

23-1-2024

B.O.E. 8-3-2024

Registro de San Lorenzo de El Escorial n° 2.

RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL: DETERMINACIÓN.

Una vez realizada por el notario autorizante la labor de precisión del carácter legal del régimen económico-matrimonial, desvaneciendo así toda posible duda sobre origen legal o convencional de dicho régimen, no puede el registrador exigir más especificaciones.

Respecto del estado civil de los otorgantes de escrituras públicas que hayan de acceder al Registro de la Propiedad, debe distinguirse claramente entre aquellos casos en los que, por resultar afectada la titularidad previamente inscrita o la legitimación del otorgante, es necesario acreditar documentalmente dicho estado, y aquellos otros en los cuales, por no darse tales circunstancias y tratarse sólo de completar la identificación de la persona ha de bastar la manifestación del interesado. Además, debe tenerse presente que la entrada en juego de un ordenamiento extranjero no supone la renuncia a la determinación de la situación jurídica publicada ni que el notario español pueda adoptar una actitud pasiva.

Si bien es cierto que en muchos casos no es tarea sencilla el determinar cuál es el régimen legal supletorio, es necesario que el Notario, en cumplimiento de su deber genérico de control de legalidad de los actos y negocios que autoriza, a la hora de redactar el instrumento público conforme a la voluntad común de los otorgantes -que deberá indagar, interpretar y adecuar al ordenamiento jurídico-, despliegue la mayor diligencia al reflejar en el documento autorizado cuál es el régimen económico matrimonial que rige entre los esposos. En tal sentido, establece el artículo 159 del Reglamento Notarial que si dicho régimen fuere el legal bastará la declaración del otorgante, lo cual ha de entenderse en el sentido de que el Notario, tras haber informado y asesorado en Derecho a los otorgantes, y con base en las manifestaciones de éstos (que primordialmente versan sobre datos fácticos como su nacionalidad o vecindad civil al tiempo de contraer matrimonio, su lugar de celebración o el de la residencia habitual y la ausencia de capítulos -cfr. artículos 9.2 y 16.3 del Código Civil-), concluirá que su régimen económico matrimonial, en defecto de capítulos, será el legal supletorio que corresponda, debiendo por tanto hacer referencia expresa a tal circunstancia -el carácter legal de dicho régimen- al recoger la manifestación de los otorgantes en el instrumento público de que se trate.

Como puso de relieve este Centro Directivo en Resolución de 20 de diciembre de 2011, una vez realizada por el notario autorizante la labor de precisión del carácter legal del régimen económico-matrimonial, desvaneciendo así toda posible duda sobre origen legal o convencional de dicho régimen, no puede el registrador exigir más especificaciones, pues según el artículo 159 del Reglamento Notarial, «bastará la declaración del otorgante», entendiendo este Centro Directivo, como ha quedado expuesto, que dicha manifestación se recogerá por el notario, bajo su responsabilidad, tras haber informado y asesorado en Derecho a dicho otorgante.

Entre los hechos que afectan al régimen económico a que se refiere el art. 266 RRC no está la compra de un bien porque ni este hecho se refleja en el Registro Civil ni por sí afecta al régimen o estatuto a que están sujetas las relaciones económicas conyugales (vid., por todas, las Resoluciones de este Centro Directivo de 16 de noviembre de 1994 y 5 de julio de 1995).

23-1-2024

B.O.E. 8-3-2024

Registro de Elche n° 4.

MONTES PÚBLICOS: DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO.

Se produce el derecho de tanteo y retracto en caso de transmisión de finca enclavada en monte público.

Los derechos de tanteo y retracto a favor de la Administración que recoge la Ley de Montes y reconocen y en algunos supuestos amplían las legislaciones de las distintas Comunidades Autónomas no hacen sino incidir en la función social de dicha propiedad. En línea con lo anterior, corresponde a los propietarios de los montes o fincas enclavadas o colindantes con un monte público la obligación de comunicar la transmisión que se pretende efectuar a fin de facilitar el ejercicio de tal derecho.

Para el estudio de esta cuestión en particular hay que partir del análisis del citado artículo 25.2 de la Ley de Montes. No se puede entender limitado el derecho de adquisición preferente al caso de transmisión de montes enclavados en un monte público o colindantes con él, con exclusión de los restantes tipos de fincas, cuando el legislador ha incluido expresamente a las fincas enclavadas en un monte público o colindantes con él. Se trata de una fórmula disyuntiva, fincas o montes, no fincas que sean montes o solo montes, obviando el término fincas. De hecho, no se puede interpretar una norma de manera que quede excluido un término comprendido en ella, sino que será necesario buscar la interpretación que dote de sentido a la norma entera (artículos 3 y 1284 del Código Civil) que, en este caso, además, no ofrece oscuridad ni ambigüedad, pues habla de fincas o montes. A la misma conclusión se llega si se aplica el criterio gramatical en la interpretación del artículo 40.2 de la citada Ley Forestal de la Comunidad Valenciana. Esta ha sido de hecho la interpretación que también ha hecho la jurisprudencia. Debe considerarse por tanto correcta la actuación de la registradora al exigir la acreditación de la notificación fehaciente prevista en el apartado 4 del artículo 25 de la Ley de Montes a las Administraciones titulares de los montes públicos colindantes o que contienen al enclavado para poder practicar la inscripción, de conformidad con el apartado 5 del mismo artículo.

De manera subsidiaria, aun cuando se llegase a la conclusión de que solo procede el derecho de adquisición preferente en caso de transmisión onerosa de montes enclavados en montes públicos o colindantes con él, en este caso las fincas transmitidas colindantes se describen según el Registro como terrenos y resulta imposible para el registrador valorar si las fincas transmitidas tienen la condición de monte (es necesario recordar que según el artículo 5.1 de la Ley de Montes «tienen también la consideración de monte: (...) c) Los terrenos agrícolas abandonados que cumplan las condiciones y plazos que determine la comunidad autónoma, y siempre que hayan adquirido signos inequívocos de su estado forestal. d) Todo terreno que, sin reunir las características descritas anteriormente, se adscriba a la finalidad de ser repoblado o transformado al uso forestal, de conformidad con la normativa aplicable»; en parecidos términos, el artículo 2 de la Ley 3/1993, de 9 de diciembre, Forestal de la Comunidad Valenciana). Su control se limita a exigir la acreditación de la correspondiente notificación a la Administración titular del monte colindante.

23-1-2024

B.O.E. 8-3-2024

Registro de Sevilla nº 7.

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: VALOR DE TASACIÓN.

No es inscribible el decreto de adjudicación de una ejecución hipotecaria que se ha basado en un valor de tasación distinto del que aparece inscrito.

Durante la «fase de seguridad» de la hipoteca, es decir, antes de interponerse la demanda ejecutiva, es innecesario el consentimiento para la modificación del tipo de subasta por parte de los titulares registrales de cargas posteriores, ya que la inscripción del valor de tasación no atribuye por sí misma derecho alguno a esos titulares posteriores hasta la utilización de los correspondientes procedimientos ejecutivos hipotecarios, pues, hasta ese momento, el ejecutante puede desvirtuar la expectativa que tienen a un posible sobrante acudiendo a otros procedimientos distintos a la ejecución hipotecaria para llevar a cabo la ejecución (la ejecución ordinaria o el procedimiento declarativo). No resulta permitido la inscripción de un pacto que por su naturaleza se refiere a una subasta futura, cuando en realidad la subasta ya ha tenido lugar o se está desarrollando, y con el que sólo se pretende subsanar, a posteriori, las deficiencias en las que incurrió el procedimiento de ejecución al no respetar el artículo 130 de la Ley Hipotecaria, o favorecer los intereses del acreedor en la adjudicación, ya que con ello se vulneran los derechos que del citado artículo se infieren a favor del deudor, del dueño de la finca hipotecada y de los titulares de cargas posteriores.

No procede analizar en este recurso las razones por las que una cifra, que señala únicamente el importe del principal garantizado con la hipoteca, se ha tenido en cuenta en la ejecución como tipo de tasación para la subasta, pues lo cierto es que, registralmente, el precio pactado como tipo para la subasta era distinto y se encontraba inalterado en el momento de interposición de la demanda ejecutiva, y ese concreto dato registral y no otro distinto fue el que se consignó en la certificación registral de dominio y cargas expedida a efectos de la ejecución.

En el procedimiento de ejecución hipotecario directo, sólo podrán salir las fincas a subasta por el tipo o valor que a efectos de subasta pactaron las partes, y figuraba en el cuerpo de la inscripción en el Registro, y no otro valor distinto, aunque se basase en el certificado de tasación que se incorporó a la escritura y que, a su vez, sirvió de base para pactar dicho valor. de tasación. Debe prevalecer, a efectos de la inscripción registral del testimonio del decreto de adjudicación, el principio expuesto de que la ejecución hipotecaria deben ajustarse estrictamente a los requisitos y trámites procedimentales legalmente establecidos; especialmente si tenemos en cuenta que la circunstancia de que las fincas salieran a subasta por una valoración superior a la legal sí puede perjudicar al deudor y a los acreedores posteriores inscritos, en la medida en que un tipo alto de la finca subastada puede desincentivar la concurrencia de postores, como así ocurrió finalmente, propiciando un valor de adjudicación inferior por aplicación de las normas procesales.

Por otra, frente a la afirmación de la parte recurrente de falta de competencia de la registradora de la Propiedad para calificar el testimonio del decreto de adjudicación hipotecaria, debe señalarse que entre los requisitos de cumplimiento imperativo en las ejecuciones hipotecarias a que se ha hecho alusión anteriormente se encuentra el tipo de tasación para subasta, que debe ser el que conste inscrito en el Registro de la Propiedad respecto de la finca que se va a ejecutar, en el momento de presentación de la demanda ejecutiva, el cual, por tanto, constituye una circunstancia calificable por el registrador al amparo de los artículos 132.4 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario, como el obstáculo que es que surge del Registro.

29-1-2024

B.O.E. 8-3-2024

Registro de Madrid nº 55.

HERENCIA: DERECHO DE TRANSMISIÓN Y PROTECCIÓN DE LEGITIMARIOS.

Se confirma la doctrina del Centro Directivo relativa a la protección de los legitimarios del transmisario.

Históricamente, doctrina y jurisprudencia han debatido sobre la existencia de una o varias delaciones hereditarias al fallecer con posterioridad a los causantes 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 de los causantes. En el año 2013, fue el Tribunal Supremo el que zanjó 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». Esta misma tesis ha seguido la doctrina de este Centro Directivo.

No obstante, más que en la doble transmisión de bienes, que la sentencia del Pleno excluye, sería mejor profundizar en que los transmisarios adquieren la herencia del primer causante porque son herederos del transmitente y sólo en cuanto lo son y en la forma y proporción en que lo son, para lo cual es inevitable considerar en qué términos los ha llamado el transmitente por vía de testamento o la ley en caso de vocación abintestato o forzosa, según los supuestos.

Este Centro Directivo estima que la obligada protección de los herederos forzosos exige entender que, a efectos de determinar el importe de la legítima, el ius delationis también se computa, porque en sí es susceptible de valoración económica por lo mismo que es susceptible de venta (artículo 1000.1.º del Código Civil). Desde que el transmitente muere -aunque su herencia abierta aún no haya sido aceptada-, se defiende la legítima, por lo que no puede quedar menoscabada. Así se asegura la mejor protección de las legítimas, sin que haya necesidad de contradecir el indudable carácter personalísimo de la opción que implica el ius delationis. Aunque el transmisario que ejercita positivamente el ius delationis adquiere la condición de heredero directamente del primer causante, su contenido viene delimitado por la vocación al transmitente; al formar tal derecho parte de la herencia del transmitente, con ese derecho -y, por ende, con la herencia del primer causante- debe satisfacerse a los legitimarios del transmitente.

29-1-2024

B.O.E. 8-3-2024

Registro de A Coruña nº 6.

TITULARIDAD OB REM: REQUISITOS.

Para que la titularidad de dos fincas pueda entenderse vinculada ob rem es necesario que conste establecida por ley o por un claro pacto de los titulares inscrito en el Registro.

La configuración jurídica de una finca registral con el carácter de ob rem de otras trae como consecuencia esencial que su titularidad viene determinada mediatamente por la titularidad de las fincas principales al igual que ocurre con las servidumbres prediales; la titularidad de la finca ob rem corresponde pues a quien ostente la titularidad de la finca principal. Como señalaba la Resolución de 29 de noviembre de 2007, los elementos vinculados son titularidades ob rem, que no pueden seguir un régimen jurídico distinto

que el elemento principal al que están adscritos, por lo que la hipoteca (en ese caso) de la vivienda unifamiliar conlleva la de la participación indivisa que le está vinculada, máxime cuando elemento principal y vinculado aparecen descritos expresamente.

Ahora bien, para que esta configuración jurídica surta los efectos expuestos deberá venir determinada por la ley, o bien resultar de la inscripción registral, sin que en ningún caso pueda presumirse ni establecerse de forma tácita (cfr. Resolución de 2 de marzo de 2007), pues tal y como manifestó esta Dirección General en la Resolución de 22 de abril de 2016, dicha consecuencia no depende del disponente por sí solo, ya que la alteración o modificación de la configuración jurídica de la titularidad ob rem deberá haber sido efectuada y consentida por todos sus titulares.

En el supuesto concreto, se debate si la participación indivisa de finca que ahora se vende, y que fue adquirida como consecuencia de las adjudicaciones hereditarias, constituye una propiedad vinculada ob rem a la vivienda, en cuyo caso no cabría vender esas porciones indivisas sino juntamente con la vivienda o, por el contrario, se trata de un mero pacto obligacional sin efectos reales. En el Registro consta lo siguiente: «Las señaladas plazas de garaje tendrán la consideración de elemento accesorio para el servicio de la vivienda y en consecuencia se obligan expresamente a no transmitir la plaza de garaje adquirida sino conjuntamente con la vivienda correspondiente a cada uno de ellos». Ciertamente, la redacción carece de la precisión necesaria, dado que ni hay relación de una vivienda concreta con una participación indivisa de local de garajes, ni se expresa vinculación de cada una de las plazas de garaje a una vivienda concreta, ni se determina que el elemento -la plaza de aparcamiento- sea una propiedad conectada ob rem a otra -la vivienda-, ni se identifica cada participación indivisa de finca como anexo a una vivienda determinada. Debe concluirse, por tanto, la vinculación ob rem no consta debidamente formalizada.

29-1-2024

B.O.E. 8-3-2024

Registro de San Vicente de Raspeig.

SEGREGACIÓN: LICENCIA.

Se analiza un caso de segregación de una finca que tiene vinculada ob rem un solar.

Los titulares registrales de la finca matriz proceden a segregarla con la preceptiva licencia municipal, pues esto no se discute, y a modificar la relación jurídica ya existente entre dicha finca y el solar colindante, que se encuentra vinculado ob rem a aquélla. Al dividirse en dos fincas resultantes, la nueva relación jurídica con el solar colindante se resuelve mediante la respectiva vinculación ob rem de cada finca resultante con una cuota indivisa de dicho solar, aclarándose en diligencia notarial de subsanación que la vinculación es con la cuota indivisa, esto es, sin referencia a superficie concreta. De esta forma, resulta clara la voluntad de las partes de que el solar colindante sea de titularidad común, mediante la atribución de la titularidad de respectivas cuotas indivisas a los propietarios de los dos locales resultantes, sin que exista pacto alguno de asignación de uso exclusivo de porción determinada del mismo que podría justificar, en su caso, una licencia específica.

Ahora bien, la licencia de segregación aportada no sólo contempla la vinculación ob rem del solar colindante, sino que parece suponer, sin la precisión adecuada, la atribución ob rem de metros cuadrados concretos a cada finca resultante, pero como se ha explicado, esta división material no se encuentra contenida en el documento presentado, ni en el informe de validación gráfica aportado. Por tanto, existen dudas objetivas en cuanto a si el Ayuntamiento ha autorizado la segregación considerando, con carácter condicionante, la vinculación a cada elemento resultante de metros cuadrados

concretos del solar colindante, lo que no resultaría acorde con la escritura calificada, pues exigiría atribuir derechos de uso exclusivo o la propia segregación del mismo, o bien, por el contrario, simplemente la referencia de la licencia a metros supone un mera división ideal o abstracta de la superficie total, lo que adolecería de cierta imprecisión que podría ser aclarada con el informe técnico al que se remite la propia licencia, si del mismo resulta con claridad que la finca registral vinculada ob rem se mantiene indivisa, tal y como refleja la escritura calificada. Por lo que es en este sentido en el que debe confirmarse la calificación.

29-1-2024

B.O.E. 8-3-2024

Registro de Sevilla nº 10.

DERECHO DE USO SOBRE LA VIVIENDAFAMILIAR EN PROCEDIMIENTOS DE SEPARACIÓN Y DIVORCIO: REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN.

Se reitera la doctrina sobre la necesidad de fijar un plazo de duración del derecho de uso si los hijos son mayores de edad.

La primera de las objeciones expresadas en la calificación impugnada debe ser confirmada, pues en el título presentado a inscripción, como reconoce la misma recurrente, faltan los datos descriptivos de la vivienda cuyo uso es objeto de atribución y las circunstancias personales de dicha señora, sin que la registradora exija que se especifiquen las circunstancias de identificación de su hijo. Por lo demás, no pueden ser tenidos en cuenta en la resolución de este recurso los documentos que sobre tales datos descriptivos de la finca y de identificación personal se aportan junto con el escrito de impugnación, lo que se entiende sin perjuicio de que dicha documentación pudiera ser presentada de nuevo y generar una nueva calificación por parte de la registradora.

