los cónyuges sino tan sólo de aquellas derivadas de la vida en común.

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.

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.

4-12-2023

B.O.E. 27-12-2023

Registro de Granada nº 7.

HERENCIA: DERECHO DE TRANSMISIÓN.

En el derecho de transmisión el transmisario sucede directamente al primer causante.

En el sistema sucesorio de Derecho común, el denominado derecho de transmisión está recogido en el artículo 1006 del Código Civil, según el cual «por muerte del heredero sin aceptar o repudiar la herencia pasará a los suyos el mismo derecho que él tenía». Históricamente, doctrina y jurisprudencia han debatido sobre la existencia de una o varias delaciones hereditarias al fallecer con posterioridad al causante el transmitente, debiendo ser en definitiva los transmisarios los que lleven a cabo la emisión de la correspondiente declaración de voluntad en torno a la aceptación o repudiación de la herencia del causante. En el año 2013, ha sido el Tribunal Supremo el que ha zanjado en parte esta discusión, en la Sentencia de 11 de septiembre, al señalar que «(...) el denominado derecho de transmisión previsto en el artículo 1006 del Código Civil no constituye, en ningún caso, una nueva delación hereditaria o fraccionamiento del ius delationis en curso de la herencia del causante que subsistiendo como tal, inalterado en su esencia y caracterización, transita o pasa al heredero trasmisario. No hay, por tanto, una doble transmisión sucesoria o sucesión propiamente dicha en el ius delationis, sino un mero efecto transmisivo del derecho o del poder de configuración jurídica como presupuesto necesario para hacer efectiva la legitimación para aceptar o repudiar la herencia que ex lege ostentan los herederos transmisarios; dentro de la unidad orgánica y funcional del fenómeno sucesorio del causante de la herencia, de forma que aceptando la herencia del heredero transmitente, y ejercitando el ius delationis integrado en la misma, los herederos transmisarios sucederán directamente al causante de la herencia y en otra distinta sucesión al fallecido heredero transmitente».

En el presente caso, es indudable que en la herencia del primer causante -don J. S. M.-no entra en juego la sustitución vulgar ordenada en favor de su sobrina -doña A. P. S.-por no haber premuerto la hermana del testador,

instituida en primer lugar. Pero, como resulta de las consideraciones antes expuestas, tal circunstancia no impide que dicha sobrina, como transmisaria, suceda de manera directa a ese primer causante mediante el ejercicio del «ius delationis» en tanto que heredera, vía sustitución vulgar, de la transmitente -doña E. S. M.-.

4-12-2023

B.O.E. 27-12-2023

Registro de Nules nº 2.

#### REQUISITOS FISCALES: ACREDITACIÓN DEL CUMPLIMIENTO.

Presentada a liquidación una escritura de partición de herencia, no cabe suspender la calificación por considerar que existen actos jurídicos documentados (una obra nueva) que no han sido objeto de autoliquidación específica.

En el presente recurso se trata de dilucidar si la nota de suspensión de la calificación emitida por la registradora competente aplica correctamente el cierre registral que ordena el artículo 254.1 de la Ley Hipotecaria.

La presentación del documento a liquidación debe realizarse en oficina competente. Conforme al artículo 55.3 de la Ley 22/2009, de 18 de diciembre por el que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común, en la redacción dada por la Ley Orgánica 9/2022, de 28 de julio, dispone: «Los documentos y autoliquidaciones de los Impuestos de Sucesiones y Donaciones, sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (...) se presentarán y surtirán efectos liberatorios exclusivamente en oficina competente de la Comunidad Autónoma a la que corresponda el rendimiento, de acuerdo con los puntos de conexión aplicables». En conclusión, según la disposición adicional novena, apartado primero, de la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, por la que se regula el tramo autonómico del Impuesto sobre la Renta y otros tributos cedidos en la Comunidad Valenciana, en la redacción dada por la Ley 12/2009, de 23 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat: «la acreditación de la presentación de documentos y autoliquidaciones, así como del pago de deudas tributarias, que resulten procedentes por los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones, cuando deban llevarse a cabo ante la Generalitat, para permitir la admisión de documentos sujetos a los citados impuestos por autoridades, funcionarios, oficinas o dependencias administrativas y la producción de efectos de los mismos en Juzgados, Tribunales, oficinas o registros públicos, o a cualquier otro efecto previsto en las disposiciones vigentes, se efectuará mediante justificante expedido por la Administración tributaria de la Generalitat, en el que conste la presentación del documento y el pago del tributo, o la declaración de no sujeción o del beneficio fiscal aplicable».

La registradora suspende la calificación porque no se acredita la liquidación y pago de la ampliación de obra nueva formalizada en la escritura cuya calificación se suspende, considerando que, a la vista de la descripción de la finca inscrita en el Registro y la nueva descripción cuya inscripción ahora se solicita, no se trata simplemente de aclarar la descripción o rectificar errores de medida, sino que se trata claramente de un exceso de cabida y una ampliación de obra nueva. La cuestión objeto del presente

recurso es la relativa a determinar si es suficiente, para levantar el cierre registral, la presentación y liquidación por el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones de la herencia donde se integran los bienes legados.

El artículo 72.1 del Reglamento del Impuesto de Sucesiones y Donaciones, aprobado por el Real Decreto 1629/1991 de 8 de noviembre, declara: «La oficina competente conforme a las reglas del artículo 70 liquidará todos los actos y contratos a que el documento se refiera, incluso los sujetos al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados». De la aplicación de este artículo se desprende que la oficina que liquide por el impuesto sucesorio es competente para liquidar cualesquiera otros hechos imponible que contenga el documento, incluso los sujetos a Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. En el presente caso, entendiendo la registradora que está bien acreditada la liquidación y pago del Impuesto sobre Sucesiones, no puede suspenderse la calificación por falta de acreditación de la liquidación y del pago del Impuesto por la ampliación de obra, respecto de la cual existe una disparidad de criterio con el del contribuyente, en cuanto a la realización del hecho imponible.