También debe confirmarse la calificación respecto de la exigencia de determinación del plazo de duración del derecho de uso atribuido. Este contenido patrimonial del derecho de uso, y la posibilidad de su acceso al Registro de la Propiedad, tienen como consecuencia que, con independencia de que se trate, como ya se ha expresado, de un derecho encuadrable dentro de la categoría de los derechos familiares, deban ser respetadas las reglas relativas a los derechos cuyo acceso al Registro de la Propiedad se pretenda y a las exigencias derivadas de los principios hipotecarios. 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. En consecuencia, 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.

En el presente caso, se atribuye el uso de la vivienda familiar a la esposa por estimarse su interés como más digno de protección, toda vez que con ella convivía en ese momento un hijo mayor de edad carente de independencia económica. El carácter esencialmente temporal de este derecho implica que el mismo no pueda ser atribuido con carácter indefinido a dicha señora, habida cuenta además de la mayoría de edad del hijo mencionado.

29-1-2024

B.O.E. 8-3-2024

Registro de Cieza n° 1.

TÍTULO INSCRIBIBLE: RECTIFICACIÓN.

Procede rectificar una escritura que se otorgó sin tener en cuenta que la finca transmitida tenía una superficie distinta por la existencia de una segregación anterior.

Las circunstancias del presente caso determinan que estamos ante una inexactitud o error del título calificado respecto al contenido del Registro, puesto que al otorgarse la escritura de compraventa, en el año 1984, no se tuvo en cuenta una segregación inscrita previamente. Por tanto, no estamos ante una inexactitud registral, sino ante un título erróneo, que debe ser rectificado, en el sentido de atender a la segregación que consta por nota al margen de la inscripción 1.^a de la finca 4.536, objeto del presente expediente.

El principio de tracto sucesivo consagrado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria exige para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, debe constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. Aunque dicho precepto, al regular el principio registral de tracto sucesivo, literalmente sólo se refiere al aspecto subjetivo del principio, es decir, a la necesaria coincidencia entre la persona que otorga o en cuyo nombre se otorga el acto o contrato inscribible y el titular registral, lo cierto es que del artículo 38 de la propia ley, con su presunción de que los derechos reales inscritos existen en la forma determinada por el asiento respectivo, se desprende la exigencia del tracto sucesivo objetivo, es decir, la coincidencia entre el objeto de derecho tal como aparece configurado en el Registro y como se hace en el título que se pretende inscribir. Por tanto, debió tenerse en cuenta dicha segregación al describir la finca y haberse concretado en el mismo la descripción de la finca resto.

En el presente caso, no es que no se describa en el título calificado de 1984 la finca resto no descrita registralmente, ni se acompañe su georreferenciación, sino que lo que no se ha tenido en cuenta en la descripción de la finca la segregación practicada, lo que puede generar dudas en el registrador respecto a la identidad del objeto del contrato, es decir, la finca registral 4.536.

En conclusión, el supuesto del presente caso no tiene encaje en ninguno de los tres primeros párrafos del artículo 153 del Reglamento Notarial. Pero, sí cabría obviamente, la rectificación con consentimiento del comprador (conforme al cuarto párrafo último inciso del artículo 153), como único que puede resultar perjudicado por el error, al desconocer que la finca que adquiere tiene 39 metros cuadrados menos de los expresados en la escritura de compraventa para subsanar el error en el consentimiento sobre la descripción de la finca objeto del contrato de compraventa, puesto que la recurrente sigue hablando de una finca con 5.031 metros cuadrados. Ese consentimiento del comprador deberá expresarse en escritura pública en la que se subsanará el error por el notario sustituto del protocolo, para confirmar el consentimiento otorgado en el título. Pero, además, no constando en el Registro el lindero por el que se efectúa la segregación, deberá solicitar la rectificación y actualización de la descripción de la finca.

30-1-2024

B.O.E. 8-3-2024

Registro de La Rinconada.

VIVIENDA FAMILIAR: ART. 1320 CC Y NOVACIÓN DE HIPOTECA.

No es exigible el consentimiento del cónyuge para una novación de hipoteca sobre vivienda familiar si el contenido de la novación no agrava el riesgo de disposición de dicha vivienda.

La técnica de tutela prevista en el art. 1320 del Código Civil se articula a través de esa exigencia del consentimiento de ambos cónyuges: tanto de aquel que ostenta la titularidad sobre la vivienda o la titularidad del derecho sobre ella como del otro cónyuge. A través de esta técnica, el precepto prohíbe el ejercicio de todo derecho que suponga atentar, bajo cualquier forma, contra el goce pacífico del inmueble en que los cónyuges han fijado el alojamiento familiar. El consentimiento requerido para el acto de disposición es exclusivamente el del cónyuge del titular de esa vivienda o del derecho sobre ella y no el de los hijos. La oposición de los hijos que convivan con sus progenitores y con los demás hermanos en esa vivienda, incluso aunque sean mayores de edad, es irrelevante por completo. Es indiferente cuál de los dos cónyuges sea el propietario o el titular del derecho sobre la vivienda (así lo consideró la Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de diciembre de 1994). Es indiferente la fecha en que la hubiera adquirido la vivienda o el derecho sobre ella. Es indiferente cuál sea el régimen económico del matrimonio.

Con la finalidad de evitar que ingresen en el Registro actos impugnables y, a la vez, con la de contribuir a la realización de los fines pretendidos con la norma sustantiva, el artículo 91 del Reglamento Hipotecario exige -para la inscripción del acto dispositivo que recaiga sobre un inmueble apto para vivienda y en el que no concurra el consentimiento o la autorización prescritos en el artículo 1320 del Código Civil- bien la justificación de que el inmueble no tiene el carácter de vivienda habitual de la familia, bien que el disponente lo manifieste así.

De los anteriores razonamientos se desprende que la constitución de hipoteca, en tanto que acto de disposición que comporta la sustracción -siquiera meramente potencial- de la vivienda al uso de la familia habrá de contar con el consentimiento a que se refiere el citado artículo 1320 del Código Civil. Y lo mismo puede predicarse de la novación del préstamo con garantía hipotecaria que implique aumento de la responsabilidad garantizada por este gravamen. Por el contrario, no puede extenderse esta conclusión a la novación del préstamo que -como ocurre en el caso del presente recurso- alcance únicamente al tipo de interés ordinario, los intereses de demora así como las causas de vencimiento anticipado del préstamo, sin que -como expresamente se hace constar en la misma escritura calificada- exista ampliación de la responsabilidad hipotecaria. Y es que, en este supuesto, no puede entenderse que la modificación del contrato de préstamo aumente las posibilidades de que el bien en cuestión desaparezca del patrimonio del prestatario, por la ejecución en caso de impago de la deuda garantizada con el derecho real.

30-1-2024

B.O.E. 8-3-2024

Registro de Vigo nº 2.

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

Se reitera la doctrina sobre la denegación de la inscripción de una base gráfica cuando existan dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

El alcance del objeto del expediente del artículo 199 es inscribir la georreferenciación, con la consiguiente rectificación de la superficie y linderos de la descripción literaria para adaptarla a lo que resulta de la inscripción de la georreferenciación. Por ello, el alcance del mismo no puede limitarse a una mera rectificación de linderos, sin extenderse a la rectificación de la superficie, como parecen pretender los otorgantes del título calificado y ahora recurrentes en el escrito de interposición del

recurso, pues la misma es consecuencia de la inscripción de la georreferenciación.

La segunda de las manifestaciones del principio de legalidad es la necesaria calificación registral, consistente en el examen por el registrador del título material y formal presentado, para comprobar que reúne los requisitos legales para su validez y eficacia y resolver si procede su inscripción, suspensión o denegación. Al Registro sólo pueden acceder títulos en apariencia válidos y perfectos, debiendo ser rechazados los títulos claudicantes, es decir los títulos que revelan una causa de nulidad o resolución susceptible de impugnación (cfr. artículos 18, 33, 34 y 38 de la Ley Hipotecaria y 1259 del Código Civil). Sólo así puede garantizarse la seguridad jurídica preventiva que en nuestro sistema jurídico tiene su apoyo basilar en el instrumento público y en el Registro de la Propiedad. Por ello, los recurrentes en su escrito de interposición del recurso realiza una interpretación errónea del artículo 98 del Reglamento Hipotecario y obvia lo dispuesto en el artículo 9 y 199 de la Ley Hipotecaria, puesto que el registrador invoca dudas en la identidad de la finca, lo que entra dentro del ámbito de su calificación.

Como declararon las Resoluciones de esta Dirección General de 14 de julio de 2022 o 28 de julio de 2024, entre otras, el Catastro y el Registro de la Propiedad son instituciones conceptualmente distintas y autónomas, cada una con su propia naturaleza, fruto de la especialización de ambas instituciones en diferentes aspectos del territorio, al que contemplan desde punto de vistas distinto. El Catastro como institución administrativa que es, atiende a la realidad física de las fincas y a la utilidad económica que puede obtenerse de la misma, como reveladora de una capacidad económica. El Registro de la Propiedad, en cuanto institución jurídica, si bien atiende a la misma realidad física, lo hace poniendo el acento en la persona de un propietario, o en un titular de un derecho real, contemplando el ámbito de facultades que el ordenamiento jurídico concede al titular respecto de la cosa objeto del derecho real. Esta distinta naturaleza determina que el alcance de los expedientes del artículo 18 del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario y del artículo 199 de la Ley Hipotecaria sean distintos. En el expediente catastral de subsanación de discrepancias, el Catastro puede actuar de oficio, conforme al artículo 18.1, o a instancia de los interesados, conforme al artículo 18.2, actuando el notario como colaborador de la institución catastral.

Por ello, declaro la Resolución de 28 de julio de 2024, que tramitado en el Catastro, con resultado positivo, un procedimiento de subsanación de discrepancias de artículo 18 del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, el resultado del mismo no puede trasladarse sin más al Registro de la Propiedad, sino que, dada la diferente naturaleza de ambas instituciones, Catastro y Registro de la Propiedad, el reflejo en éste de las alteraciones operadas en la descripción de la finca sólo podrá lograrse por alguno de los medios previstos en la legislación hipotecaria.

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, puesto que no puede ser inscrita la misma georreferenciación que ahora ha sido objeto de presentación, sino otra distinta, con acuerdo de los colindantes, o aprobada por la autoridad judicial, en su caso.

Como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 26 de julio de 2024, la calificación del registrador denegando la inscripción de una base gráfica ha de estar debidamente fundamentada desde el punto de visto jurídico. No puede el registrador limitarse a una referencia genérica a los preceptos que a su juicio han sido infringidos, sino que debe indicar que preceptos concretos son aplicables al caso debatido, y por qué los considera infringidos. En el presente caso, la registradora funda su calificación en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, del que se desprende que para que el registrador pueda inscribir la georreferenciación, lo que se extiende también a dar tramitación al expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, no debe tener dudas en la identidad de la finca.

La calificación negativa del registrador a iniciar el procedimiento por eventual invasión del dominio público debe aclarar si la invasión deriva del contraste, en la aplicación gráfica registral, entre la georreferenciación aportada y la capa gráfica que contenga el deslinde formalmente aprobado de tal dominio público, o si simplemente deriva de una apreciación visual al

contrastar la georreferenciación aportada con la capa de la ortofotografía. De hallarnos ante este segundo supuesto, lo que debe hacer el registrador es iniciar el procedimiento del artículo 199, con la pertinente notificación a la Administración titular del terreno supuestamente invadido, para que con sus alegaciones puedan desvanecerse o confirmarse las dudas del registrador. Ello es lo que parece ocurrir en el presente caso, por lo que lo procedente sería dar trámite al expediente del artículo 199. Sin embargo, otra circunstancia refuerza la nota de calificación negativa en lo referente al no inicio del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por dudas en la identidad. Dicha circunstancia es la falta de coherencia interna del título calificado en cuanto a la descripción literaria de la finca con respecto a la georreferenciación incorporada.

30-1-2024

B.O.E. 8-3-2024

Registro de Guadarrama-Alpedrete.

HIPOTECA: MODIFICACIÓN DEL VALOR DE TASACIÓN.

Cuando la hipoteca se encuentre en «fase de ejecución», tal procedimiento de rectificación ya no es posible en presencia de titulares de cargas posteriores.

El objeto del recurso contra calificaciones de Registradores de la Propiedad y Mercantil es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa realizada por el registrador titular del Registro es ajustada a Derecho, tanto formal como sustantivamente, o, al contrario, debe inscribirse el negocio celebrado; circunscribiéndose también la resolución, exclusivamente, en cuanto a los puntos de la calificación que hayan sido objeto del recurso, y no pudiendo entrar a valorar otros posibles defectos que eventualmente contuviera la escritura o documento calificado.

Lo que este artículo 40 viene a expresar, con carácter general, es que el asiento registral inexacto o erróneo vale como «exacto» en beneficio del tercero hipotecario en quien concurren las circunstancias que según el artículo 34 de la Ley Hipotecaria son imprescindibles para ser protegido por el principio de fe pública registral. De ahí la importancia de rectificar cuanto antes el contenido de la inscripción que se considere inexacta, por parte del titular afectado, antes de que pueda surgir la figura de un tercero protegido. En consecuencia, el tipo de subasta pactado que consta erróneamente recogido en el Registro de la Propiedad, como también ocurre, por ejemplo, la cuantía diferente de un concepto de la responsabilidad hipotecaria inscrita surtirá todos los efectos que la Ley tenga anudados a su inscripción registral mientras esta no se rectifique legalmente.

El método empleado en este caso para la rectificación, la aportación del título que propició la inscripción, es el correcto en este supuesto (artículo 213 de la Ley Hipotecaria), pero no así el momento elegido para la misma por parte del acreedor ejecutante, que fue cesionario del crédito hipotecario. La regla general, cuando la rectificación se solicita después de que se produzca la existencia de titulares registrales posteriores de dominio y cargas, es la necesidad del consentimiento de los mismos o de la correspondiente resolución judicial en que estos fueran parte.

Es cierto que la citada Resolución de 26 de octubre de 2016 afirmó que "el consentimiento para la modificación del tipo de subasta por parte de los titulares registrales de cargas posteriores es innecesario" pero también que tal innecesariedad sólo se refería "durante la fase de seguridad de la hipoteca". Debemos proclamar ahora que si se pretende inscribir el pacto de reducción del precio para subasta de una finca hipotecada, cuando ya no estamos en fase de seguridad de la hipoteca, sino en fase de ejecución -y más aún cuando como en el presente caso esta ya ha sido ejecutada y adjudicada la finca por el procedimiento especial de ejecución directa contra los bienes hipotecados-, ya no resulta permitido acceder a la inscripción de un pacto que

por su naturaleza se refiere a una subasta futura, cuando en realidad la subasta ya ha tenido lugar, y que en definitiva sólo pretende subsanar a posteriori las deficiencias en las que incurrió el procedimiento de ejecución al no respetar el artículo 130 de la Ley Hipotecaria, y con ello, vulnerarse los derechos que del mismo artículo se infieren a favor de los titulares de cargas posteriores.

Cabe concluir que en los casos de inexactitud registral por error en la constatación del tipo de subasta, es posible la rectificación tabular con la sola presentación de la escritura de constitución de hipoteca o, en su caso, de la escritura de novación del préstamo hipotecario, aunque existan cargas posteriores, siempre que la hipoteca se encuentre en «fase de seguridad», sin necesidad que presten su consentimiento para la modificación del tipo de subasta los titulares registrales de esas cargas posteriores. Por el contrario, cuando la hipoteca se encuentre en «fase de ejecución», tal procedimiento de rectificación ya no es posible en presencia de titulares de cargas posteriores, tanto por aplicación las normas procesales que regulan la ejecución (artículos 682 y 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), como porque en tal caso la rectificación de los errores de la inscripción de hipoteca no les puede perjudicar (artículo 40 de la Ley Hipotecaria).

30-1-2024

B.O.E. 8-3-2024

Registro de Órgiva-Ujijar.

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

Se reitera la doctrina sobre la denegación de la inscripción de una base gráfica cuando existan dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

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

En primer lugar, debe confirmarse la legitimación del cotitular colindante para formular la oportuna oposición, al resultar sobradamente acreditada su colindancia en el presente expediente, extremo éste no controvertido en el mismo escrito de recurso. En segundo lugar, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica que se pretende inscribir, resultando posible o, cuando menos no incontrovertido, que con la inscripción de la representación gráfica aportada se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros.

Toda vez que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, lo procedente es la denegación de dicha inscripción y podrá acudir al expediente de deslinde regulado en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria (tal y como prevé para estos casos el artículo 199 de la Ley Hipotecaria), sin perjuicio de poder acudir al juicio declarativo correspondiente (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria).

31-1-2024

B.O.E. 8-3-2024

Registro de Tías.

HERENCIA: TÍTULO SUCESORIO.

Un certificado sucesorio en el que solo consta lo relativo a uno de los llamados a la herencia es incompleto a los efectos de practicar la inscripción.

Para resolver la concreta cuestión planteada, debe tenerse en cuenta que el certificado sucesorio europeo, tal como es previsto en el título VI del Reglamento (UE) n.º 650/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de julio de 2012, tiene la consideración de título sucesorio a los efectos del Registro. En general, dicho certificado servirá de título formal acreditativo de la cualidad de heredero (cfr. el apartado 2 del artículo 69 del Reglamento), si bien, a efectos de la inscripción en el Registro de la Propiedad habrá de ser complementado en su caso por los requisitos impuestos por la ley nacional para la práctica de aquélla.

Desde el punto de vista formal, la doctrina de este Centro Directivo admite (véanse Resoluciones citadas en los «Vistos») como suficiente a los efectos del Registro, que al ser el testamento el título fundamental en la sucesión testamentaria y conforme al artículo 3 de la Ley Hipotecaria, aquél ha de aportarse al Registro, bien sea en copia autorizada o en testimonio por exhibición, e incluso relacionado en la escritura de partición, pero en este último caso no basta con que el notario relacione sucintamente las cláusulas del testamento, sino que ha de expresar la exactitud de concepto entre lo relacionado y el texto original, con expresa constancia de que no existen cláusulas que amplíen o modifiquen lo inserto. También ha venido sosteniendo esta Dirección General que puede inscribirse la escritura de adjudicación de herencia basada en un acta de declaración de herederos si en aquélla se realiza un testimonio en relación de los particulares del documento (la declaración judicial o acta de declaración de herederos abintestato) necesarios para la calificación e inscripción en el Registro de la Propiedad.

Por lo que interesa en el presente caso, la autoridad de origen, en coherencia con la ley europea -artículo 67 del Reglamento (UE) n.º 650/2012-, responderá de que los extremos que vayan a ser certificados «hayan sido acreditados con arreglo a la ley aplicable a la sucesión o en virtud de cualquier otra ley aplicable a extremos concretos de la herencia». Concretamente: «i) la ley aplicable a la sucesión y los extremos sobre cuya base se ha determinado dicha ley; j) la información relativa a si la sucesión es testada o intestada, incluyendo la información sobre los extremos de los que se derivan los derechos o facultades de los herederos, legatarios, ejecutores testamentarios o administradores de la herencia». Así, dado que se trata en este supuesto de una sucesión intestada, para la apreciación de quienes son llamados, es precisa, bien la aportación de la copia autorizada del acta de declaración de herederos, o bien el testimonio por exhibición o relación, con afirmación en este último caso de que en lo omitido no existe nada que modifique lo inserto o fórmula similar, o, en otro caso, que en el certificado sucesorio consten, como título sucesorio, los datos completos que determinen quienes son los llamados y en consecuencia quienes tienen que prestar su consentimiento para la partición y adjudicación hereditaria. En el supuesto concreto, sólo uno de los llamados a la herencia figura designado en el certificado sucesorio europeo, con lo que éste resulta incompleto o parcial.

31-1-2024

B.O.E. 8-3-2024

Registro de Gergal.

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

Existiendo dudas sobre la posible invasión de finca inmatriculada, procede aplicar el procedimiento del 199 LH aunque se trate de una inmatriculación del 205.

Entre la finca que se pretende inmatricular y la ya inmatriculada existen tanto indicios de coincidencia (mismo número de calle y referencia catastral) como indicios de no coincidencia [existencia de número 6(...) y 6(...), y posible asignación errónea de referencia catastral en base a un simple recibo de Impuesto sobre Bienes Inmuebles]. Por tanto, la nota de calificación negativa no debió ser denegatoria (pues no hay certeza de coincidencia), sino suspensiva de la inmatriculación pretendida (al existir solo dudas fundadas de coincidencia). Y en aplicación de la doctrina de este centro directivo que consta en la Resolución de 20 de octubre de 2022, por las razones y fundamentos jurídicos que en ella se detallan, «(...) no sólo es perfectamente posible, sino altamente recomendable, que cuando el registrador tenga, no la certeza, pero sí dudas fundadas acerca de que la georreferenciación de la finca que se pretende inmatricular por la vía del artículo 205 pueda invadir, aunque sea parcialmente fincas ya inmatriculadas, puede y debe intentar disipar o confirmar tales dudas aplicando las previsiones del artículo 199».

31-1-2024

B.O.E. 8-3-2024

Registro de Monóvar.

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

Se reitera la doctrina sobre la denegación de la inscripción de una base gráfica cuando existan dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

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

En primer lugar, debe confirmarse la legitimación del cotitular colindante para formular la oportuna oposición, al resultar sobradamente acreditada su colindancia en el presente expediente, extremo éste no controvertido en el mismo escrito de recurso. 6. En segundo lugar, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica que se pretende inscribir, resultando posible o, cuando menos no incontrovertido, que con la inscripción de la representación gráfica aportada se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros.

Toda vez que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, lo procedente es la denegación de dicha inscripción y podrá acudir al expediente de deslinde regulado en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria (tal y como prevé para estos casos el artículo 199 de la Ley Hipotecaria), sin perjuicio de poder acudir al juicio declarativo correspondiente (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria).

31-1-2024

B.O.E. 8-3-2024

Registro de Eivissa nº 4.

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: LEGITIMACIÓN PARA INCIARLO.

Puede iniciar el procedimiento uno de los condueños de la finca, pero habrá que notificar a los demás.

En la Resolución de 28 de febrero de 2024 considera esta Dirección General que admite la legitimación del titular de una cuota indivisa sin necesidad de consentimiento del otro, reseñando que en tal caso ha de entrar en juego la previsión del artículo 199 de la Ley Hipotecaria de notificar a los titulares de las demás cuotas. Es decir, interpretando el artículo 199 debemos considerar al titular registral de una cuota en condominio como legitimado para solicitar por sí solo el inicio del expediente, considerándolo como titular registral del dominio, como exige el primer párrafo del artículo 199.1. Y con relación al condómino no solicitante, será notificado, aplicando el segundo párrafo del citado artículo. La rectificación de la descripción de la finca, para adaptarla a la realidad física, no perjudica, sino que beneficia al otro comunero, pues su cotitularidad registral goza de una protección registral más intensa, al poder extenderse a la ubicación y delimitación geográfica del objeto de su derecho, por aplicación del artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria.

31-1-2024

B.O.E. 8-3-2024

Registro de Alicante nº 4.

FINCA REGISTRAL: FINCA INSUFICIENTEMENTE DESCRITA.

Constando en el Registro una finca resto sin una descripción completa, es necesario completar ahora cuando se transmite esa descripción con la inscripción de su oportuna georreferenciación.

La redacción vigente del artículo 9 de la Ley Hipotecaria permite la incorporación de la georreferenciación como circunstancia necesaria o potestativa de la inscripción. Será necesaria en las operaciones a las que se refiere el artículo 9.b), párrafo primero, entre las que enumera la segregación. La forma de practicar la inscripción no está dentro del ámbito de aplicación del principio de rogación, puesto que el mismo se limita la solicitud de inscripción, mediante la presentación del título en el Registro. Pero, si el registrador califica positivamente el título, deberá redactar el asiento con las circunstancias del artículo 9 de la Ley Hipotecaria. Y dentro de esas circunstancias, la única cuya calificación negativa permite la práctica del asiento es la relativa a la georreferenciación.

Respecto a las operaciones de modificación de entidades hipotecarias, estas son actos jurídicos de riguroso dominio, consistentes en alteraciones formales o librarias de fincas inscritas, que pueden no tener una repercusión en la realidad física. Antes de la reforma operada por la Ley 13/2015, los artículos 47, primer párrafo, y 50 del Reglamento Hipotecario, exigían la descripción de la finca resto solo cuando fuera posible. Si no lo era, debía expresarse por lo menos, las modificaciones en la extensión y lindero o linderos por donde se haya efectuado la segregación. Sin embargo, la aplicación de las citadas normas hoy debe considerarse residual.

En el presente caso estamos ante la compraventa de una finca resto, que no se describió en su día, cuando se inscribió la segregación en 2008. Por tanto, la cuestión que centra el objeto del debate que se plantea en este recurso es si dicha doctrina es aplicable a una finca resto, sin descripción,

cuya segregación se inscribió antes de entrar en vigor la Ley 13/2015. La respuesta debe ser afirmativa, utilizando el mismo argumento por el cual debe aportarse la georreferenciación de una finca segregada antes de la entrada en vigor de la Ley 13/2015, pero presentada en el Registro después de dicha entrada en vigor. En este sentido se pronunció la Resolución de esta Dirección General de 13 de marzo de 2018, cuando declaró que no se exige que se incorpore la georreferenciación de la finca resto, hasta que se pretenda practicar en el futuro alguna inscripción sobre el mismo.

Por ello, la descripción de la finca resto que existe en el Registro, una vez que la misma ha entrado en el tráfico jurídico no puede mantenerse, puesto que no cumple con los requisitos que para su descripción establece el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, al no expresar su concreta superficie. En la citada escritura, más que faltar la georreferenciación de la finca resto, como manifiesta el registrador en su nota de calificación, lo que falta manifestar es si la georreferenciación incorporada a la escritura se corresponde con la realidad física actual de la finca tras la segregación. Y en caso de no corresponderse con dicha realidad, por no haber tenido en cuenta la georreferenciación catastral la segregación de los 213 metros cuadrados, es cuando se hubiere debido incorporar la georreferenciación alternativa a la catastral, a lo que se refiere el registrador en su nota de calificación.

Por todo lo razonado hasta ahora, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación recurrida, debiendo efectuarse una descripción actualizada de la finca resto, congruente con la georreferenciación incorporada a la escritura, si los otorgantes declaran que coincide con su realidad física, para que el registrador pueda realizar los juicios de correspondencia y coordinación gráfica y, si ambos son positivos, puede calificar positivamente la descripción e incorporar la georreferenciación de la finca resto, como finca resultante de una reordenación de los terrenos. O en el sentido de que debe acompañarse la georreferenciación alternativa, si los otorgantes declaran que no coincide con la realidad física, pues la georreferenciación aportada no tuvo en cuenta la segregación inscrita.

31-1-2024

B.O.E. 8-3-2024

Registro de Alcalá de Guadaíra nº 2.

SENTENCIAS DICTADAS EN REBELDÍA: FIRMEZA.

Se reitera la doctrina consolidada sobre la necesidad de que el juzgado certifique del transcurso de los plazos para el ejercicio de la acción de rescisión en casos de rebeldía.

Aun cuando conste acreditado en tiempo y forma la firmeza de la resolución, es aplicable la doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos») según la cual, cuando una sentencia se hubiera dictado en rebeldía es preciso que, además de ser firme, haya transcurrido el plazo del recurso de audiencia al rebelde. No cabe pues la inscripción, ni siquiera haciendo constar la posibilidad de rescisión. El transcurso de tales plazos debe resultar del propio documento presentado a la calificación o bien de otro documento que lo complementa, indicando la imposibilidad de ejercicio del procedente recurso por transcurso del plazo aplicable al supuesto concreto.

En la sentencia presentada a inscripción nada consta sobre el transcurso de los plazos para el ejercicio de la acción de rescisión, a que se refieren los artículos 501 y 502 de la Ley de Enjuiciamiento Civil ni sobre la forma ni efectividad de las notificaciones a partir de las cuales se cuentan dichos plazos, constando exclusivamente en su antecedente de hecho segundo que, admitida a trámite la demanda, se emplazó a los demandados por medio de edictos, para que en el plazo de veinte días contestaran a la misma por escrito apercibiéndole de que, de no hacerlo así, se declararía su situación

procesal de rebeldía, tras lo cual se declaró la rebeldía de la parte demandada por diligencia de ordenación.

En definitiva, como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (vid. «Vistos»), sólo el juzgado ante el que se siga el procedimiento podrá aseverar tanto el cumplimiento de los plazos que resulten de aplicación, incluyendo en su caso la prolongación de los mismos, como el hecho de haberse interpuesto o no la acción rescisoria».

1-2-2024

B.O.E. 8-3-2024

Registro de Orgaz.

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.

A diferencia de las inscripciones, donde la doctrina y la jurisprudencia admiten la existencia de «*numerus apertus*» (así, los artículos 2 de la Ley Hipotecaria y 7 del Reglamento Hipotecario hablan de «cualesquiera otros derechos reales») en materia notas marginales nadie duda de que en nuestro ordenamiento jurídico rige un principio de «*numerus clausus*». No cabe practicar notas marginales, sino en los casos expresamente previstos en la Ley y el Reglamento Hipotecario. El procedimiento registral es de orden público.

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.

Admitir una nota marginal de las características de las que pretende la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha iría en contra del principio registral de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria), trasunto del principio constitucional de tutela judicial efectiva, pues supondría que la finca quedaría mermada en su valor por una afección indeterminada en su extensión y duración, sin haber sido oído al respecto el propio titular de dominio de la finca afectada.

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.

1-2-2024

B.O.E. 8-3-2024

Registro de Orgaz.

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.

A diferencia de las inscripciones, donde la doctrina y la jurisprudencia admiten la existencia de «numerus apertus» (así, los artículos 2 de la Ley Hipotecaria y 7 del Reglamento Hipotecario hablan de «cualesquiera otros derechos reales») en materia de notas marginales nadie duda de que en nuestro ordenamiento jurídico rige un principio de «numerus clausus». No cabe practicar notas marginales, sino en los casos expresamente previstos en la Ley y el Reglamento Hipotecario. El procedimiento registral es de orden público.

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.

Admitir una nota marginal de las características de las que pretende la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha iría en contra del principio registral de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria), trasunto del principio constitucional de tutela judicial efectiva, pues supondría que la finca quedaría mermada en su valor por una afección indeterminada en su extensión y duración, sin haber sido oído al respecto el propio titular de dominio de la finca afectada.

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.

1-2-2024

B.O.E. 8-3-2024

Registro de Illescas nº 2.

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.

A diferencia de las inscripciones, donde la doctrina y la jurisprudencia admiten la existencia de «*numerus apertus*» (así, los artículos 2 de la Ley Hipotecaria y 7 del Reglamento Hipotecario hablan de «*cualesquiera otros derechos reales*») en materia notas marginales nadie duda de que en nuestro ordenamiento jurídico rige un principio de «*numerus clausus*». No cabe practicar notas marginales, sino en los casos expresamente previstos en la Ley y el Reglamento Hipotecario. El procedimiento registral es de orden público.

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.

Admitir una nota marginal de las características de las que pretende la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha iría en contra del principio registral de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria), trasunto del principio constitucional de tutela judicial efectiva, pues supondría que la finca quedaría mermada en su valor por una afección indeterminada en su extensión y duración, sin haber sido oído al respecto el propio titular de dominio de la finca afectada.

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.

1-2-2024

B.O.E. 8-3-2024

Registro de Illescas nº 2.

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.

A diferencia de las inscripciones, donde la doctrina y la jurisprudencia admiten la existencia de «numerus apertus» (así, los artículos 2 de la Ley Hipotecaria y 7 del Reglamento Hipotecario hablan de «cualesquiera otros derechos reales») en materia notas marginales nadie duda de que en nuestro ordenamiento jurídico rige un principio de «numerus clausus». No cabe practicar notas marginales, sino en los casos expresamente previstos en la Ley y el Reglamento Hipotecario. El procedimiento registral es de orden público.

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.

Admitir una nota marginal de las características de las que pretende la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha iría en contra del principio registral de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria), trasunto del principio constitucional de tutela judicial efectiva, pues supondría que la finca quedaría mermada en su valor por una afección indeterminada en su extensión y duración, sin haber sido oído al respecto el propio titular de dominio de la finca afectada.

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.

5-2-2024

B.O.E. 8-3-2024

Registro de Valencia nº 1.

HIPOTECA: APLICACIÓN DE LA LEY 5/2019.

No puede exigirse la aplicación de la LCCI cuando el prestatario es una sociedad de capital.

De la regulación española resulta claramente que, a diferencia de las Directivas comunitarias en materia de consumo, que únicamente reconocen la condición de consumidores a las personas físicas, el ordenamiento jurídico español permite que una persona jurídica pueda ser consumidora, pero siempre que no tenga ánimo de lucro (vid. el transcrito artículo 3 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios).

Ciertamente, en un caso de préstamo hipotecario concedido por una entidad de crédito a dos personas físicas, con destino a la adquisición de un local comercial que es objeto del gravamen hipotecario, esta Dirección

General, en Resolución de 27 de julio de 2020, entendió necesaria la manifestación de las partes sobre la concurrencia o no del carácter de consumidor del prestatario. No obstante, no puede llegarse a la misma conclusión en un caso como el del presente recurso en que el prestatario es una sociedad de capital y, en cuanto que tal sociedad mercantil empresaria, hay que presumirle el ánimo de lucro. El fiador es también administrador de la sociedad prestataria, lo que comporta un vínculo funcional que excluye en tal garante la condición de «consumidor» en el sentido del artículo 2, letra b) de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, y así lo ha puesto de manifiesto el Tribunal Supremo en la citada Sentencia 314/2018, 28 de mayo de 2018 (vid., también, la Resolución de esta Dirección General de 13 de junio de 2019).

5-2-2024

B.O.E. 8-3-2024

Registro de Nules nº 3.

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: ERRORES EN LA INSCRIPCIÓN DE LOS ESTATUTOS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

Se analiza el procedimiento adecuado para la rectificación de un error existente en la inscripción de los estatutos.

Toda la doctrina elaborada a través de los preceptos de la Ley y del Reglamento Hipotecarios y de las Resoluciones de este Centro Directivo relativa a la rectificación del Registro parte del principio esencial que afirma que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011 y 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho -lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad-, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho.

El error al que se refiere el recurrente en el presente caso no sería material, sino de concepto, pues al transcribir en el Registro el contenido de los estatutos de la división horizontal convenidos en la escritura se ha alterado, y de manera considerable, su verdadero sentido. No solo se exonera de determinados gastos a un departamento privativo (el número uno) distinto de aquellos que resultan exonerados en las normas especiales de la escritura (los números treinta y ocho y treinta y nueve), sino que además se añade una frase inexistente en la escritura y que determina que esos gastos concretos los deberán sufragar únicamente las viviendas del edificio, y a partes iguales, no en proporción a la cuota de participación en la comunidad. Existe además otra alteración al describir esos gastos, pues desaparece la mención a los ascensores, y otra en el fundamento de la exoneración, que pasa de «no disfrutar de los mismos» a «no disfrutar del suelo pisable del mismo».