5-12-2023

B.O.E. 27-12-2023

Registro de Valencia nº 17.

MENORES EMANCIPADOS: ACEPTACIÓN DE HERENCIA.

El menor emancipado puede por sí solo aceptar una herencia.

Conforme al tenor literal de los arts. 246 y 247 CC -«como si fuera mayor» y «todos los actos de la vida civil»-, el menor emancipado es tenido como un mayor de edad a todos los efectos con la excepción de los actos que se mencionan a continuación de la declaración general -tomar dinero a préstamo, gravar o enajenar bienes inmuebles y establecimientos mercantiles o industriales u objetos de extraordinario valor-, y las señaladas para todos los mayores de edad en los casos especiales del Código. A este artículo 247 del Código Civil le es aplicable, igual que al antiguo artículo 317, la jurisprudencia del Alto Tribunal en Sentencia de 4 de julio de 1957, según la cual las limitaciones del precepto, por su carácter restrictivo, no pueden aplicarse extensivamente.

Se puede concluir, en lo que a la capacidad del menor emancipado se refiere, que, como regla general, éste puede realizar por sí solo todos los actos que no supongan un perjuicio a su patrimonio, como pueda ser el ingreso de bienes en su esfera patrimonial -por título de compraventa o donación no onerosa, entre otros- o el otorgamiento de poderes a tal fin -si bien no podrá dar poder para realizar aquello que exceda de su capacidad conforme a la citada Sentencia de la Sala Primera, de lo Civil, de 28 de septiembre de 1968-; pero, por el contrario, precisará de un complemento de capacidad para los supuestos que puedan comprometer dicho patrimonio o perjudicarlo, como resulta del artículo 247 del Código Civil, esto es, tomar dinero a préstamo, gravar o enajenar bienes inmuebles y establecimientos mercantiles o industriales u objetos de extraordinario valor. La cuestión es si una aceptación de herencia compromete o no el patrimonio del menor emancipado, y, en su caso, si ese compromiso entra dentro de las limitaciones impuestas por la ley para su actuación. Por tanto, por estas consideraciones, debe concluirse que la menor emancipada puede aceptar la herencia sin necesidad del complemento de capacidad.

5-12-2023

B.O.E. 27-12-2023

Registro de Monóvar.

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

Procede denegar la inscripción de la base gráfica si concurren 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.

Como señaló la Resolución de 4 de noviembre de 2021 «la inscripción de las coordenadas de los límites de una finca registral no son un simple dato de hecho, sino un pronunciamiento jurídico formal y solemne, que tras los procedimientos, tramites, garantías, alegaciones y calificación registral que procedan en cada caso, proclama y define con plenos efectos jurídicos y bajo la salvaguardia de los tribunales cuál es la delimitación del objeto jurídico sobre el que recae el derecho de propiedad inscrito». Y entre tales efectos jurídicos, y sin pretender aquí ser exhaustivos en modo alguno, cabe citar los siguientes: a) en primer lugar, conforme al artículo 17 de la Ley Hipotecaria, que recoge el llamado principio de prioridad registral, una vez inscrita dicha georreferenciación «no podrá inscribirse o anotarse ninguna (...) que se le oponga o sea incompatible». Así lo confirma también de modo más específico aún el artículo 199 de la Ley Hipotecaria ordenando que «el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita». b) en segundo lugar, conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que recoge el llamado principio de tracto sucesivo «para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales» (y entre ellos, la modificación de la ubicación y delimitación geográfica de su objeto) «(...) deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos». c) en tercer lugar, conforme al llamado principio de legitimación registral, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria proclama que «se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica (...) que ha quedado incorporada al folio real».

Aplicando la doctrina general anterior sobre los requisitos para inscribir la georreferenciación de una finca y los efectos jurídicos de su eventual inscripción, al presente caso, la pretensión de georreferenciación de la promotora ha provocado la oposición de la titular de una finca registral colindante, que aporta informe técnico gráfico y alega invasión parcial de su propia finca.

De todo lo expuesto se deduce la existencia de una controversia respecto de la porción expresada que no puede ser resuelta por esta Dirección General, para cuya resolución podrá acudir al expediente notarial de deslinde del artículo 200 de la Ley Hipotecaria, al expediente de conciliación del artículo

103 bis de la Ley Hipotecaria o acudir al correspondiente procedimiento judicial.

5-12-2023

B.O.E. 27-12-2023

Registro de Cullera.

#### REFERENCIA CATASTRAL: SITUACIONES DE CONDOMINIO.

En una situación de condominio, aunque puedan cumplirse los requisitos del artículo 45 del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, la alteración de la descripción se realiza exclusivamente por uno de los copropietarios y de lo expresado se deduce una posible pretensión de eludir la aplicación de la normativa sustantiva estatal y valenciana sobre formación de nuevas fincas.

El juicio de correspondencia es la operación registral de asignación de una referencia catastral a una finca registral, sin georreferenciación inscrita, basada en el juicio que emite el registrador, tras la operación de comparación de las descripciones literarias de finca registral y parcela catastral, sin componente geográfico alguno, según la Resolución de esta Dirección General de 8 de marzo de 2023. Dicha operación finaliza con el juicio del registrador, que solo puede tener dos resultados, según la referencia catastral sea correspondiente o no correspondiente con la identidad de la finca. La constancia de la referencia catastral en los asientos del Registro de la Propiedad tiene por objeto, entre otros, posibilitar el trasvase de información entre el Registro de la Propiedad y el Catastro Inmobiliario (cfr. artículo 48.1). Y su no aportación supone el incumplimiento de una obligación fiscal, que se hará constar por nota al margen del asiento y en la nota del despacho del título (cfr. artículo 44). Dicho juicio registral debe constar en el cuerpo de la inscripción y no comporta rectificación de la descripción de la finca registral, según la Resolución de esta Dirección General de 10 de noviembre de 2022.