Ciertamente, la legislación hipotecaria diferencia dos procedimientos para la rectificación de los errores de concepto: el que exige el acuerdo unánime de los interesados y del registrador o, en su defecto, resolución judicial, y el que permite la rectificación de oficio por parte del registrador cuando el error resulte claramente de los asientos practicados o, tratándose de asientos de presentación y notas, cuando la inscripción principal respectiva baste para darlo a conocer.

Sentado lo anterior, se puede concluir que no se puede acudir en este caso a este segundo procedimiento que se infiere de los artículos 217 de la Ley Hipotecaria y 327 del Reglamento Hipotecario, al que se refieren tanto el Tribunal Supremo como este Centro Directivo y que permite la rectificación de oficio por parte del registrador cuando el error resulte claramente de los asientos practicados. Y ello porque las circunstancias concurrentes hacen que este medio de rectificación del Registro, mucho más simplificado, no pueda ser de aplicación.

Por lo que se refiere al supuesto de este expediente, como ya señaló la Resolución de este Centro Directivo de 29 de mayo de 2019, a la hora de establecer o modificar la respectiva contribución de los propietarios en los gastos generales o en gastos determinados -sea, v. gr., por las mejoras o menoscabos de pisos o locales a que alude el artículo 3, párrafo segundo, «in fine», de la Ley sobre propiedad horizontal, sea por nuevas unidades edificadas, o bien respecto de nuevos gastos por creación de determinados servicios no previstos en el título constitutivo, etc.-, es indudable la competencia de la junta.

6-2-2024

B.O.E. 8-3-2024

Registro de Almoradí.

HERENCIA: TÍTULO SUCESORIO EN UNA HERENCIA SUEJTA A LA LEY RUSA. NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN FISCAL: SU EXIGENCIA RESPECTO DEL HEREDERO RENUNCIANTE.

Se analiza el título sucesorio en una herencia sujeta al derecho ruso. También se especifica que hay que consignar el NIF del heredero renunciante.

De la normativa rusa, de forma semejante a la española, que para la expedición del certificado sucesorio de herencia es necesario aportar el certificado de defunción del causante según inscripción del Registro Civil, y el certificado del Registro de Asuntos Hereditarios ruso, -registro electrónico a cargo de la Cámara del Notariado a través del Sistema Unificado de Información Notarial (artículos 31.1 y siguientes de la Ley Federal del Notariado en vigor desde 1 de julio de 2014)-. En definitiva, este certificado hace prueba de la condición de heredero y de su respectiva cuota, por lo que sirve en España para la adjudicación de bienes de herencias, aunque aquél se remita exclusivamente a los manifestados en Rusia, y ahora se utiliza como título sucesorio para adicionar otros situados en España. Por otra parte, conforme al Reglamento Europeo de Sucesiones, según el artículo 23, la ley que rige la sucesión de un causante es única y se aplica a la totalidad de la misma. En consecuencia, debe estimarse en este punto el recurso.

En el supuesto concreto de este expediente, se ha presentado en el Registro de la Propiedad un título que, efectivamente, contiene actos por los que se transmiten derechos reales sobre inmuebles, vía hereditaria, como consecuencia de la renuncia de uno de los herederos instituidos por el causante, acto con trascendencia tributaria, debiendo por tanto reflejarse el número de identificación fiscal de todos los que participan en el mismo. Ha de tenerse en cuenta que los elementos determinantes de la subsunción en el supuesto de hecho de la norma que desencadena la exigencia impuesta en la misma son dos: o bien tratarse de un acto o contrato por el que «se adquieran, declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles», o bien tratarse de un acto o contrato distinto, pero con trascendencia tributaria. Y en cualquiera de tales casos la obligación de acreditación y constancia de los respectivos números de identificación fiscal se extiende a «los comparecientes» y a las personas o entidades en cuya representación actúen.

En definitiva, en el presente supuesto es indudable que la renuncia a la herencia es uno de los actos incluidos en el supuesto de hecho del artículo 254.2 de la Ley Hipotecaria, no sólo porque tiene indudable trascendencia para la determinación del adquirente de los bienes como heredero, sino también por su trascendencia tributaria, dado que no se trata de uno de los actos exceptuados de presentación en la oficina liquidadora conforme al artículo 33 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones. En consecuencia, no cabe más que confirmar la calificación en este punto.

6-2-2024

B.O.E. 8-3-2024

Registro de Tías.

SOCIEDAD DE GANANCIALES: TRASLACIÓN AL PATRIMONIO PRIVATIVO DE ALGÚN BIEN.

Se entiende que es posible trasvasar del patrimonio ganancial al privativo de alguno de los cónyuges un bien sin necesidad de disolver la sociedad de gananciales.

Los cónyuges pueden no solo llevar a cabo el trasvase de un bien ganancial concreto al patrimonio de uno de los esposos empleando un negocio típico (Resoluciones de 2 de febrero de 1983 y 25 de noviembre de 2004) sino también atribuir -con efectos «erga omnes», distintos, por tanto, de la confesión del artículo 1324 del Código Civil- carácter privativo a un bien ganancial, pacten o no compensación a cargo de los bienes privativos y siempre que el desplazamiento pactado aparezca causalizado (cfr. Resoluciones de 25 de septiembre de 1990, 21 de enero de 1991, 30 de julio de 2018, 12 de junio y 17 de diciembre de 2020, 15 de enero y 8 y 9 de septiembre de 2021, 4 de julio y 30 de noviembre de 2022, 24 de mayo, 20 de junio, 7 de julio y 9 de octubre de 2024 y 15 de enero de 2024). Tampoco se duda de la facultad de los cónyuges para modificar en cualquier momento su régimen económico otorgando capítulos. Ahora bien, siendo cierto que no existe ningún precepto que exija la previa disolución de modo expreso, de la interpretación sistemática de los artículos 1344, 1392, 1393 y 1396 del Código Civil resulta inequívoco que es indispensable disolver para poder liquidar, total o parcialmente, la sociedad de gananciales.

Descartada así la primera hipótesis, debe plantearse, entonces, si cabe entender tácitamente producida la disolución de sociedad conyugal, por el hecho de haberse otorgado una «liquidación parcial», continuando los cónyuges bajo el régimen económico de gananciales. La respuesta debe ser negativa, pues el negocio jurídico propio de las capitulaciones matrimoniales se encuentra sujeto a un régimen de publicidad, garantía de terceros, que cohonesta mal con el juego de las presunciones (vid. artículos 1333 del Código Civil, 60 de la Ley del Registro Civil y 266 del Reglamento del Registro Civil, que imponen la indicación de los capítulos en el Registro Civil previa a la inscripción en el Registro de la Propiedad, y Resolución de este Centro Directivo de 28 de abril de 2005); además, si, generosamente, se hubiese admitido la tácita disolución de la sociedad de gananciales, de preceptos como el artículo 1374 o el 1435.3.º del Código Civil, se inferiría que el matrimonio se encontraría en situación de separación de bienes, incompatible con la manifestación expresa que los cónyuges vierten en la escritura calificada («sin prestar un nuevo régimen económico matrimonial»).

7-2-2024

B.O.E. 8-3-2024

Registro de Barcelona nº 1.

HERENCIA: IDENTIFICACIÓN DEL CAUSANTE Y SU COINCIDENCIA CON EL TITULAR REGISTRAL.

No es posible inscribir una herencia en la que los datos de identidad del testador no coinciden de forma sustancial con los de la titularidad registral de la finca.

Como ha puesto de relieve este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 2 de octubre de 2003, 26 de marzo de 2004, 5 de junio de 2007, 18 de octubre de 2010, 17 de agosto de 2011, 21 de marzo de 2016, 15 de febrero y 12 de septiembre de 2017, 10 de febrero y 18 de mayo de 2021 y 21 de junio de 2024), en nuestra legislación la identificación de los comparecientes en los instrumentos públicos se encomienda al notario, que habrá de realizarla por los medios establecidos en las leyes y reglamentos (artículo 23 de la Ley del Notariado). El registrador, por su parte, debe comprobar que la identidad del otorgante así determinada coincida con la del titular registral por lo que resulte de los asientos del Registro, dados los efectos de la inscripción, especialmente respecto de la legitimación y fe pública registral (cfr. artículos 9.4.ª y 18 de la Ley Hipotecaria, y 51.9.ª del Reglamento Hipotecario).

Cuestión distinta de la identidad de los sujetos de la relación jurídico inmobiliaria es la de que la eventual discrepancia entre los datos de identificación que constan en el instrumento y los que figuran en el asiento registral pueda ser calificada por el registrador como defecto que impida la inscripción, si alberga dudas de que el otorgante o causante del acto inscribible no es el titular registral, a la vista de los datos relacionados en el correspondiente asiento y los que resulten de los títulos presentados. Ahora bien, lo anterior no justifica que en cualquier caso de discordancia, por ligera que esta sea, deba rechazarse la inscripción, toda vez que solo podrán oponerse a la inscripción del título aquellas discrepancias que,

respecto de los asientos registrales, tengan suficiente trascendencia, (cfr. Resoluciones de 18 de octubre de 2010 y 17 de agosto de 2011), por ofrecer dudas razonables de falta de correspondencia entre el titular inscrito y el causante o transmitente del acto que se pretende inscribir.

En consecuencia, a la vista de los datos divergentes expuestos, no existe la acreditación de que la persona identificada en el Registro por medio de número de identidad de extranjero español sea la misma persona que en su día otorgó el testamento en el Consulado, en el que consta la causante de la sucesión y su número de pasaporte. Por tanto, pendiente de una notoriedad cuya declaración pueda ser realizada mediante el acta prevista en el artículo 209 del Reglamento Notarial, o documento semejante de la legislación mexicana, existe una duda más que razonable sobre la identidad de la titular registral y de la causante, y por ello debe ser confirmado el defecto señalado.

El tercero de los defectos, relativo a la exigencia de que se aporte certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad, está relacionado con el segundo que no ha sido recurrido. De los datos del Registro resulta la nacionalidad y residencia española de la titular registral y lo que se pretende es inscribir una finca procedente de su sucesión testada -una vez se acredita la coincidencia de personalidad-, por lo que como ha afirmado de forma reiterada este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos» de la presente), resulta necesaria la aportación del certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad.

7-2-2024

B.O.E. 8-3-2024

Registro de Fuenlabrada nº 4.

HERENCIA: SUCESIÓN INTESADA A FAVOR DEL ESTADO.

Habiéndose cumplido todos los trámites previstos en la Ley y no existiendo reclamación en contrario, ha de entenderse adecuadamente justificado el llamamiento intestado del Estado.

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

No cabe duda de que un trámite esencial del expediente administrativo de declaración de heredero abintestato a favor del Estado es el relativo a la prueba de la ausencia de parientes con derecho a heredar abintestato (cfr. artículos 954 y 956 del Código civil) (...) Ahora bien, en lo que no hay especialidad ni novedad alguna es en la exigencia de la concurrencia, como presupuesto previo necesario para la declaración a favor del Estado, de la condición negativa de la inexistencia de otras personas con derecho a heredar abintestato, hecho que ha de quedar acreditado plenamente.

En el presente supuesto, se han cumplido todas las prevenciones y exigencias de la Ley: publicaciones en el «Boletín Oficial del Estado», la Plataforma del Ministerio de Hacienda y Función Pública, el Tablón De Anuncios de los municipios de Madrid y Fuenlabrada -4 publicaciones efectuadas por cada acuerdo de incoación, de caducidad- y, en la página web por último, de la resolución por la que se nombra heredero al Estado y transcurridos los plazos legales no se han formulado alegaciones ni reclamaciones sobre la herencia. Del expediente resulta que no se ha producido reclamación alguna.

30-1-2024

B.O.E. 11-3-2024

Registro de Madrid nº 19.

DOBLE INMATRICULACIÓN: FINCAS INCLUIDAS EN PROCEDIMIENTO DE REPARCELACIÓN URBANÍSTICA.

El art. 10 del RD 1093/1997 ha de supeditarse a lo establecido en el 209 de la LH, con lo cual no existe obstáculo para tramitar este último procedimiento por el mero hecho de que alguna de las fincas se encuentre inmersa en un expediente reparcelatorio.

Nos encontramos ante un supuesto de doble (o múltiple) inmatriculación cuando una misma finca o parte de ella, accede al Registro en dos (o más) folios registrales distintos teniendo historiales registrales paralelos que pueden llegar a ser contradictorios. Este fenómeno constituye una patología perturbadora en los sistemas de folio real que trata de resolver la legislación hipotecaria.

Como ya ha señalado esta Dirección General (vid. Resolución de 26 de julio de 2016), tras la entrada en vigor de la nueva ley, el primer requisito para iniciar la tramitación del procedimiento de subsanación es que el registrador aprecie la existencia de doble inmatriculación. Una vez considere esta posibilidad, deberá efectuar las notificaciones y extender la nota marginal que ordena el mismo, a fin de intentar recabar todos los consentimientos precisos para proceder en la forma prevista en los apartados cuarto a séptimo del nuevo artículo 209.1 de la Ley Hipotecaria.

Ha reiterado este Centro Directivo, que siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (vid. Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras). En el caso concreto de este expediente, la registradora expone sucintamente que según los datos y documentación de la que se dispone, de la descripción de ambas fincas no se aprecia coincidencia ni en la superficie ni en los linderos. Además, la registradora no resuelve la solicitud planteada por el recurrente de iniciar o denegar el procedimiento de doble inmatriculación, sino que traslada la competencia a la Administración actuante, por estar las fincas incluidas en un procedimiento de equidistribución urbanística.

El artículo 10.1 del Real Decreto 1093/1097, de 4 de julio, contiene una regulación especial para los casos de doble inmatriculación en los expedientes

urbanísticos de equidistribución, cuando una finca de origen aparezca doblemente inmatriculada. Dicho precepto, de carácter reglamentario, debe supeditarse y conjugarse actualmente con lo dispuesto en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria, pues ya no se trata únicamente de la nota marginal sino de un expediente registral cuyo resultado afectará indudablemente al proyecto de equidistribución. Además, si el legislador hubiera querido excluir de este procedimiento a las fincas incluidas en procedimientos de equidistribución, el artículo 209 de la Ley Hipotecaria lo hubiera dispuesto expresamente, al igual que regula un procedimiento específico para los bienes de las Administraciones Públicas. En definitiva, no existe obstáculo para la tramitación del expediente regulado en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria cuando las fincas afectadas estén incluidas en un proyecto de reparcelación, sin perjuicio de necesidad de poner en conocimiento del promotor, en este caso, la Junta de Compensación la tramitación del procedimiento y su resolución, como parte legitimada en el expediente.

1-2-2024

B.O.E. 11-3-2024

Registro de Illescas nº 2.

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.

A diferencia de las inscripciones, donde la doctrina y la jurisprudencia admiten la existencia de «*numerus apertus*» (así, los artículos 2 de la Ley Hipotecaria y 7 del Reglamento Hipotecario hablan de «cualesquiera otros derechos reales») en materia notas marginales nadie duda de que en nuestro ordenamiento jurídico rige un principio de «*numerus clausus*». No cabe practicar notas marginales, sino en los casos expresamente previstos en la Ley y el Reglamento Hipotecario. El procedimiento registral es de orden público.

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.

Admitir una nota marginal de las características de las que pretende la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha iría en contra del principio registral de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria), trasunto del principio constitucional de tutela judicial efectiva, pues supondría que la finca quedaría mermada en su valor por una afección indeterminada en su extensión y duración, sin haber sido oído al respecto el propio titular de dominio de la finca afectada.

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.

12-2-2024

B.O.E. 13-3-2024

Registro de Sahagún.

PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: CONCRECIÓN DE LA TITULARIDAD.

Es necesario en una disolución de condominio que lo adjudicado a cada condueño sea proporcional a su cuota y respete el carácter de esa titularidad.

El principio de determinación registral exige claridad en los pronunciamientos registrales, lo que por ende supone que no existan contradicciones en el título y la especificación de la concreta causa traslativa del derecho que se pretende inscribir. Dada la naturaleza especificativa que tiene la disolución de comunidad (véase Resolución de 29 de

enero de 2013) la extinción de la comunidad exige que los condóminos reciban a cambio un bien o conjunto de bienes proporcional a la participación que ostentaban en la comunidad (véase artículo 1061 del Código Civil).

En cuanto al segundo de los defectos, la misma razón lleva a la confirmación de la nota de calificación. Si una cuota en la comunidad pertenece a una persona física o jurídica, o se encuentra dentro de un régimen especial de titularidad (como pudiera considerarse el caso de una comunidad conyugal de tipo germánico como es la sociedad de gananciales ex artículo 1344 del Código Civil), dentro de los bienes o conjunto de ellos que es adjudicado a los coparticipes en las operaciones de liquidación debe respetarse la titularidad de esa persona o régimen especial de titularidad, adjudicándosele a la sociedad de gananciales la parte que le corresponde, salvo que se renuncie o se especifique la causa justificativa de la extinción de la titularidad inicial.

13-2-2024

B.O.E. 13-3-2024

Registro de Barcelona nº 22.

DOCUMENTOS PRIVADOS: EFECTOS. CONTROL DE LOS MEDIOS DE PAGO: CALIFICACIÓN REGISTRAL.