Distinto es el juicio relativo al estado de coordinación gráfica de la finca con georreferenciación inscrita con la parcela catastral, que también debe constar en la inscripción, que es aquella operación mediante la cual el registrador expresa la correspondencia geográfica de la georreferenciación inscrita con la descripción registral y la realidad física extrarregistral representada sobre la cartografía catastral, básica para identificar geográficamente las fincas registrales (cfr. artículo 10.1 de la Ley Hipotecaria). Por tanto, el estado de coordinación requiere que la finca tenga una georreferenciación inscrita.

Como declararon sendas Resoluciones de esta Dirección General de 6 de septiembre de 2023, la falta de estas declaraciones en el título no es defecto que impida la inscripción. El artículo 18 del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario ordena al notario autorizante a formular estas preguntas y si la respuesta es el silencio o la manifestación de imposibilidad de la declaración, es una declaración a efectos catastrales, que no altera para nada el desarrollo del procedimiento registral.

Se entiende que hay solicitud tácita, cuando se presenta una georreferenciación catastral y se adapta la descripción de la finca a la que resulta de la georreferenciación catastral, o se declara que la misma coincide con la realidad física del inmueble; en este caso se entenderá solicitado el inicio de un expediente del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria; cuando se presenta una georreferenciación alternativa, en este caso se entenderá solicitado el inicio de un expediente del artículo 199.2; y en los casos en los que solicitándose la inscripción de un acto que suponga reordenación de los terrenos y apertura de folio registral a una nueva finca, existe una

discordancia previa entre el contenido del Registro y la realidad física extrarregistral, que ha de subsanarse, por ser la georreferenciación circunstancia necesaria del asiento.

Cuando el registrador inscriba la georreferenciación de origen catastral, declarará la finca coordinada gráficamente con el Catastro, a la fecha del asiento. Dicho estado deberá actualizarse, cada vez que se practique nuevo asiento en el Registro con respecto a la georreferenciación catastral vigente. Por tanto, los estados de coordinación pueden ser: - Finca coordinada gráficamente con el Catastro a la fecha del asiento, cuando se inscriba la georreferenciación de origen catastral, por permitir establecer la concordancia de su realidad con la jurídica registral con valor auxiliar de calificación registral. - Finca precoordinada pendiente de procesamiento, cuando se inscribe una georreferenciación alternativa con informe catastral de validación técnica de resultado positivo. - Finca no coordinada gráficamente con el Catastro, cuando exista una discordancia entre la realidad física extrarregistral y la registral, cuya subsanación no se ha solicitado, dejando constancia de la misma en el cuerpo de la inscripción, como fundamentación del juicio del registrador. - Finca no coordinada gráficamente con el Catastro, por imposibilidad de incorporación directa de la georreferenciación alternativa inscrita, cuyo informe de validación técnica es de resultado negativo.

La inscripción de la georreferenciación determina que la misma pierde su origen catastral o alternativo, estando sujeta por el hecho de su incorporación al asiento a las disposiciones de la legislación hipotecaria y de los principios hipotecarios. Especialmente, produce la aplicación del principio de legitimación registral a esta circunstancia del asiento, que deriva de lo dispuesto en el artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria, en relación con el artículo 38.1 de la misma ley. Dicha extensión se producirá de dos formas distintas.

Delimitadas estas operaciones, como juicios distintos, pero integrados en una misma fase de calificación registral gráfica, entrando en el análisis del fondo del supuesto de hecho, no se debate en este recurso la circunstancia relativa al estado de coordinación, sino que se discute, aparentemente, el juicio de correspondencia de la registradora, pues aportada una georreferenciación de origen catastral, el registrador duda de la identidad de la finca con respecto a la realidad catastral, presupuesto básico para poder afrontar el juicio de coordinación. Y, decimos aparentemente, porque analizadas las circunstancias de hecho de la documentación presentada es una cuestión que va más allá del juicio de correspondencia de una referencia catastral, a la que la registradora alude incidentalmente en la nota de calificación, pero que es esencial para la resolución del presente recurso.

El hecho de que la parcela catastral 297 del polígono 31 esté catastrada a nombre de persona distinta del actual titular registral, como declara la registradora en su nota de calificación, no puede impedir que se entienda cumplido este requisito del artículo 45, puesto que la titularidad catastral corresponde a los vendedores que transmiten la finca al recurrente en la escritura de compraventa que aportan, sin que se haya alterado por parte del Catastro la titularidad. Respecto a la naturaleza de la finca, el hecho de que en el Catastro las construcciones consten como suelo urbano residencial no implica alteración de la naturaleza del suelo de la finca, puesto que la clasificación y calificación es competencia municipal y aunque el Catastro le asigne referencia catastral de urbana a la construcción, sigue identificando el terreno como polígono y parcela, denominación propia de la finca de naturaleza rústica. Esta Dirección General ha declarado que es posible que una misma finca registral esté integrada por varias parcelas catastrales, pues el propio artículo 9 de la Ley Hipotecaria prevé esta situación al hablar de «inmueble o inmuebles», siendo competencia exclusiva del registrador la apreciación de esta correspondencia entre una finca registral y varias parcelas catastrales.

La finca registral 23.762 de Cullera pertenece en proindiviso a tres titulares registrales, uno de los cuales, ahora, pretende incluir en la descripción una porción de terreno, identificada como parcela 297, como elemento físico que se corresponde con su tercera parte indivisa. Hay que empezar por expresar que esta manifestación la realiza únicamente el propietario de una de las cuotas indivisas, por sí solo. Esta circunstancia es contraria a la propia naturaleza de la comunidad romana, donde el dominio se

representa sobre una cuota ideal y no física. Por tanto, la inclusión de esa parcela 297 en la finca registral 23.762 de Cullera requeriría al menos del concurso de los otros comuneros.

Ello nos lleva a concluir que, sobre la finca registral, parece que se ha procedido a una división de hecho, constituyendo tres parcelas catastrales, que representan físicamente la cuota ideal de cada comunero. Ello es posible hacerlo en el Catastro, pues el hecho de aparecer en la realidad física una casa revela una capacidad económica que debe ser objeto de tributación. Sin embargo, esa situación física no puede acceder al Registro de la Propiedad, donde si hay control de legalidad, sin acreditar el cumplimiento de los requisitos impuestos por la legislación sustantiva y la registral. Por todo ello, y aunque ciertamente pueden cumplirse los requisitos del artículo 45 del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, en contra de lo que afirma la registradora en su nota de calificación, la alteración de la descripción se realiza exclusivamente por uno de los copropietarios y de lo expresado se deduce una posible pretensión de eludir la aplicación de la normativa sustantiva estatal y valenciana sobre formación de nuevas fincas.

5-12-2023

B.O.E. 27-12-2023

Registro de Barcelona nº 16.

HIPOTECA UNILATERAL: CANCELACIÓN.

Se reitera la interpretación estricta del art. 141 de la LH a los efectos de cancelación de la hipoteca unilateral sin el consentimiento del acreedor.

La operatividad de la cancelación de las hipotecas unilaterales no aceptadas se deduce con claridad del régimen establecido en los artículos 141, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria, y 237 de su Reglamento. Es doctrina de este Centro Directivo (vid. las Resoluciones citadas en los «Vistos») que, conforme a los artículos 141 de la Ley Hipotecaria y 237 del Reglamento Hipotecario, para que empiece a correr el plazo de dos meses a que estos preceptos se refieren, se necesita una especial intimación o requerimiento al acreedor favorecido en el que se determinará expresamente que transcurridos los dos meses sin hacer constar en el Registro la aceptación, la hipoteca podrá cancelarse a petición del dueño de la finca, sin necesidad del consentimiento de la persona en cuyo favor se constituyó. La Resolución de 24 de octubre de 2017 reconoce expresamente que los artículos 141 de la Ley Hipotecaria y 237 de su Reglamento, tal como son interpretados por la doctrina y jurisprudencia, exigen la forma notarial o judicial respecto al requerimiento de aceptación al acreedor en el caso de las hipotecas unilaterales.

29-11-2023

B.O.E. 28-12-2023

Registro de Archidona.

PARCELACIÓN URBANÍSTICA: PUEDE DARSE EN UN CASO DE INMATRICULACIÓN.

Se estima que concurren indicios suficientes para presumir la existencia de una parcelación urbanística, aunque se trata de un caso de inmatriculación.

Cabe recordar que es doctrina reiterada de este Centro Directivo -cfr. Resolución de 2 de julio de 2013-, que la inmatriculación de una finca exige su perfecta identificación, debiendo el registrador extremar la calificación, para limitar, en lo posible, el riesgo de que accedan al Registro como fincas distintas e independientes, las que no lo son en realidad. De igual modo, esta Dirección General ha venido admitiendo la inmatriculación de fincas formadas por segregación de fincas no inscritas, sin necesidad de previa inscripción de la finca mayor que sufre la segregación (finca matriz).

Por su parte, la Resolución de 9 de mayo de 2018 se refiere a un supuesto en el cual la registradora, con motivo de una inmatriculación, obtiene resolución administrativa declarativa de nulidad de la misma, en el marco del procedimiento iniciado en virtud del artículo 80 del Real Decreto 1093/1997 sobre unidades mínimas de cultivo. El control por parte de la Administración agraria autonómica debe entenderse sin perjuicio del control de legalidad urbanística por parte de la Administración municipal y autonómica, tanto en el cumplimiento de los requisitos de parcela mínima determinada en planeamiento, como en el impedimento de parcelaciones urbanísticas en suelo rústico.

En el caso de la legislación urbanística andaluza, la reciente Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, entró en vigor el día 23 de diciembre de 2021, es decir, con anterioridad a la fecha de la escritura pública de herencia (29 de diciembre de 2022). No obstante, puede decirse que la nueva ley, con alguna excepción, no altera sustancialmente el régimen de las parcelaciones urbanísticas en Andalucía, considerando como tal según su artículo 91. No obstante, el apartado quinto señala ahora que la asignación de cuotas en pro indiviso resultantes de transmisiones «mortis causa» o entre cónyuges o pareja de hecho no requerirán licencia, salvo que se demuestre que existe fraude de Ley.

En el presente caso, el registrador califica basándose en la consulta a la cartografía catastral histórica, de la que resulta que hasta el año 2008, la parcela cuya inmatriculación se pretende formaba parte integrante de la parcela 180 del polígono 5; es decir, no tenía existencia autónoma como parcela catastral, sino que era parte de otra mayor, la 180, que no ha podido ser identificada con finca registral alguna. Por lo que a tenor de los datos que constan en los títulos públicos presentados y los antecedentes catastrales, que el registrador puede consultar en ejercicio de sus competencias, concurren elementos objetivos que permiten sostener que la finca que se pretende inmatricular procede de otra mayor justificando la existencia de indicio de parcelación de finca rústica sin acreditar ningún tipo de control municipal. Resulta aplicable, por tanto, lo dispuesto en el artículo 91.4 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, en cuanto a la exigencia de acreditar un acto que integre el control previo municipal que permita descartar la existencia de una parcelación contraria a la ordenación aplicable.