El art. 1227 del CC prevé que en caso de fallecimiento de uno de los firmantes, el documento privado adquiera fecha fehaciente, pero no que se convierta en documento auténtico.

El artículo 1227 del Código Civil efectivamente determina la fehaciencia de la fecha de los documentos privados, en los supuestos que se contemplan en dicho precepto, diciendo que «la fecha de un documento privado no se contará respecto de terceros (...)»; pero la concurrencia de dichos supuestos no atribuye a los documentos privados ninguna presunción de autoría, ni de capacidad, ni de validez de los mismos, requisitos que pueden ser obviados cuando los únicos interesados son los mismos firmantes de su elevación a público o de sus herederos, en cuanto ellos sean los únicos y exclusivos interesados. Sin embargo, existiendo terceros interesados, como ocurre en el presente expediente, en el que existe una sustitución fideicomisaria de residuo a favor de (...), que puede resultar perjudicada por la existencia y validez del documento privado, será preciso que dicho interesado admita su autoría y validez o, en su defecto, se inste el correspondiente proceso judicial con demanda al interesado, como posible perjudicado, en el que quede indubitadamente reconocida la autoría, capacidad y validez del contrato privadamente documentado.

Civilmente, en el presente caso la existencia del contrato privado de compraventa no reduce sus efectos a las partes otorgantes sino que alcanza de forma negativa a la entidad «(...)» de Barcelona, la cual ve frustrada su expectativa de adquirir la propiedad de la finca al fallecer el titular registral sin haber vendido la finca. Por esta razón, tiene trascendencia el reconocimiento de la autoría del documento privado pues éste, como ha quedado expuesto, solo produce efectos entre los que lo hubiesen firmado y sus causahabientes y no frente a tercero. Alega la recurrente que la fecha del fallecimiento de uno de los que suscribieron el contrato da fehaciencia al

documento. Pero, si bien la fecha de un documento privado no se cuenta respecto de terceros sino desde la muerte de cualquiera de los que lo firmaron, no significa que por el fallecimiento de los firmantes el documento devengue auténtico ni que produzca efectos en perjuicio de tercero.

En relación con la calificación registral y el cierre del Registro de la Propiedad, en los términos expresados en el artículo 254.3 de la Ley Hipotecaria, el artículo 177, párrafo quinto, del Reglamento Notarial, según redacción dada por el Real Decreto 1/2010, determina que «(...) se entenderán identificados los medios de pago si constan en la escritura, por soporte documental o manifestación, los elementos esenciales de los mismos. A estos efectos, si el medio de pago fuera cheque será suficiente que conste librador y librado, beneficiario, si es nominativo, fecha e importe; si se tratara de transferencia se entenderá suficientemente identificada, aunque no se aporten los códigos de las cuentas de cargo y abono, siempre que conste el ordenante, beneficiario, fecha, importe, entidad emisora y ordenante y receptora o beneficiaria». De cuanto antecede resulta que, según la normativa vigente, respecto de la identificación de los medios de pago empleados, el registrador en su calificación deberá comprobar que en la escritura se hayan hecho constar los extremos a que se refiere el artículo 24 de Ley del Notariado -a la que remite el propio artículo 21.2 de la Ley Hipotecaria-, según las reglas especificadas en el artículo 177 del Reglamento Notarial, y que no consta negativa alguna a aportar, en todo o en parte, los datos o documentos relativos a los medios de pago empleados.

En el presente supuesto no se expresan en la escritura calificada los medios de pago de las cuotas aplazadas ni los medios o instrumentos a través de los cuales el deudor recibió el dinero que generó la deuda; y, como ha reiterado en varias ocasiones esta Dirección General, la exigencia de identificación de los medios de pago se extiende a los reconocimientos de deuda (vid., por todas, Resolución de 2 de septiembre de 2016); todo ello en aras a evitar un reconocimiento ficticio que imposibilite los controles derivados de normativas tan esenciales como la tributaria o la de prevención del blanqueo de capitales.

13-2-2024

B.O.E. 13-3-2024

Registro de Cieza nº 1.

REFERENCIA CATASTRAL: REQUISITOS DE SU CONSTANCIA.

Se recuerdan los requisitos para la incorporación de la referencia catastral, a la vista de la documentación aportada.

Resulta necesario recordar la doctrina de este Centro Directivo en relación con la reiteración de calificaciones anteriores y el diferente tratamiento procedimental que les corresponde según que tengan lugar por la aportación, durante la vigencia del inicial asiento de presentación, de la misma documentación ya calificada sin documentación subsanatoria alguna, o bien con documentación complementaria o subsanatoria que, sin embargo, a juicio del registrador, no sea suficiente para levantar el obstáculo registral señalado en la calificación inicial. Debería inadmitirse si la nota fuese efectivamente la misma, pero en este caso no es así. La segunda nota de calificación no es la misma: primero, por cuanto declara en distinta fecha no

subsano el defecto a la vista de la nueva documentación aportada; pero, sobre todo, y segundo, porque la contención versa ahora no ya sobre la existencia del defecto antiguo sino sobre la habilidad del nuevo documento presentado para subsanar el apreciado en la primera nota.

Se discute sobre la constancia de la referencia catastral de una finca. Teniendo en cuenta la alteración catastral producida, existen elementos que permiten fundamentar que la parcela 338 puede ser un sobrante de la expropiación de (...), pero dado que la documentación de la expropiación no ha sido presentada, ni se ha tramitado procedimiento alguno en el que se haya dado intervención a la Administración titular del dominio público, se consideran fundadas las dudas expuestas por el registrador en su nota y en este sentido debe confirmarse la calificación. Todo ello sin perjuicio que pueda iniciarse un procedimiento de representación gráfica donde, previa notificación a la Administración afectada, puedan dilucidarse las dudas fundadas planteadas.

12-2-2024

B.O.E. 14-3-2024

Registro de Balaguer.

TÍTULO INSCRIBIBLE: ART. 708 LEC.

Se reitera la doctrina de la DG sobre la aplicación del art. 708 de la LEC.

El recurrente transcribe en el escrito del recurso el contenido de la demanda que inició el procedimiento ordinario que concluyó con un acuerdo transaccional homologado por auto judicial, auto luego fue objeto de ejecución en la que se dictó el auto que ha provocado el mandamiento objeto de la calificación impugnada. Como señala la reiteradísima doctrina de este Centro Directivo, estos argumentos no pueden ser tenidos en cuenta para la resolución del recurso conforme a lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, ya que este tiene como objeto valorar la procedencia de la calificación teniendo en cuenta los elementos de que dispuso el registrador para emitirla.

A la vista de lo expuesto, procede confirmar el primero de los defectos apreciados por el registrador en su calificación. Es doctrina de este Centro Directivo que lo que accede a los libros registrales es el título material por el que se produce la transmisión o la declaración del dominio que, a su vez, ha de estar consignado en un título formal de los previstos en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, por lo que sólo si el reconocimiento de dominio tiene la condición de título material transmisivo o declarativo del dominio puede acceder al Registro de la Propiedad, y por ello es necesaria la expresión de la causa (cfr. Resolución de 19 de enero de 1994). De aquí resulta que el reconocimiento de dominio efectuado sin expresión de causa carece de virtualidad traslativa y no procede su inscripción.

La misma suerte desestimatoria ha de correr el segundo de los defectos objeto de impugnación. Vuelve a plantearse ante este Centro Directivo el alcance e interpretación del artículo 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Como resulta de diversas Resoluciones referidas en los «Vistos». Las Resoluciones de este Centro Directivo de 4 de mayo y 3 de junio de 2010 y 21 de octubre de 2014, en la línea de otras anteriores, abordaron ya esta

cuestión. Según éstas, el precepto deberá ser interpretado en el sentido de que serán inscribibles las declaraciones de voluntad dictadas por el juez en sustitución forzosa del obligado, cuando estén predeterminados los elementos esenciales del negocio, pero teniendo presente que la sentencia en nada suple la declaración de voluntad del demandante, tratándose de negocio bilateral, que deberá someterse a las reglas generales de formalización en escritura pública.

12-2-2024

B.O.E. 14-3-2024

Registro de Palma de Mallorca nº 3.

CONCURSO DE ACREEDORES: VENTA EN FASE DE LIQUIDACIÓN.

Se admite la inscripción de la venta porque se ajusta al plan de liquidación.

Para inscribir en el Registro los actos de enajenación o gravamen de bienes o derechos que integren la masa activa del concurso será necesario que se acredite ante el registrador la obtención del oportuno auto autorizando la transmisión, por medio del correspondiente testimonio extendido por el secretario judicial que acredite la autenticidad y el contenido del citado auto, dando fe del mismo. Para inscribir la enajenación es imprescindible además que el título material en este caso la adjudicación autorizada por el juez- conste en el título formal adecuado. Resulta por tanto incontestable que es competencia y obligación del registrador de la Propiedad comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal. En consecuencia, habiendo cargas inscritas sobre la finca objeto de enajenación el registrador debe comprobar que en el título calificado consta el cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los acreedores.

Para inscribir en el Registro los actos de enajenación o gravamen de bienes o derechos que integren la masa activa del concurso será necesario que se acredite ante el registrador la obtención del oportuno auto autorizando la transmisión, por medio del correspondiente testimonio extendido por el letrado de la Administración de Justicia, que acredite la autenticidad y el contenido del citado auto, dando fe del mismo.

En el supuesto de este expediente, del contenido del plan de liquidación aprobado mediante auto firme de fecha 9 de mayo de 2017, que se acompaña, y cuyo contenido obra parcialmente transcrito en la inscripción registral antes relacionada, resulta que se aprobó la venta directa como medio inicial de realización de los bienes con un plazo de seis meses y que, para el caso de que la venta directa no pudiera efectuarse, se propuso como alternativa subsidiaria la subasta judicial. No habiéndose podido llevar a cabo la venta directa del inmueble y dada la incidencia de la situación originada por el Covid, conforme al Real Decreto-ley 16/2020 y mediante auto firme de fecha 10 de junio de 2020 se autoriza a la administración concursal a la realización de bienes a través de subasta notarial electrónica. Posteriormente, frustrada también la subasta, por la administración concursal se presentó escrito de fecha 27 de noviembre de 2020, en el que, dejando constancia de lo anterior, propuso la apertura de un nuevo plazo de diez días

para la recepción de ofertas de terceros interesados, retomando de esta manera el mecanismo de venta directa establecido en el plan de liquidación aprobado, con el fin de no paralizar la liquidación de los activos que restaban por enajenar. De lo anterior resulta que la venta directa inicialmente comprendida en el plan como medio de realización y retomada con posterioridad, está debidamente autorizada.

En cuanto a los restantes defectos de la nota, deben así mismo revocarse. En la providencia anteriormente citada, se hace constar así mismo lo siguiente: «se informa a la administración concursal, que, una vez otorgadas las escrituras públicas, respecto de las cargas y embargos que deban ser canceladas o levantados, deberá presentarse escrito con relación de las cargas y embargos con copia de las escrituras públicas e indicación de haber recibido el pago». Resulta de la documentación judicial aportada la intervención de los acreedores y la cancelación expresa de los asientos registrales.

13-2-2024

B.O.E. 14-3-2024

Registro de Valladolid nº 2.

AUTOCONTRATACIÓN: ELEVACIÓN A PÚBLICO DE UN CONTRATO PRIVADO. HERENCIA: REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN.

No cabe hablar de autocontrato en un caso en el que los herederos están realizando un acto debido, elevando a público un contrato de venta firmado por el causante. No cabe inscribir una herencia si no constan las adjudicaciones correspondientes, sino meros acuerdos de futuro.

El problema central que plantea la figura de la autocontratación consiste en la determinación del alcance que deba atribuirse a la protección de los intereses susceptibles de ser perjudicados por una determinada forma de actuación del representante porque, al concurrir dos o más esferas jurídicas susceptibles de vinculación por una sola persona, cabe que el vínculo negocial que se constituya por ella se establezca en su provecho o en el de un tercero con detrimento de los legítimos intereses de alguno o de todos los representados.

En el presente caso no se trata del otorgamiento del acto dispositivo, sino de una escritura de elevación a público de un documento privado que ha sido suscrito por las dos representadas y debe distinguirse entre acto debido y acto de disposición. El acto debido parte de la existencia previa de un acto de disposición, razón por la cual aquél, como tal acto debido no implica acto dispositivo, sino de mero reconocimiento conforme al artículo 1224 del Código Civil y de obligado cumplimiento para las representadas conforme al artículo 1279 del propio Código. Por ello, el apoderado no ha hecho más que cumplir una obligación de sus representadas, sin que nadie ponga en duda la autenticidad del documento privado, escrito todo y firmado de puño y letra de las poderdantes, ni tampoco se niega que éstas están obligadas a prestar su consentimiento. No cabe, por tanto, asimilar el presente caso al de la escritura de adjudicación de herencia y entrega de legado de parte alícuota - como es el de legítima-, para la que sí sería necesaria la referencia a la

autorización al apoderado para actuar aun en el caso de que existiera conflicto de intereses.

Respecto de la segunda de las objeciones expresadas en la calificación impugnada, según la cual la escritura no contiene ningún acto inscribible, debe tenerse en cuenta que la cualidad de inscribible de un documento se predica de aquellos que cumplen una doble exigencia, formal (titulación auténtica ex artículo 3 de la Ley Hipotecaria) y material (actos y contratos previstos en los artículos 2 de la Ley Hipotecaria y 4 a 33 de su Reglamento). En el presente caso el título presentado no reúne estos presupuestos, pues aun cuando se trata de una escritura pública, en ella se limita el otorgante a elevar a público determinados acuerdos sobre la determinación del activo de la herencia y sobre la fijación de la cuantía de la legítima que por vía de legado se reconoce a uno de los herederos forzosos objeto de legado así como sobre el pago de esta, y no contiene declaración de voluntad sobre la adjudicación de la finca inventariada sino un mero compromiso del legatario para una ulterior formalización de la correspondiente escritura de manifestación de herencia y adjudicación de ese bien inmueble descrito.

14-2-2024

B.O.E. 14-3-2024

Registro de Miranda de Ebro.

INTERPRETACIÓN DE LOS CONTRATOS: REGLAS.

Se aclara el alcance que ha de darse a la cláusula de renuncia que se incluye en la escritura.

Realmente, la cuestión que se debate no es relativa al tracto sucesivo como parece deducirse inicialmente de la calificación -«por constar inscrito el usufructo a nombre de persona distinta del transmitente»-, sino de la interpretación que se dé a la renuncia efectuada en escritura por don V. G. R. En la escritura de renuncia consta que «renuncia pura y simplemente al derecho de usufructo que como cónyuge viudo pueda ostentar sobre cualesquiera bienes o participación sobre los mismos de la herencia de su esposa que a la misma correspondieran con carácter privativo como heredera de su padre don R. A. T., en especial sobre la vivienda (...) consistiendo [sic] la disposición de dichos bienes por parte de los herederos libre de usufructo universal, que será efectivo sobre otros bienes de la herencia». Como reconoce el recurrente, la redacción no es la más acertada pero, ciertamente, de su lectura resultan claras dos cosas: que renuncia al usufructo sobre la finca que se vende, y que consiente en la disposición de los bienes que se venden por parte de los herederos, libres del usufructo universal.

14-2-2024

B.O.E. 14-3-2024

BIENES GANANCIALES: EJECUCIÓN CONCURSAL.

Se determina la forma en que ha darse participación al cónyuge del concursado en la transmisión concursal de bienes gananciales.

Respecto a la alegación del recurrente sobre que la calificación revisa el fondo de la resolución judicial, hay que recordar que en cuanto al ámbito de calificación registral -artículo 100 del Reglamento Hipotecario-, se incluye la existencia de los obstáculos registrales. También con carácter previo, hay que señalar que el principio de tracto sucesivo establecido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que intenta evitar la indefensión proscrita en el artículo 24 de la Constitución Española, en su aplicación procesal y registral, implica que los procedimientos deben ir dirigidos contra el titular registral o sus herederos, y que esta circunstancia debe ser tenida en cuenta por el registrador, al estar incluida dentro del ámbito de calificación de documentos judiciales contemplado en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

El artículo 1377 del Código Civil establece lo siguiente: «Para realizar actos de disposición a título oneroso sobre bienes gananciales se requerirá el consentimiento de ambos cónyuges. Si uno lo negare o estuviere impedido para prestarlo, podrá el Juez autorizar uno o varios actos dispositivos cuando lo considere de interés para la familia. Excepcionalmente acordará las limitaciones o cautelas que estime convenientes». Esta autorización judicial para suplir la del cónyuge que no la presta, debe ser previa al acto y específica para el mismo, y no puede ser suplida posteriormente por una aprobación del juez, pues se trataría de un acto anulable que solo cabría ser confirmado por el cónyuge cuyo consentimiento se omitió, o el de sus herederos.

La legislación concursal prevé la inclusión en la masa activa del concurso de los bienes gananciales o comunes cuando deban responder de obligaciones del concursado, circunstancia que debe constar en el inventario según el artículo 198.2 del mismo texto legal, atribuyéndose además a su cónyuge en dicho texto refundido el derecho de solicitar la disolución de la sociedad conyugal (artículo 125) que ya se reconocía en la Ley 22/2003 y, como novedad, el de adquirir los bienes gananciales incluidos en la masa activa mediante acuerdo sobre el precio con la administración concursal o, en su defecto, por decisión del juez (artículo 194.2 del texto refundido de la Ley Concursal).