29-11-2023

B.O.E. 28-12-2023

Registro de Las Rozas nº 1.

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: NOTA MARGINAL DE EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN.

No es posible expedir una nueva certificación de cargas y practicar la consecuente nota marginal si ya existe otra nota de expedición de certificación practicada a resultados de otro procedimiento de ejecución.

La principal particularidad de la nota marginal en el procedimiento de ejecución directa de bienes hipotecados con respecto del procedimiento general de apremio de la Ley de Enjuiciamiento Civil se centra en sus efectos. Además

del efecto general de servir de notificación acerca de la existencia del procedimiento de ejecución hipotecaria respecto a los que en el futuro inscriban o anoten sus derechos en el Registro, la nota marginal presenta importantes especialidades. En primer lugar, la práctica de la nota marginal es un requisito esencial del procedimiento, lo que la diferencia radicalmente de la nota marginal de expedición de certificación de cargas en un procedimiento ejecutivo ordinario, dado que constituye la única forma registral de saber que la hipoteca se está ejecutando, es decir, que ha pasado de la fase de seguridad a la de ejecución. Por tanto, en la ejecución hipotecaria no es de aplicación lo establecido en el artículo 660.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Por otro lado, la existencia de una nota marginal de expedición de la certificación de cargas va a suponer el cierre del Registro para una serie de actos relacionados con dicha hipoteca que resulten contradictorios con la situación de pendencia del procedimiento de ejecución. En concreto, conforme a los artículos 688.2 de la ley rituarial y 131 de la Ley Hipotecaria, no cabe la cancelación de la hipoteca ejecutada por causas distintas de la propia ejecución. También la nota marginal de expedición de certificación de cargas impide la inscripción de una escritura de novación de la hipoteca objeto de ejecución (Resolución de 15 de julio de 2013).

Esta necesidad de que exista la adecuada coordinación entre el procedimiento de ejecución y el contenido del Registro es razón suficiente para desestimar el recurso y confirmar la calificación del registrador. En efecto, expedir una certificación de dominio y cargas y practicar la correspondiente nota marginal en virtud de un mandamiento judicial librado en un determinado procedimiento de ejecución hipotecaria, constando en el historial registral otra nota marginal anterior acreditativa de la expedición de una certificación para otro procedimiento de ejecución de la misma hipoteca supondría generar, a través de la publicidad registral, una inevitable confusión acerca de la ejecución de la referida hipoteca.

Por otro lado, al final de los fundamentos de Derecho de la nota de calificación impugnada se recoge la siguiente expresión: «No se ha solicitado anotación preventiva». Frente a ello, señala la recurrente que para proceder a la expedición de la certificación solicitada no es precisa la solicitud de anotación preventiva de embargo correspondiente, no suponiendo ello un fundamento de derecho válido para denegar su expedición. Parece que en este caso se ha producido un malentendido, quizá ocasionado por el laconismo de la nota de calificación en este punto. En realidad, lo señalado en la nota de calificación no está referido a la eventual necesidad de que se haya practicado una anotación de embargo, sino que hace alusión a que, tratándose de un defecto subsanable, el interesado no ha solicitado que se practique una anotación preventiva por defecto subsanable, tal y como establecen los artículos 19, 42.9 y 66 de la Ley Hipotecaria.

29-11-2023

B.O.E. 28-12-2023

Registro de Mojácar.

RECURSO GUBERNATIVO: REQUISITOS. CONCURSO DE ACREEDORES: EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL CONVENIO.

La resolución del recurso ha de ceñirse a los defectos consignados en la nota, sin que pueda entrarse a valorar los que se añadan o reformulen en el informe. Aprobado el convenio, cesan los efectos de la declaración de concurso y no hay obstáculo para expedir la certificación de cargas para un procedimiento de ejecución hipotecaria.

Como ha señalado la doctrina de este Centro Directivo y resulta de los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, el objeto del recurso se ciñe exclusivamente a la revisión de los defectos que el registrador ha

expresado en su nota de calificación. No entran dentro de su ámbito otras pretensiones como pueden ser la de subsanar defectos mediante la aportación de documentos complementarios, ni la de valorar la posible nulidad de inscripciones ya practicadas. Debe también recordarse la doctrina de esta Dirección General 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. Igualmente, se ha expuesto que en dicho informe no cabe aducir nuevos fundamentos o razones en defensa de la nota de calificación pues, por el mismo trámite del recurso frente a la calificación, el interesado desconocerá las razones añadidas por el registrador.

A la vista de lo expuesto, resulta claro que no es posible confirmar un defecto que no ha sido expresado y adecuadamente motivado en la nota de calificación, sino que se ha recogido en el informe que el registrador ha elevado a esta Dirección General para la tramitación del recurso. Basta con leer el escrito de recurso para apreciar cómo el recurrente centra su argumentación en combatir el defecto expresado en la nota de calificación, advirtiendo que no es procedente entender vigente la suspensión del ejercicio de las acciones de ejecución hipotecaria que prevé el artículo 145 del texto refundido de la Ley Concursal durante la fase común del concurso cuando ya existe sentencia firme, que además consta inscrita, por la que se ha aprobado el convenio entre los acreedores y el concursado.

Por lo demás, y en cuanto hace referencia a la inicial nota de calificación, conforme al artículo 148 del texto refundido de la Ley Concursal, no es posible sostener la calificación impugnada, en los términos en que ha sido redactada, en cuanto exige que se aporte una resolución dictada por el juez encargado del concurso en la que se declare que los bienes objeto de ejecución no están afectos o no son necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del deudor.