Por tanto, desde el punto de vista registral, lo indispensable es que el cónyuge no deudor sea notificado a fin de que pueda oponerse, pedir la disolución o reclamar el pago de sus deudas propias, si las tiene, con cargo al bien ganancial. Si no lo hace, nos encontramos en el supuesto semejante al recogido para la anotación del embargo, lo que implica la vinculación del bien a las resultas del concurso. El silencio legal se produce sobre si ha de comparecer el cónyuge no concursado en la escritura, o si la falta de oposición significa su consentimiento sin haber comparecido. A este respecto procede recordar que es doctrina reiterada de este Centro Directivo, (entre otras, Resoluciones de 12 de marzo de 2014 y 11 de febrero y 13 de octubre de 2021) que si de la resolución judicial -en este caso el auto de autorización judicial para la venta- resulta que el titular registral ha tenido ocasión de intervenir en el procedimiento -en este caso en el procedimiento concursal- en los términos legalmente previstos, excede de la competencia del registrador discrepar de dicha valoración.

En el presente supuesto, de forma escueta, la escritura expresa que el titular registral «ha sido debidamente notificado de la misma sin presentar oposición», sin determinar si fue demandado o la forma en que fue notificado de manera que tuviera conocimiento exacto del alcance de su no oposición; y el auto, de forma igualmente escueta, refleja en los hechos que «sin oposición de don M. F. V.», sin detallar esa notificación que se menciona en la escritura, ni hacer alusión alguna a ella. Respecto a la disolución y liquidación de la sociedad de gananciales, de forma lacónica consta en el auto lo siguiente: «en virtud de la existencia de un régimen de gananciales cuya disolución no ha sido interesada».

En definitiva, de la documentación presentada resulta que dicha notificación se ha producido según la manifestación que, bajo su responsabilidad, hace el administrador concursal, de no haberse producido oposición de don M. F. V., pese a haber sido notificado de la venta de la finca ganancial acordada por el Juzgado del concurso y, especialmente, del contenido del auto dictado por la magistrada-juez de dicho Juzgado autorizando la venta que se ha transcrito más arriba y del que se deduce con suficiente claridad que se ha incorporado la finca vendida a la masa activa del concurso con conocimiento del esposo de la deudora concursada y que no se ha interesado por éste la disolución de la sociedad conyugal.

14-2-2024

B.O.E. 14-3-2024

Registro de Tías.

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

Se reitera la doctrina acerca del uso del procedimiento del art. 199 LH cuando en la inmatriculación se tengan dudas sobre la identidad de la finca.

Como se ha indicado reiteradamente por este Centro Directivo, por ejemplo en su Resolución de 20 de octubre de 2022, y por los razonamientos jurídicos que en ella se contienen «(...) no sólo es perfectamente posible, sino altamente recomendable, que cuando el registrador tenga, no la certeza, pero sí dudas fundadas acerca de que la georreferenciación de la finca que se pretende inmatricular por la vía del artículo 205 pueda invadir, aunque sea parcialmente fincas ya inmatriculadas, puede y debe intentar disipar o confirmar tales dudas aplicando las previsiones del artículo 199». En consecuencia, no sólo es perfectamente posible, sino altamente recomendable, que cuando el registrador tenga, no la certeza, pero sí dudas fundadas acerca de que la georreferenciación de la finca que se pretende inmatricular por la vía del artículo 205 pueda invadir, aunque sea parcialmente fincas ya inmatriculadas, puede y debe intentar disipar o confirmar tales dudas aplicando las previsiones del artículo 199.

15-2-2024

Registro de Granada nº 2.

CONDICIÓN RESOLUTORIA: EJECUCIÓN.

No será necesaria la consignación para la reinscripción a favor del vendedor cuando se haya pactado cláusula penal con acuerdo de no moderación, incluso aunque haya cargas posteriores, aunque sus titulares habrán de haber sido notificados.

Del análisis de la nota objeto del recurso resulta que se señalan los motivos que, a juicio del registrador, 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 los argumentos en los que se fundamenta la calificación. En consecuencia, no puede entenderse que la calificación está insuficientemente motivada. El objeto del recurso contra la calificación negativa del registrador no es el asiento registral sino el propio acto de calificación de dicho funcionario, de manera que se trata de declarar si esa calificación fue o no ajustada a Derecho. El hecho de que sea el acto de calificación el que constituye el objeto del recurso tiene importantes consecuencias, entre ellas que, por imperativo legal, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador.

La reinscripción del inmueble en favor del vendedor, como consecuencia del ejercicio de la facultad de resolución pactada al amparo del artículo 1504 del Código Civil, está sujeta a determinados requisitos para salvaguardar la posición jurídica de las partes. En concreto, uno de estos requisitos es la aportación del documento que acredite haberse consignado en un establecimiento bancario o caja oficial el importe percibido que haya de ser devuelto al adquirente o corresponda, por subrogación real, a los titulares de derechos extinguidos por la resolución (artículo 175, regla sexta, del Reglamento Hipotecario). La moderación de la cláusula penal es renunciable, tal como consta en la escritura cuya calificación es objeto del presente recurso. Así, conforme a, entre otras, las Sentencias del Tribunal Supremo número 310/2012, de 7 de mayo, 710/2014, de 3 de diciembre, 366/2015, de 18 de junio, 44/2017, de 25 de enero, 325/2019, de 6 de junio, y 317/2020, de 17 de junio, de una interpretación correcta del artículo 1154 del Código Civil ha de extraerse que no cabe la moderación judicial de una pena si ésta ha sido establecida para sancionar un incumplimiento concreto en el marco de la relación contractual en cuestión, en el entendimiento de que el referido precepto sólo admite la moderación judicial cuando se haya pactado la cláusula penal para el incumplimiento total y el deudor haya cumplido sólo parcialmente o extemporáneamente. Por tanto, la moderación judicial de la pena estaría prohibida, y la aplicación del artículo 1154 del Código Civil excluida, cuando las partes, en legítima realización del principio de la autonomía de la voluntad, hayan pactado de forma inequívoca atribuir la pena (en su integridad) al incumplimiento de una obligación concreta, como puede ser la de pagar una determinada cantidad en una fecha señalada específicamente.

Las partes han pactado una cláusula penal en virtud de la cual, en caso de incumplimiento de las obligaciones garantizadas, el vendedor hará suyas las cantidades percibidas, y han convenido expresamente que dicha cláusula penal resultaría de aplicación, en su totalidad, en el caso de incumplimiento parcial, total, irregular o tardío de tales obligaciones por el comprador, de manera que no haya lugar a la restitución prevista en el artículo 1123 del Código Civil; han pactado excluir la facultad moderadora de los Tribunales prevista en el artículo 1154 del mismo Código; la compradora ha aceptado la

cláusula penal declarando su proporcionalidad y adecuación a la vista de la ventaja que para aquella supone el aplazamiento de pago pactado, sin devengar intereses remuneratorios en favor de la vendedora, así como los perjuicios que sufriría esta por la falta de cobro del pago aplazado del precio de la compraventa en el plazo para ello pactado y por la falta de cumplimiento por la compradora de las restantes obligaciones garantizadas; y el comprador ha renunciado, expresa e irrevocablemente, a realizar cualquier reclamación a la vendedora, judicial o extrajudicial, tendente a excluir su aplicación, solicitar su minoración o retraso.

Hechas las anteriores consideraciones, debe ahora determinarse si está o no fundado en derecho el criterio del registrador según el cual tales conclusiones no son aplicables cuando existan en el Registro inscripciones o anotaciones a favor de los terceros registrales posteriores a la inscripción de la condición resolutoria expresa. Atendidos los anteriores razonamientos, así como los distintos intereses en juego en el concreto supuesto ahora analizado, este Centro Directivo estima que un pacto como el cuestionado en la calificación impugnada puede acceder al Registro de la Propiedad, sin necesidad de la consignación cuestionada; y ello aun cuando existan inscripciones o anotaciones a favor de los terceros registrales posteriores a la inscripción de la condición resolutoria expresa que hayan de ser canceladas. Solo así queda garantizado en normal desenvolvimiento extrajudicial de la facultad resolutoria que goza de la oponibilidad derivada de la inscripción. No obstante, para la debida salvaguarda de la posición jurídica de los terceros subadquirentes o titulares de derechos inscritos o anotados con posterioridad a la inscripción de la condición resolutoria, debe concluirse que será necesaria no su intervención o consentimiento, sino la oportuna notificación del ejercicio de la facultad resolutoria a fin de que ejerciten, si lo estiman conveniente -y, en su caso, judicialmente-, los derechos que el ordenamiento les reconoce (cfr., respecto de la venta extrajudicial de finca hipotecada, el artículo 236.d.1 del Reglamento Hipotecario; y, respecto de un caso de resolución judicial de una venta, la Resolución de este Centro Directivo de 15 de noviembre de 2005). De este modo, queda conciliado el normal desenvolvimiento del pacto resolutorio, tanto en la esfera registral como extrarregistral, con la tutela judicial efectiva de los terceros, incluso con las medidas judiciales cautelares encaminadas a paralizar la reinscripción a favor del vendedor si concurren los requisitos previstos legalmente (vid. artículos 728 y 728 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

15-2-2024

B.O.E. 14-3-2024

Registro de Elche nº 4.

PARCELACIONES DE FINCAS: INSCRIPCIÓN POR ANTIGÜEDAD.

Para inscribir una segregación por antigüedad es necesario aportar resolución administrativa de reconocimiento del carácter consolidado e independiente de la parcela.

Esta Dirección General en su Resolución de 17 de octubre de 2014 reconoció la analogía en la admisión de la vía de la prescripción acreditada

para inscribir no sólo edificaciones, sino también divisiones o segregaciones antiguas, aplicable también en cuanto a las cautelas y actuaciones que de oficio ha de tomar el registrador, con carácter previo y posterior a la práctica del asiento.

En este caso de parcelaciones de cierta antigüedad, según se razona, presenta semejanzas con la situación jurídica en que se encuentran las edificaciones que acceden registralmente por la vía del artículo 28.4 de la actual Ley de Suelo que, como prevé el propio precepto, no requiere previa declaración municipal, mas no pueden equipararse completamente, dada la realidad fáctica que presenta la edificación existente, acreditada por certificación técnica, municipal o acta notarial, que por sí demuestra la no ejecución de medidas de restablecimiento de legalidad urbanística y el carácter eminentemente jurídico de la división o segregación, carente en principio de tal apariencia, y que pudo motivar ya un pronunciamiento expreso de la Administración descartando la incidencia de los plazos de restablecimiento de legalidad, sin que pueda constatarse a efectos registrales. Son estos últimos a los que se refiere la doctrina de la Resolución de 17 de octubre de 2014, seguida por las de 5 y 26 de mayo de 2015 y la más reciente de 19 de febrero de 2018, en el sentido de que para inscribir escrituras públicas de división o segregación de fincas es preciso acreditar a los efectos del artículo 26 de la Ley estatal de Suelo norma registral temporalmente aplicable- la oportuna licencia o declaración de innecesariedad o, para el supuesto de parcelaciones de antigüedad acreditada fehacientemente, podrá estimarse suficiente, como título administrativo habilitante de la inscripción, la declaración administrativa municipal del transcurso de los plazos de restablecimiento de legalidad o su situación de fuera de ordenación o similar, conforme a la respectiva normativa de aplicación, por lo que así debe entenderse la aplicación analógica matizada del artículo 28.4 de la Ley de Suelo.

Respecto al título administrativo habilitante de la inscripción, este Centro Directivo -vid. Resoluciones citadas en «Vistos»- ha estimado suficiente, la declaración administrativa municipal del transcurso de los plazos de restablecimiento de legalidad o su situación de fuera de ordenación o similar, conforme a la respectiva normativa de aplicación, lo que exige analizar caso por caso el contenido del documento municipal aportado, mas no puede ser identificado necesariamente con la licencia, legalización o la declaración de innecesariedad de licencia. En el presente expediente, el interesado invoca la doctrina de este Centro Directivo para pretender la inscripción de la escritura de segregación, justificando su antigüedad del año 1998 mediante un informe técnico y una cédula urbanística municipal. Sin embargo, de tales documentos no resulta un pronunciamiento explícito del órgano con competencia urbanística que implique un reconocimiento del carácter consolidado e independiente de la parcela.

15-2-2024

B.O.E. 14-3-2024

Registro de Sariñena.

PARCELACIONES DE FINCAS: INSCRIPCIÓN POR ANTIGÜEDAD.

A la hora de acreditar la vigencia de los cargos de medidas de apoyo a las personas con discapacidad, se entiende que será suficiente que conste la diligencia de remisión al propio Registro Civil, si bien en este caso no cabe manifestar dudas porque hay un auto de aprobación del acto de enajenación que presupone el control judicial de dicho extremo.

Se parte del criterio general de la necesidad de que las distintas circunstancias y hechos relativos al estado civil de las personas, cuando afectan a la titularidad de los derechos inscritos o a la legitimación de los otorgantes, por afectar a la validez del acto o contrato en que intervienen, deben ser acreditados mediante certificación de su inscripción en el Registro Civil, criterio que, según dicha doctrina, aparece reforzado, además, en casos como el presente en que dicha inscripción en el Registro Civil no sólo tiene efectos probatorios y de legitimación, sino también de oponibilidad frente a terceros. En tales casos no se trata sólo de probar las resoluciones judiciales sobre los cargos tutelares y medidas de apoyo a la persona con discapacidad, sino que, en tanto no tenga lugar su inscripción en el Registro Civil, no son oponibles frente a terceros, por lo que no deberá accederse a la inscripción en el Registro de la Propiedad de actos o contratos otorgados en nombre de la persona con discapacidad por el representante -o por el afectado por discapacidad con asistencia del curador- sin aquella previa inscripción en el Registro Civil, ya que en caso contrario existe el riesgo de que se produzca una colisión entre la inoponibilidad de la medida de apoyo derivada de su falta de inscripción en el Registro Civil y la oponibilidad del Registro de la Propiedad.

No obstante, esta Dirección General recientemente (en Resolución de 31 de octubre de 2024) ha estimado necesario superar este último criterio y volver al inicialmente sostenido en resoluciones como las de 14 de mayo de 1984 y 6 de noviembre de 2002, antes citadas, de modo que, para la práctica de la inscripción en el Registro de la Propiedad de escrituras otorgadas por el representante de la persona afectada por discapacidad -o por éste con asistencia del curador-, será suficiente la diligencia por la que se ordena remitir exhorto al Registro Civil para la inscripción del auto sobre la medida de apoyo adoptada.

En el presente caso no consta ni se reseña el hecho de haberse remitido al Registro Civil las correspondientes resoluciones judiciales relativas al nombramiento de tutora y la aceptación del cargo. No obstante, debe tenerse en cuenta que se incorpora a la escritura calificada testimonio del auto judicial de autorización a la tutora para proceder a la venta formalizada; y no puede negarse a tal documento el carácter de auténtico. Por ello, al constar en la escritura calificada el acto de control previo por parte de la autoridad judicial mediante una resolución cuyo contenido no deja lugar a dudas y ha cumplido la función de control de determinadas facultades que, en tanto que representante legal, competen a la tutora, debe concluirse que la registradora cuenta con todos los elementos precisos para calificar la autorización judicial (razón de ser del citado expediente de jurisdicción voluntaria) que constituye medio de prueba suficiente de la medida de apoyo y sobre el referido cargo y da soporte al acto dispositivo (el objeto de la inscripción) realizado por la tutora en nombre de su representada.

Estando inscrito el dominio a nombre de persona distinta de la vendedora, no cabe acceder a la inscripción mientras no se presente el título que acredite la previa transmisión efectuada en favor de aquélla, circunstancia de la que advierte el notario autorizante en la escritura calificada. Por tanto, el defecto no puede ser más que confirmado.

B.O.E. 14-3-2024

Registro de Colmenar Viejo nº 2.

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO.

No cabe la inscripción de una base gráfica si consta informe del ayuntamiento sobre invasión del dominio público.

Los registradores deben evitar practicar inscripciones de bienes de propiedad privada que invadan en todo o en parte bienes de dominio público, inmatriculado o no, pues el dominio público, por la inalienabilidad que le define, supone, la exclusión de la posibilidad de existencia de derechos privados sobre esa concreta porción del territorio catalogada como demanial.

En el caso del presente recurso, frente a la pretensión de inscribir una determinada georreferenciación alternativa, consta oposición concluyente formulada por el ayuntamiento de Manzanares el Real a través de escrito de su alcalde-presidente. Por tanto, siendo tal oposición del Ayuntamiento concluyente, por invasión parcial del dominio público, apoyada en datos gráficos, procede, conforme a los fundamentos jurídicos anteriores, confirmar la nota de calificación recurrida.

15-2-2024

B.O.E. 14-3-2024

Registro de Madrid nº 19.

DERECHO DE REVERSIÓN: CANCELACIÓN.

Se confirma la doctrina existente sobre cancelación del derecho de reversión.

Tanto la calificación recaída en su día, como la sentencia confirmatoria y la nota de calificación que ahora se recurre se fundamentan en la doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en Resoluciones de 30 de marzo de 2016 y 20 de abril de 2021, sin que se haya cumplido lo dispuesto en ellas por virtud de la cual la cancelación de los derechos de reversión derivados de expediente expropiatorio seguido contra propietarios no adheridos se podrá realizar una vez se acredite la recepción de las obras, aportando certificación administrativa del acta de recepción de las mismas de forma definitiva (artículo 135 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid) -y no mediante un escrito, del que no ha sido posible comprobar su autenticidad y que se limita a la transcripción de un informe de los Servicios Técnicos de la Subdirección General de Control de la Urbanización de fecha 11 de octubre de 2024, que no da cumplimiento a la forma de cancelación admitida por la Dirección General en las Resoluciones ya expresadas-, y que hayan transcurrido cinco años desde la recepción de las obras. Al no haberse subsanado en la forma prevista en las resoluciones citadas, firmes por haber sido desestimado el recurso verbal interpuesto contra ellas, la admisión de un nuevo recurso sobre la materia significaría reabrir un procedimiento ya cerrado definitivamente, por lo que no procede sino inadmitir el recurso.