29-11-2023

B.O.E. 28-12-2023

Registro de Miranda de Ebro.

OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: REQUISITOS.

Habiéndose optado por declarar una obra nueva por antigüedad, es necesario acreditar la terminación de la obra en una fecha anterior al plazo de prescripción previsto en la normativa urbanística.

Cuando no se trata de una declaración de obra nueva «por vía ordinaria», y 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, los requisitos exigibles para practicar la inscripción son los que resultan del artículo 28.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

En el supuesto de hecho de este expediente, se ha optado por ir por la vía del artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, por lo que es indiferente la aportación de la liquidación definitiva - que no la licencia propiamente dicha- dentro de expediente de obtención de licencia de primera ocupación. Lo cierto es que se aporta para acreditar la antigüedad de la edificación una certificación catastral, que señala como año de construcción de la edificación el 2015, sin que por tanto hayan pasado los plazos exigidos en la legislación autonómica para la prescripción de las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística.

29-11-2023

B.O.E. 28-12-2023

Registro de Ronda.

HIPOTECA: EXTENSIÓN OBJETIVA EN CASOS DE MODIFICACIÓN DE ENTIDADES HIPOTECARIAS.

No es preciso el consentimiento del acreedor hipotecario para inscribir una operación de reorganización de la división horizontal.

Este Centro Directivo ha tenido ocasión ya de pronunciarse en varias ocasiones y de formular, por tanto, una doctrina, sobre la inscripción de actos que puedan alterar el elemento objetivo de la garantía hipotecaria y a su vez en qué casos es o no necesaria la intervención del acreedor hipotecario. De esa doctrina cabe destacar resumidamente lo siguiente: Primero, que el principio de indivisibilidad de la hipoteca implica, en caso de división o segregación realizada en la finca original hipotecada, la subsistencia de la hipoteca en su integridad sobre cada una de las fincas resultantes aun cuando se reduzca la obligación garantizada (artículos 1860 del Código Civil y 122 de la Ley Hipotecaria), es decir, sin necesidad de distribuir la responsabilidad hipotecaria entre las fincas divididas o segregadas, generándose lo que la doctrina a denominado hipoteca solidaria. Segundo, que agrupada una finca hipotecada a otra finca, supuesto al que se debe asimilar la agregación, se encuentre esta última finca hipotecada o libre de cargas, la hipoteca o respectivas hipotecas continúan gravando sin alteración la finca o fincas originariamente hipotecadas, sin que las mismas se extienda naturalmente a las demás fincas agrupadas o agregadas (artículo 110 de la Ley Hipotecaria); pero sin perjuicio de la posibilidad de pactar al constituir la hipoteca la extensión objetiva de la misma a las agregaciones o agrupaciones voluntarias. Como consecuencia de ello, a falta de dicho pacto de extensión, en caso de ejecución de la finca hipotecada que se agrupó, el efecto de su enajenación forzosa será la desagrupación de la misma. Tercero, que es principio básico de nuestro sistema registral, que la división de finca hipotecada o su agrupación no precisa el consentimiento del acreedor hipotecario, si bien de no mediar dicho consentimiento, cada una de las nuevas fincas resultantes responden de la totalidad del crédito garantizado, pudiendo el acreedor pedir la ejecución de cualquiera de ellas o de todas simultáneamente (cfr. artículos 122 y 125 de la Ley Hipotecaria). Y, cuarto, que cuando una parte de ese derecho complejo en que consiste el dominio del piso o local en régimen de propiedad horizontal, se separa e independiza jurídicamente, seguirán pesando sobre ella los gravámenes recayentes sobre el derecho en el que se integraba anteriormente -cfr. Resolución de 27 de diciembre de 2010-, aunque las limitaciones a las facultades dominicales derivadas de ese singular régimen de propiedad se ajustarán a su normativa específica.

La protección del acreedor hipotecario frente a los actos de riguroso dominio se articulará a través de las normas que regulan la extensión objetiva de la hipoteca y su indivisibilidad -cfr. artículos 109 a 112 y 122 a 125 de la Ley Hipotecaria y Resolución de 8 de marzo de 2013- y las propias normas hipotecarias sobre tratamiento registral de divisiones, segregaciones, agrupaciones y agregaciones -artículos 47 a 50 del Reglamento Hipotecario-, las cuales se encuentran basadas en la subsistencia inalterada de las cargas existentes, a falta de consentimiento de su titular, por aplicación de los principios registrales de prioridad, legitimación y tracto sucesivo -17, 20, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria, en relación al artículo 405 del Código Civil-, todo ello, sin perjuicio de admitir la conveniencia de tal intervención para evitar los problemas que pudieran derivarse con posterioridad, singularmente en caso de ejecución y que habrían de resolverse, en tal caso, en el seno del respectivo procedimiento.

Esta doctrina de la subsistencia inalterada de las hipotecas existentes, respecto de las nuevas fincas nacidas como consecuencia de las modificación hipotecarias de las fincas gravadas, tiene como premisa que después de esas operaciones jurídicas pueda establecerse una correspondencia física entre las antiguas fincas originarias hipotecadas y las nuevas fincas o partes de fincas en que cada una de aquellas se ha dividido y/o se han agrupado, o, en este supuesto, respecto de las fincas resultantes de la reorganización de la propiedad horizontal. Si tal correspondencia no pudiera establecerse, indudablemente sí sería necesario el consentimiento del acreedor hipotecario. En este caso sí existe esa correspondencia entre las fincas primitivas y las resultantes de la reorganización de la propiedad horizontal.

En conclusión, el recurso debe ser estimado, no siendo preciso el consentimiento del acreedor hipotecario para inscribir la presente reconfiguración de la propiedad horizontal, pues el gravamen hipotecario seguirá gravando inalterado cada una de las nuevas fincas en los términos antes expuestos, debiendo el registrador de la Propiedad valorar todas las circunstancias indicadas al practicar el arrastre de las cargas vigentes.