15-2-2024

B.O.E. 19-3-2024

Registro de Álora.

DONACIÓN: ACEPTACIÓN DE LA DONACIÓN HECHA EN FAVOR DE UN MENOR DE TRECE AÑOS.

El hecho de que un menor de trece años de edad pudiera aceptar una donación no excluye que lo puedan hacer sus padres en ejercicio de la patria potestad.

Si a partir de los dieciocho años se presupone el grado de madurez suficiente para toda actuación civil (con las excepciones legales que se establezcan), por debajo de esta edad habrá de atenderse a la actuación concreta que se pretenda realizar, cubriendo la falta de previsión expresa por cualquiera de los medios integradores del ordenamiento legal (artículos 1, 3 y 4 del Código Civil), y no por el recurso a una regla general de incapacidad que además no se aviene ni con el debido respeto a la personalidad jurídica del menor de edad. Esta posición, sobre hacer inútil el artículo 626 del Código Civil, no concuerda con el tenor literal y los datos lógicos y sistemáticos en la interpretación del artículo 625 del Código Civil; si con este precepto quiso señalarse que no pueden aceptar donaciones quienes no pueden prestar su consentimiento en los contratos se hubiera formulado directamente, al modo en que lo hace el artículo 624 del Código Civil, o se hubiera omitido por resultar su contenido del artículo 621 del Código Civil; y, por otra parte -sin prejuzgar ahora acerca de la verdadera naturaleza de la donación-, no puede desconocerse su esencia de acto liberalidad que procura al donatario una ventaja patrimonial definitiva sin contraprestación o compromiso alguno por su parte, lo que necesariamente ha de repercutir en el grado de madurez exigible para aceptar. 4. Todo ello, unido al propio tenor literal del artículo 625 del Código Civil y a la interpretación a contrario del artículo 626 del Código Civil, permite entender el precepto en el sentido de proclamar como regla general la aptitud de toda persona que tenga capacidad natural de entender y querer, para aceptar donaciones.

Según esta doctrina, por tanto, debe admitirse que cualquier persona que tenga suficiente grado de discernimiento para emitir la declaración de voluntad puede aceptar donaciones salvo específica disposición en contra, como la del citado artículo 626 del Código Civil. El hecho de que un menor, por sus condiciones de madurez, tenga capacidad para aceptar una donación en ningún caso excluye la legitimación de sus padres para llevar a cabo tal aceptación, pues, como titulares de la patria potestad sobre sus hijos menores no emancipados, ostentan su representación legal para todos los actos en tanto dicha patria potestad no quede extinguida por cualquiera de las causas previstas en el artículo 169 -que no concurren en el presente caso-, sin que la aceptación de una donación se encuadre en ninguno de los supuestos excluidos de la representación legal previstos en el artículo 162, y específicamente de los contemplados en los números 1.º y 2.º del mismo, puesto que ni se trata del ejercicio de actos relativos a los derechos de la personalidad del hijo -sino que son actos de carácter económico-patrimonial-, ni existe conflicto de intereses entre los padres y el hijo; más bien lo contrario, pues no puede desconocerse su esencia de acto liberalidad que procura al donatario una ventaja patrimonial definitiva sin contraprestación o

compromiso alguno por su parte, de modo que puede concluirse que es un acto realizado en exclusivo interés del menor.

19-2-2024

B.O.E. 19-3-2024

Registro de Badalona nº 2.

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: VALOR DE TASACIÓN.

No es inscribible el decreto de adjudicación de una ejecución hipotecaria que se ha basado en un valor de tasación distinto del que aparece inscrito.

Durante la «fase de seguridad» de la hipoteca, es decir, antes de interponerse la demanda ejecutiva, es innecesario el consentimiento para la modificación del tipo de subasta por parte de los titulares registrales de cargas posteriores, ya que la inscripción del valor de tasación no atribuye por sí misma derecho alguno a esos titulares posteriores hasta la utilización de los correspondientes procedimientos ejecutivos hipotecarios, pues, hasta ese momento, el ejecutante puede desvirtuar la expectativa que tienen a un posible sobrante acudiendo a otros procedimientos distintos a la ejecución hipotecaria para llevar a cabo la ejecución (la ejecución ordinaria o el procedimiento declarativo). No resulta permitido la inscripción de un pacto que por su naturaleza se refiere a una subasta futura, cuando en realidad la subasta ya ha tenido lugar o se está desarrollando, y con el que sólo se pretende subsanar, a posteriori, las deficiencias en las que incurrió el procedimiento de ejecución al no respetar el artículo 130 de la Ley Hipotecaria, o favorecer los intereses del acreedor en la adjudicación, ya que con ello se vulneran los derechos que del citado artículo se infieren a favor del deudor, del dueño de la finca hipotecada y de los titulares de cargas posteriores.

En el supuesto objeto de este recurso, se pretende la inscripción de un testimonio de un decreto de adjudicación hipotecaria, recaído en una ejecución de este tipo en la que se ha tenido en cuenta como tipo para la subasta, no el valor de tasación inscrito y reflejado en la preceptiva certificación registral de dominio y cargas, procedente de una modificación de la hipoteca (inscripción 6.^a), sino el valor de tasación fijado en la constitución de la misma y que ya no se encuentra vigente (inscripción 4.^a). En el procedimiento de ejecución hipotecario directo, sólo podrán salir las fincas a subasta por el tipo o valor que a efectos de subasta pactaron las partes, y figuraba como tal en el Registro de la Propiedad en el momento de iniciarse la susodicha ejecución hipotecaria, y no otro valor distinto, aunque este fuere el inicialmente pactado y se basase en el certificado de tasación que se incorporó a la escritura de concesión del préstamo hipotecario.

En este sentido, cabe traer a colación la Sentencia de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional número 34/2020, de 24 de febrero, que estima el recurso de amparo y declara vulnerado el derecho fundamental a la tutela judicial efectiva (artículo 24.1 de la Constitución Española) en un supuesto en que el juzgado que tramitó la ejecución denegó la declaración de nulidad de la subasta para subsanar el error advertido en el anuncio publicado en el Portal del «Boletín Oficial del Estado», desatendiendo que la categoría asignada al inmueble objeto de licitación, la de «local comercial», era errónea, sino que se trataba de un «solar». Argumenta el Tribunal Constitucional que la confusión o error en la identificación del bien subastado puede afectar objetivamente a la transparencia y libre concurrencia en el procedimiento de ejecución, al restringir el conocimiento de los posibles postores, y afirma que «la efectividad del derecho a la tutela

judicial efectiva, que ha de procurarse mediante el cumplimiento por el órgano judicial de su deber legal de respetar lo que la ley dispone para la realización de bienes en el procedimiento ejecutivo, no puede desconocerse desviando a los recurrentes la carga de soportar los eventuales perjuicios que la incorrección de la publicidad pueda acarrear para el curso de la subasta, ni pretendiendo que los posibles destinatarios de la convocatoria realicen indagaciones adicionales no previstas por la norma ni promovidas por esta, sino todo lo contrario».

Los registradores, en estos supuestos de no utilización en el procedimiento de la tasación inscrita, no revisan el fondo de la resolución judicial, sino que se limitan a calificar la congruencia del título judicial con el procedimiento en que se ha dictado, y la existencia de obstáculos que surgen del mismo Registro, en relación y garantía del prestatario y, también, de los titulares de asientos posteriores vigentes, quienes pueden verse afectados en sus derechos y el ejercicio de los mismos, en caso de que no se hubiera respetado, en su perjuicio, el valor a efectos de tasación que se pactó y figura en el Registro; posibilidad de perjuicio o afectación que se enmarca, como queda indicado, dentro del ámbito de la calificación registral.

20-2-2024

B.O.E. 19-3-2024

Registro de Güimar.

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

No es inscribible la base gráfica cuando existan dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

El objeto del recurso contra la calificación negativa del registrador no es el asiento registral sino el propio acto de calificación de dicho funcionario, de manera que se trata de declarar si esa calificación fue o no ajustada a Derecho. El hecho de que sea el acto de calificación lo que constituye el objeto del recurso tiene importantes consecuencias, entre ellas que, por imperativo legal, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador.

Respecto a la valoración de las alegaciones efectuadas por colindantes notificados, el artículo 199 de la Ley Hipotecaria establece que el registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la jurisdicción voluntaria que, salvo que la ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto.

En el presente caso, el registrador una vez analizadas las alegaciones y documentos aportados por la colindante, que es titular registral y catastral, y se opone, expone la concreta duda de si la representación gráfica aportada para el expediente del 199 de la Ley Hipotecaria invade parcialmente la parcela colindante. Dicha duda se fundamenta en los contradictorios documentos aludidos que obran en el expediente y que, cuanto menos, evidencian que no es pacífica la delimitación gráfica propuesta para la finca objeto del expediente. Queda patente que existe controversia entre distintos titulares registrales colindantes acerca de la respectiva georreferenciación de sus fincas, sin que el recurso pueda tener como objeto la resolución de tal controversia, sino sólo la constatación de su existencia»; 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.

20-2-2024

B.O.E. 19-3-2024

Registro de Baeza.

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

No es posible denegar la inscripción de la base gráfica si no existen elementos que justifiquen dudas suficientes para ello.

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 decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. El registrador, a la vista de las alegaciones eventualmente presentadas, debe decidir motivadamente según su prudente criterio, sin que la sola formulación de oposición por alguno de los interesados tenga la virtualidad de convertir en contencioso el expediente o de impedir que continúe su tramitación. El juicio de identidad de finca que en su caso formule el registrador habrá de ser motivado, y fundado en criterios objetivos y razonados.

La especial consideración que merece la oposición de un titular registral no es óbice para que el registrador deba fundar objetivamente la nota de calificación. Con ello se trata de determinar concretamente el defecto alegado, para que el recurrente pueda, si así lo considera, interponer los recursos previstos por la Ley Hipotecaria, a la vista del defecto identificado y fundamentado por el registrador.

Toda esta doctrina nos lleva a la conclusión de que la nota de calificación emitida no ha cumplido con la doctrina reiterada de esta Dirección General, limitándose el registrador a suspender la inscripción por la mera existencia de la alegación, sin analizar la oposición planteada y sin expresar si la suspensión de la rectificación de la superficie se debe a una alteración de la realidad física amparada por el folio registral, que es el límite de la inscripción de los excesos de cabida, dado que como ha declarado esta Dirección General en Resoluciones como la de 15 de diciembre de 2024, con anterioridad a la Ley 13/2015 se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su georreferenciación, por lo que su ubicación, localización y delimitación física se limitaba a una descripción meramente literaria, que adolecía de cierta imprecisión para determinar la coincidencia de la georreferenciación aportada con la finca inmatriculada con anterioridad a dicha Ley.

20-2-2024

B.O.E. 19-3-2024

Registro de Almería nº 3.

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

No es inscribible la base gráfica cuando existan dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

Como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 29 de noviembre de 2024, el objeto del recurso es determinar, exclusivamente, si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Tratándose de un expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, no estando ante uno de los supuestos de denegación automática de la tramitación del mismo, como son la posible invasión de dominio público o la invasión de la georreferenciación registral de una finca colindante.

El registrador funda su nota de calificación en la existencia de discrepancias en el trazado del lindero oeste de la finca cuya segregación se solicita que se inscriba, como indicio de la existencia de una controversia latente. No se limita a constatar la existencia de la oposición, sino que procede a analizar la misma y como resultado de ese análisis concluye, a su prudente arbitrio, la existencia de un indicio de controversia latente sobre el trazado del lindero, que solo puede resolverse judicialmente. Dicho modo de proceder cumple con la doctrina de esta Dirección General.

Por todo ello parece que la alegación tiene la virtualidad suficiente para hacer contencioso el expediente. Y, como declaró la Resolución de 12 de diciembre de 2024, el recurso contra la calificación registral negativa no es el cauce apropiado para resolver un conflicto entre titulares registrales colindantes, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, habrá de ser resuelta en los tribunales de Justicia. En el presente caso, la falta de acuerdo entre la delimitación del trazado del lindero, puesto de manifiesto por el propio recurrente en el escrito de interposición del recurso, cuando declara que no acepta la posición de los mojones, cuya existencia se acreditan en el informe técnico, quien responde de la veracidad de sus afirmaciones, determina la existencia de un indicio de controversia latente, que determina que la actuación del registrador ha sido correcta.

21-2-2024

B.O.E. 19-3-2024

Registro de Málaga nº 10.

REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ART. 98 LEY 24/2001.

El notario ha de expresar que ha tenido a la vista el documento auténtico del que deriva las facultades representativas.

Para entender válidamente cumplidos los requisitos contemplados en el mencionado artículo 98 en los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el notario deberá emitir con carácter obligatorio un juicio acerca de la suficiencia de las facultades acreditadas para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido o en relación con aquellas facultades que se pretendan ejercitar. Las facultades representativas deberán acreditarse al notario mediante exhibición del documento auténtico. Asimismo, el notario deberá hacer constar en el título que autoriza, no sólo que se ha llevado a cabo el preceptivo juicio de suficiencia de las facultades representativas, congruente con el contenido del título mismo, sino que se le han acreditado dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica y la expresión de los datos identificativos del documento del que nace la representación.

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.

Ciertamente, podría entenderse que, si el notario autoriza la escritura añadiendo, bajo su responsabilidad, que juzga suficientes las facultades representativas «acreditadas» para otorgar la escritura de que se trata, y no hace reserva o advertencia alguna sobre la falta de exhibición de documento auténtico, es porque éste se le ha aportado (dicha exhibición es, según el mencionado artículo 98.1, el medio para «acreditar» la representación alegada). Pero, precisamente para evitar presunciones, interpretaciones dispares o discusiones semánticas, este Centro Directivo ha afirmado que, habida cuenta de los efectos y especialmente la transcendencia que la Ley atribuye a la valoración notarial de la suficiencia de la representación, se impone un mayor rigor en la precisión técnica que debe siempre exigirse a todo documento notarial (cfr. artículo 148 del Reglamento Notarial). Por ello, tratándose de escrituras de apoderamiento autorizadas por notarios españoles, se exige que el notario autorizante que emite el juicio de suficiencia haga constar que se le han acreditado dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica.

21-2-2024

B.O.E. 19-3-2024

Registro de Inca nº 1.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: OBJETO.

No procede la anotación de demanda si lo que se reclama es el pago de una cantidad de dinero.

Sobre lo que deba entenderse por procedimiento que pueda afectar al contenido del Registro de la Propiedad, esta Dirección General se ha pronunciado en distintas ocasiones en una doctrina que ha ido considerando, frente a una interpretación estricta del precepto que entiende que solo las acciones reales pueden provocar tal asiento, que la anotación de demanda debe practicarse en otros supuestos en los que la acción ejercitada, sin ser estrictamente de naturaleza real, puede producir directa o indirectamente, efectos reales. Y es que, en definitiva y como ha señalado la reciente Resolución de 25 de marzo de 2021, y recoge la más reciente de 20 de diciembre de 2022, «(...) no cabe desconocer que tras la reforma de la Ley de Enjuiciamiento civil se ha abierto la posibilidad de practicar anotaciones registrales también en los casos en que la publicidad registral sea útil para el buen fin de la ejecución (cfr. artículo 727.6 de la Ley de Enjuiciamiento Civil)».

Lo cierto es que, aun cuando de lo expresado en la contestación a la demanda parece inferirse que habría motivos para reclamar la titularidad de todo o parte de la vivienda o incluso la rectificación del Registro, lo que se solicita por los demandantes es la inclusión de la total cantidad transferida para la compra de la vivienda en la herencia de su madre, tampoco lo primero resulta del contenido del mandamiento. Por lo tanto, debe aplicarse la doctrina de este Centro Directivo antes invocada, en el sentido de que sólo se permite la anotación de aquellas demandas en las que se ejerciten acciones reales atinentes a la propiedad o a un derecho real sobre el inmueble o acciones personales cuya estimación pudiera producir una alteración en la situación registral, pero en modo alguno pueden incluirse aquellas otras, como la ahora debatida, en las que únicamente se pretende el pago de una cantidad de dinero, sin que culminen en una resolución con transcendencia en cuanto a la titularidad de las fincas sobre las que recaigan. Cuando lo que se pretende es afectar una finca al pago de una cantidad ante el peligro de que una futura

insolvencia del demandado frustre la expectativa de cobro del actor, lo procedente es una anotación de embargo preventivo o, en su caso, de prohibición de disponer, si se dan los requisitos para ello, lo que no se ha acordado en este caso.

21-2-2024

B.O.E. 19-3-2024

Registro de Almería nº 1.

CALIFICACIÓN REGISTRAL: MOTIVACIÓN.

La calificación debe ser íntegra y expresar la motivación suficiente, sin que pueda usarse el informe en defensa de la nota para suplir esas incorrecciones.

Como señaló este Centro Directivo en su resolución de 24 de septiembre de 2020 las «consideraciones realizadas en el informe no pueden ser tenidas en cuenta. En primer lugar, la nota de calificación omite toda la motivación» que luego sí se contiene en el informe exponiendo los motivos que llevaron al registrador a la conclusión expresada en su nota de calificación. Es por ello por lo que la calificación, en los términos que se ha redactado, no puede confirmarse y por ello el recurso, que se basa precisamente en la falta de motivación suficiente de la calificación negativa, debe estimarse.