29-11-2023

B.O.E. 28-12-2023

Registro de Sepúlveda-Riaza.

REFERENCIA CATASTRAL: INCORPORACIÓN.

No cabe hacer constar la referencia catastral de una finca sin que previamente se rectifique su descripción si las diferencias con la descripción registral así lo ponen de manifiesto.

Conforme a lo dispuesto en los artículos 324 y 326 de la Ley Hipotecaria no pueden ser tenidos en consideración cualquier documento que no hubiera sido presentado al Registrador a la hora de emitir la calificación recurrida. (vid. Resolución de 22 de noviembre de 2021). Por tanto, no procede emitir manifestación alguna respecto a las copias de las actas aportadas, planimetría, ni del acuerdo de alteración catastral.

Indudablemente, la Ley 13/2015 ha completado la fase de calificación del procedimiento registral con una parte referida a la descripción de la finca, que incluye su georreferenciación, lo que la doctrina registral denomina calificación registral gráfica integrada por tres operaciones diferentes, que deben terminar con tres decisiones del registrador: la inscripción de la referencia catastral, la incorporación de la georreferenciación y la constancia del estado de coordinación de la finca con la parcela catastral. Como operación del procedimiento registral, esta fase no puede ser excluida por la voluntad de los particulares.

Si el registrador no incorpora la georreferenciación por tener dudas en la identidad de la finca, cuando su incorporación es potestativa para el registrador, deberá expresar motivadamente en la nota de despacho del título qué circunstancias lo impiden y que son causa para denegar la incorporación de la georreferenciación de la finca, que declarará como no coordinada gráficamente con el Catastro al practicar el asiento, al que notificará estas causas. En caso de calificación positiva, existiendo declaración de coincidencia de la georreferenciación catastral con la realidad física del inmueble y describiendo la finca según resulte de ella, el registrador inscribirá la georreferenciación, aunque su petición no sea expresa o exista declaración de voluntad de excluir la inscripción de la georreferenciación o de iniciar el procedimiento de coordinación gráfica con Catastro, pues no son aspectos que estén en el ámbito del principio de rogación.

En el presente expediente el recurrente pretende la incorporación de la referencia catastral a una finca rústica, sita en dos términos municipales,

sin rectificar la descripción registral de las mismas, si bien resulta la variación de las mismas, como consecuencia de una modificación del linde de ambos términos y una alteración catastral, extremos éstos no reseñados ni acreditados en el propio título. Por tanto, debe concluirse que es correcta la calificación del registrador recurrido al suspender tal incorporación si no se actualiza, a su vez, la descripción tabular por cualquiera de los procedimientos legalmente previstos.

29-11-2023

B.O.E. 28-12-2023

Registro de Cazorla.

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

Si el registrador alberga dudas fundadas sobre la identidad de la finca ha de denegar la inscripción de la base gráfica.

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. 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 expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria no existe trámite de prueba, dada su sencillez procedimental, pues su finalidad no es resolver una controversia. La documentación aportada por quien se opone a la inscripción sólo tiene por objeto justificar su alegación para que el registrador califique si, a su juicio, hay o no controversia; la cual, caso de haberla, solo puede resolverse judicialmente, practicándose, entonces sí, las pruebas que el juez estime convenientes, como declaró la Resolución de este Centro Directivo de 12 de julio de 2023.

En el presente caso, a la vista de las alegaciones presentadas, el registrador ha determinado correctamente la existencia de un conflicto latente sobre la delimitación jurídica de la finca, que no puede resolverse por la vía del expediente del artículo 199, que tiene la naturaleza de expediente de jurisdicción voluntaria, sino que requiere el correspondiente juicio contradictorio entre ellos, mediante el ejercicio de la acción reivindicatoria pertinente, por discutirse la titularidad dominical de una franja de terreno.

30-11-2023

B.O.E. 28-12-2023

Registro de El Puente del Arzobispo.

#### VÍAS PECUARIAS: NOTA MARGINAL DE POSIBLE DESLINDE FUTURO.

No cabe practicar ningún asiento si la intervención del titular registral y sin que dicho asiento tenga un contenido concreto.

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

En cuanto a la cuestión de fondo, la publicidad del procedimiento de deslinde se contempla en el artículo 8, apartado 5, de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, que dispone que «cuando los interesados en un expediente de deslinde aporten títulos inscritos en el Registro de la Propiedad sobre terrenos que pudieran resultar incluidos en el dominio público, el órgano que tramite dicho expediente lo pondrá en conocimiento del Registrador a fin de que por éste se practique la anotación marginal preventiva de esa circunstancia». Con independencia de la imprecisión del texto legal sobre el asiento legal («anotación marginal preventiva»), lo que resulta indudable es que la publicidad registral mediante un asiento en la finca sólo se contempla una vez iniciado el procedimiento de deslinde y con intervención de los interesados.

Por otra parte, la nota marginal previa al inicio del expediente de deslinde no está prevista en la normativa reguladora de las vías pecuarias, ni tampoco se prevé en la normativa general de las Administraciones Públicas. Así, en el procedimiento de deslinde previsto en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre (cfr. artículo 52), se contempla la publicidad registral una vez iniciado dicho procedimiento. Ahora bien, el artículo 9, letra a), de la Ley Hipotecaria dispone que «cuando conste acreditada, se expresará por nota al margen la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a la que se refiera». En esta previsión legal podría tener encaje la nota marginal cuya solicitud motiva este recurso. Sin embargo, en el concreto supuesto analizado en este expediente, el contenido de la solicitud de la Administración y de la nota pretendida adolece una falta de determinación total acerca de ninguna circunstancia afectante a la finca, ya que se limita a expresar la colindancia con una vía pecuaria, lo cual ya resulta de la propia descripción de la finca (cfr. artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento); advierte la posibilidad de un eventual deslinde, sin concretar siquiera si efectivamente la finca pudiera verse afectada por ello y en qué medida; además de recordar los efectos legales del deslinde, cuestión que resulta de la propia Ley. Por tanto, tampoco puede practicarse la nota marginal solicitada al amparo de este precepto, pues no resulta una concreta calificación urbanística, medioambiental o administrativa de la finca más allá de su colindancia con una vía pecuaria y no resulta de la solicitud la intervención del titular de la finca.

Por último, es preciso señalar un error en la fundamentación del recurrente, en relación con la posibilidad de que puedan aparecer terceros protegidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria en relación con la superficie y linderos que se derivan de la inscripción de la base gráfica y su coordinación con Catastro. Los efectos de la inscripción de la base gráfica, ya sea catastral, o alternativa una vez coordinada con Catastro, se recogen en el artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria que establece que: «Alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita la representación gráfica de la finca en el Registro, se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real». Por tanto, se presume que la finca tiene la ubicación y delimitación geográfica que resulta de la base gráfica, pero se trata de una presunción «iuris tantum» que admitirá, en todo caso, prueba en contrario en el correspondiente procedimiento de deslinde administrativo realizado por los trámites correspondientes.

B.O.E. 28-12-2023

Registro de Villarreal n° 3.

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: PURGA DE ARRENDAMIENTOS POSTERIORES.

La ejecución de la hipoteca implica la purga y cancelación de los arrendamientos, tratándose de arrendamientos de uso distinto al de vivienda.

Cuando se trata de contratos de arrendamiento para un uso distinto del de vivienda (como es el caso del presente expediente), tanto antes como después de la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos, al no estar sometidos a un plazo mínimo imperativo, el arrendamiento se extinguirá en cualquier momento en que el derecho del arrendador quede resuelto como consecuencia de la ejecución, a menos que dicho arrendamiento constase inscrito en el Registro con anterioridad a la hipoteca que se ejecuta (vid. artículo 29 de la Ley de Arrendamientos Urbanos). Por tanto, salvo que se hubiese inscrito el arrendamiento en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la hipoteca o a la anotación del embargo, la ejecución forzosa derivada de la hipoteca o de la traba determinará la extinción del derecho del arrendador y, en consecuencia, del propio contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda, y con él sus derechos accesorios como el derecho de retracto.

Por mandamiento de cancelación, complementado por diligencia de adición, se ordenó expresamente por resolución judicial la cancelación de los derechos de arrendamiento, asientos de cancelación que están bajo la salvaguarda de los tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria), por lo que no se pueden rectificar sin consentimiento del titular registral actual, que es el adjudicatario en el procedimiento de ejecución hipotecaria, o en virtud de resolución judicial firme dictada en procedimiento en que el titular registral sea parte (cfr. artículos 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

En este caso en el procedimiento de ejecución directa se ha dilucidado la cuestión relativa al arrendamiento, sin reconocerse el derecho a ocupar el inmueble en virtud del arrendamiento, sino que por el contrario se ordena expresamente su cancelación, por lo que no puede estimarse el recurso.

30-11-2023

B.O.E. 28-12-2023

Registro de Ferrol.

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

Si el registrador alberga dudas fundadas sobre la identidad de la finca ha de denegar la inscripción de la base gráfica.

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. 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 el registrador, comprueba la intersección parcial entre ambas fincas, derivadas de la superposición de sus georreferenciaciones, funda sus dudas de identidad de la finca en esa intersección parcial ratificada por las alegaciones del colindante notificado, lo que lleva a la convicción de la existencia de un indicio de posible controversia latente respecto de la fracción de terreno entre dos colindantes registrales. No puede, por tanto, calificarse de temeraria la calificación registral negativa. Con ello «queda patente que existe controversia entre distintos titulares registrales colindantes acerca de la respectiva georreferenciación de sus fincas, sin que el recurso gubernativo pueda tener como objeto la resolución de tal controversia, sino sólo la constatación de su existencia»; y sin perjuicio de la incoación de un proceso jurisdiccional posterior que aclare la controversia, conforme al último párrafo del artículo 198 de la Ley Hipotecaria, o de que ambos lleguen a un acuerdo en el seno de una conciliación registral del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria.

Como señaló la Resolución de 4 de noviembre de 2021 «la inscripción de las coordenadas de los límites de una finca registral no son un simple dato de hecho, sino un pronunciamiento jurídico formal y solemne, que tras los procedimientos, tramites, garantías, alegaciones y calificación registral que procedan en cada caso, proclama y define con plenos efectos jurídicos y bajo la salvaguardia de los tribunales cuál es la delimitación del objeto jurídico sobre el que recae el derecho de propiedad inscrito». Y entre tales efectos jurídicos, y sin pretender aquí ser exhaustivos en modo alguno, cabe citar los siguientes: a) en primer lugar, conforme al artículo 17 de la Ley Hipotecaria, que recoge el llamado principio de prioridad registral, una vez inscrita dicha georreferenciación «no podrá inscribirse o anotarse ninguna (...) que se le oponga o sea incompatible». Así lo confirma también de modo más específico aún el artículo 199 de la Ley Hipotecaria ordenando que «el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita». b) en segundo lugar, conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que recoge el llamado principio de tracto sucesivo «para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales» (y entre ellos, la modificación de la ubicación y delimitación geográfica de su objeto) «(...) deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos». c) en tercer lugar, conforme al llamado principio de legitimación registral, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria proclama que «se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica (...) que ha quedado incorporada al folio real».