23-2-2024

B.O.E. 19-3-2024

Registro de Madrid nº 18.

PRINCIPIO DE ROGACIÓN: INSCRIPCIÓN PARCIAL.

No hay obstáculo para inscribir la adjudicación hecha en un proceso de divorcio a favor de uno de los cónyuges, aunque se hay establecido un derecho de uso en favor del otro cónyuge, teniendo en cuenta que este no ha solicitado la inscripción de dicho derecho de uso.

Debe recordarse que, dado el carácter rogado que tiene la actuación registral, consecuencia de la voluntariedad de la inscripción en nuestro Derecho, este Centro Directivo ha puesto de manifiesto reiteradamente que no se puede practicar en el Registro ningún asiento -salvo casos excepcionales- sin que haya sido solicitado expresamente por los interesados (las personas enumeradas en el artículo 6 de la Ley Hipotecaria), mediante la presentación de los documentos que sean pertinentes. Con base en el art. 425 RH, la sola presentación de un documento en el Registro implica la petición de la extensión de todos los asientos que en su virtud puedan practicarse, siendo competencia del registrador la determinación de cuáles sean éstos, sin que el principio registral de rogación imponga otras exigencias formales. No puede obviarse que es admitido por este Centro Directivo que el registrador de la Propiedad practique de oficio una inscripción parcial, es decir, no mediando solicitud expresa de las partes, cuando el defecto de que se trate afecte solo a alguna de las fincas o derechos independientes objeto del negocio jurídico escriturado, o cuando la escritura pública comprenda diferentes negocios jurídicos (vid. Resoluciones de 15 de marzo de 2006, 14 de septiembre de 2016, 8 de octubre de 2018 y 8 de febrero y 19 de abril de 2024), y ello siempre que de tal inscripción parcial no se derive perjuicio para nadie.

Ha de tenerse en cuenta, en primer lugar, que la solicitud de inscripción, realizada por la adjudicataria, se limita únicamente al pleno dominio de las fincas atribuida a ella en el título presentado, dándose la circunstancia de que el derecho de uso se atribuyó al esposo (y no a las hijas, como erróneamente se hace constar en el acuerdo liquidatorio de la sociedad de gananciales), quien, en su condición de titular del derecho, no ha solicitado la inscripción de tal derecho a su favor -cfr. artículo 6 a) de la Ley Hipotecaria-. En segundo lugar, debe tenerse en cuenta que ambos derechos, pleno dominio y derecho de uso de la vivienda familiar, son derechos independientes, sometidos cada uno de ellos a especiales requisitos de constitución, configuración y determinación. Y, finalmente, en este caso no se acredita que la inscripción parcial del título presentado genere perjuicio a nadie.

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). Habida cuenta de que no ha solicitado su inscripción el cónyuge a quien se atribuyó el uso de la vivienda (que es quien puede dejar sin efecto la indicada restricción si consiente, en su caso, la disposición sobre la vivienda -ex artículo 96.3 del Código Civil-), no debe impedirse la inscripción de la adjudicación dominical a la exesposa si esta lo solicita, lo que no es óbice a la subsistencia del referido derecho de uso siquiera sea sin la oponibilidad de dicha restricción como consecuencia de su falta de acceso al registro de la propiedad.

27-2-2024

B.O.E. 19-3-2024

Registro de Mancha Real.

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

No cabe rectificar el Registro sin la intervención de todos los titulares registrales.

Debe recordarse que el procedimiento de calificación registral, siendo un acto administrativo, tiene sus normas específicas. En el supuesto concreto, ante las faltas observadas, se suspendió la inscripción, de conformidad con los artículos 19 bis, 65, 322 y 323 de la Ley Hipotecaria, prorrogándose el asiento de presentación sesenta días hábiles desde la notificación de la nota de calificación negativa, por lo que se aplicó la normativa hipotecaria, como norma especial, frente a la citada norma del artículo 68.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. La aplicación de esta normativa resulta, además, más beneficiosa para el recurrente al disponer de 60 días y no de 10 días para subsanar el defecto discutido.

Los asientos del Registro se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales y produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40, 82 y 83 de la Ley Hipotecaria). En consecuencia, debe determinarse quién es «la parte interesada». Para esta rectificación del Registro es necesaria la concurrencia de los restantes interesados en las herencias de ambos cónyuges.

Como bien señala la registradora, las escrituras y las inscripciones causadas por ellas, relativas a las ventas realizadas por doña M. G. C., de

fincas por ella adquiridas por título de herencia no determinan por sí solas que el precio adquirido en dichas ventas se invirtiera en la adquisición de las fincas registrales 9745 y 9.777. A efectos registrales, habría quedado justificada la procedencia privativa del precio empleado en la adquisición de las fincas registrales 9.745 y 9.777 si en la propia escritura pública de venta de las fincas privativas por haberse adquirido por título de herencia se hubiera procedido, a su vez, a la compra de estas dos fincas registrales por precio igual o inferior al obtenido en dichas ventas; lo que no se ha producido. Por otra parte, la confesión por el consorte no da lugar a la inscripción como bien privativo con carácter definitivo, sino que es una forma de inscripción que no puede perjudicar a los herederos forzosos del confesante ni a sus acreedores, conforme los artículos 1324 del Código Civil y 95.4 del Reglamento Hipotecario.

27-2-2024

B.O.E. 19-3-2024

Registro de Valencia nº 10.

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: CALIFICACIÓN DE LA DISTRIBUCIÓN DEL SOBANTE.

El registrador ha de calificar el reparto del precio sobrante tras la adjudicación.

El objeto del recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad y Mercantil es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa realizada por el registrador titular del Registro es ajustada a Derecho, tanto formal como sustantivamente, o, al contrario, debe inscribirse el negocio celebrado; circunscribiéndose también la resolución, exclusivamente, en cuanto a los puntos de la calificación que hayan sido objeto del recurso, y no pudiendo entrar a valorar otros posibles defectos que eventualmente contuviera la escritura o documento calificado.

Para resolver la cuestión debe partirse de las normas que regulan el pago del crédito hipotecario, el régimen de cargas y gravámenes de la finca hipotecada y el reparto del precio del sobrante del valor de adjudicación de la misma, en concreto los artículos 692, 668.2, 669.3 y 670.5 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. De estos asientos resulta un sistema de pago al acreedor ejecutante limitado a la cantidad garantizada por la responsabilidad hipotecaria, de subsistencia de las cargas anteriores o preferentes a la hipoteca ejecutada y de purga de las cargas posteriores o no preferentes a la misma. Según la Resolución de 8 de noviembre de 2012, entre otras, de conformidad con el artículo 132.3 de la Ley Hipotecaria, está sujeta a calificación registral la correcta aplicación del precio del remate a cada uno de los conceptos garantizados, y, así, si al actor se le entregan cantidades superiores a las garantizadas por la hipoteca, el registrador debe rechazar la inscripción cuando existan terceros.

La ejecución derivada de una hipoteca preferente en rango provoca, como consecuencia inevitable del sistema de purga existente respecto de las mismas, la extinción de todas las cargas y gravámenes posteriores a ella, ya tengan este carácter por estricta prioridad registral o por pacto en relación al rango, y, consecuentemente, su cancelación registral. En consecuencia, los acreedores hipotecarios y los titulares de cargas, gravámenes o anotaciones posteriores al crédito del ejecutante deben soportar la extinción y consiguiente cancelación registral de sus garantías, derechos reales o asientos como consecuencia de la ejecución; si bien, como contrapartida, la Ley les concede también una serie de derechos. En primer lugar, les concede unos derechos procesales, como son el derecho a que se les notifique la existencia del procedimiento y el derecho a intervenir en él en defensa de su crédito, y satisfaciendo el importe del crédito, intereses y gastos reclamados

antes de la subasta (artículos 659 y 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). También se concede a estos acreedores posteriores, el derecho a participar, en exclusiva, en la distribución del sobrante de la subasta o adjudicación, después de haberse satisfecho el crédito del actor.

Por virtud de ese mantenimiento de su garantía y de la subrogación del adjudicatario de la subasta en la responsabilidad de las cargas anteriores, los titulares de esas cargas anteriores permanecen extraños a la sustanciación del procedimiento de ejecución, no teniendo siquiera que ser notificados de su existencia, ni derecho a que se destine a su pago todo o parte del precio del remate, pues sus derechos permanecen intactos y no se ven afectados por la ejecución. Se ha discutido mucho doctrinalmente en cuanto al ámbito de esa subrogación del rematante o adjudicatario en la responsabilidad derivada de las cargas anteriores, en el sentido de si incluía o no la obligación personal garantizada, cuestión hoy resuelta en sentido negativo por la jurisprudencia del Tribunal Supremo.

La indicada subsistencia de cargas opera igual respecto de los créditos hipotecarios y demás cargas y gravámenes de igual rango, ya que el artículo 227 del Reglamento Hipotecario dispone que «se considerarán preferentes, a los efectos del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, las cargas o gravámenes del mismo rango que el crédito del actor», lo que reconduce al régimen de las cargas preferentes expuesto en el fundamento de derecho anterior. Por tanto, debe rechazarse el argumento de la recurrente de que el pacto de igualdad rango supone igualar ambos créditos hipotecarios a todos los efectos, lo que debería afectar también al reparto del sobrante, que debería aplicarse, en primer lugar, al crédito garantizado con la hipoteca de igual rango.

Es el Juzgado el que debe decidir la preferencia al cobro de los créditos, sin que los datos de la certificación registral suministren normalmente información suficiente para juzgar sobre preferencia, lo cual exige, en todo caso, audiencia a los interesados. Ahora bien, en esa decisión del reparto del sobrante el Juzgado debe ceñirse escrupulosamente a las normas del procedimiento de ejecución hipotecaria y, en este caso como ya se ha explicado, el acreedor, titular de una hipoteca de igual rango que la ejecutada, no tiene derecho a cobrar con preferencia a los titulares de cargas posteriores, y ello no constituye una cuestión de preferencia de créditos sino de cumplimiento de los trámites legales del procedimiento. En definitiva, en este supuesto, en el mandamiento de cancelación de cargas debió hacerse constar expresamente «que ha existido sobrante, y que se ha retenido ese remanente a disposición de los acreedores posteriores» (artículos 692.3 y 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), y no que «el remanente se destinará, en primer lugar, al pago de la deuda pendiente del préstamo garantizado con la hipoteca de la inscripción 2.ª, por ser del mismo rango de la hipoteca ejecutada».

En conclusión, los registradores, en estos supuestos de no aplicación del régimen legal de reparto del sobrante de una adjudicación hipotecaria, no revisan el fondo de la resolución judicial, sino que se limitan a calificar la congruencia del título judicial con el procedimiento en que se ha dictado y sus trámites, así como la existencia de obstáculos que surgen del mismo Registro, al concurrir acreedores posteriores a la hipoteca ejecutada, en garantía de los derechos de esos titulares de asientos posteriores.

27-2-2024

B.O.E. 19-3-2024

Registro de Zafra.

PROPIEDAD HORIZONTAL: CONSTITUCIÓN DE UN USUFRUCTO SOBRE UN ANEJO.

No hay obstáculo para inscribir un usufructo sobre un trastero que es anejo de la vivienda.

En relación con la especificación de las adjudicaciones objeto de controversia, de la interpretación literal y lógica de las cláusulas de la escritura resulta que se adjudica a la exesposa el usufructo del trastero y el dominio de una participación indivisa del trece por ciento de la vivienda, y al exmarido el dominio de la restante participación indivisa del ochenta y siete por ciento de dicha vivienda, si bien, al añadirse que la respectiva participación de la finca se adjudica «gravada con el derecho de usufructo constituido», no cabe sino entender que las adjudicaciones dominicales se realizan sin perjuicio de este derecho real de goce en la proporción correspondiente.

Respecto de la posibilidad de constituir el usufructo sobre el trastero configurado como anejo de la vivienda, cabe recordar que, según la doctrina de este Centro Directivo, es factible constituir un derecho de uso sobre alguna de las partes materiales susceptible de aprovechamiento independiente de un inmueble, y ello no es incompatible con el mantenimiento de la unidad objetiva del todo, pues no existe obstáculo jurídico a la constitución de derechos de goce, reales o personales, concretados a una sola porción material de la finca sobre la que se constituyen. Al tratarse de elementos integrantes y accesorios del piso o local, no caben negocios jurídicos exclusivos sobre el anejo, ni sobre el piso sin incluir el anejo, ni desde luego cabe asignarles cuota. No obstante, con el acuerdo unánime de la comunidad, cabe desvincular un anejo y convertirlo en piso o local susceptible de aprovechamiento independiente, siempre que reúna las características necesarias para ello. También cabe separarlo del piso o local y agregarlo a otro.

27-2-2024

B.O.E. 19-3-2024

Registro de San Vicente de la Barquera-Potes.

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

No es inscribible la base gráfica cuando existan dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

Como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 29 de noviembre de 2024, el objeto del recurso es determinar, exclusivamente, si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Tratándose de un expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, no estamos ante uno de los supuestos de denegación automática de la tramitación del expediente, como son la invasión de georreferenciación inscrita, protegida por los principios hipotecarios, o del dominio público, pues aunque puede estar invadiéndose dominio público, como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 5 de mayo de 2022, si la invasión del dominio público no deriva del contraste, en la aplicación gráfica registral, de la georreferenciación aportada con la capa gráfica que contenga el deslinde formalmente aprobado del dominio público, sino que deriva de una apreciación visual al contrastar la georreferenciación aportada con la capa de la ortofotografía, o como en el presente caso de la constancia del lindero público no incorporado a la cartografía catastral, lo que debe hacer el registrador es iniciar el procedimiento del artículo 199 y notificar a la Administración.

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. El registrador, a la vista de las

alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. El juicio de identidad de finca que en su caso formule el registrador habrá de ser motivado, y fundado en criterios objetivos y razonados.

El registrador funda su nota de calificación en la existencia de discrepancias en el trazado de los tres linderos de la finca, que han presentado alegaciones, valoradas como indicio de la existencia de una controversia latente. No se limita a constatar la existencia de la oposición, sino que procede a analizar la misma y como resultado de ese análisis concluye, a su prudente arbitrio, la existencia de un indicio de controversia latente sobre el trazado del lindero, que solo puede resolverse judicialmente. Dicho modo de proceder cumple con la doctrina de esta Dirección General. Por todo ello parece que las alegaciones tienen la virtualidad suficiente para hacer contencioso el expediente. Y, como declaró la Resolución de 12 de diciembre de 2024, el recurso contra la calificación registral negativa no es el cauce apropiado para resolver un conflicto entre titulares registrales colindantes, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, habrá de ser resuelta en los tribunales de justicia. En el presente caso, la falta de acuerdo entre la delimitación del trazado del lindero determina la existencia de un indicio de controversia latente, que determina que la actuación del registrador ha sido correcta. Dicha falta de acuerdo, determinante de la existencia de un indicio de controversia latente resulta del propio escrito de interposición del recurso, cuando el recurrente afirma que el muro es de su propiedad, porque fue construido y pagado por él, lo que no reconocen los colindantes en su escrito de alegaciones.

27-2-2024

B.O.E. 19-3-2024

Registro de Córdoba nº 3.

HERENCIA: SUCESIÓN INTESTADA A FAVOR DEL ESTADO.

Habiéndose cumplido todos los trámites previstos en la Ley y no existiendo reclamación en contrario, ha de entenderse adecuadamente justificado el llamamiento intestado del Estado.

Conviene también recordar la doctrina de este Centro Directivo acerca del ámbito de la calificación registral respecto de la declaración de herederos abintestato a favor de la Administración General del Estado. El registrador puede y debe calificar las posibles discordancias entre la declaración de herederos realizada en el acta notarial (y lo mismo ha de afirmarse en el caso de la declaración administrativa de heredero abintestato a favor del Estado por identidad de razón) y lo que resulte del correspondiente llamamiento legal, así como la no acreditación de los presupuestos legales para la apertura de la sucesión intestada.

En cuanto al fondo de la cuestión planteada en el presente recurso, versa precisamente sobre la acreditación de este último extremo, esto es, la ausencia de parientes con derecho a heredar abintestato al causante y titular registral. Como antes se ha señalado, la doctrina de esta Dirección General viene sosteniendo la posibilidad de que los registradores, dentro de los límites que señala el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, puedan calificar los expedientes administrativos de declaración del Estado como heredero intestado. Entre los aspectos a que dicha calificación se extiende se encuentra el de la realización de los trámites esenciales del procedimiento. A este respecto, es criterio consolidado de este Centro Directivo que el registrador tiene que calificar que se hayan cumplido los trámites esenciales del procedimiento administrativo. Se requiere, pues, un doble requisito: ostensibilidad de la omisión del trámite o del procedimiento y que ese trámite no sea cualquiera, sino esencial. A tal fin, la ostensibilidad requiere que la

ausencia de procedimiento o trámite sea manifiesta y palpable sin necesidad de una particular interpretación jurídica.

En el caso objeto de recurso parece que es notorio que el Estado ha llevado a cabo todas las actuaciones que razonablemente son exigibles para averiguar si una persona de nacionalidad española, pero nacida en Argentina, tenía o no parientes con derecho a la sucesión intestada. Incluso, la Abogacía del Estado pidió al Juzgado de Primera Instancia número 8 de Córdoba que se practicara exhorto internacional a Argentina para tales averiguaciones, a lo que dicho Juzgado se negó mediante diligencia de ordenación de fecha 18 de octubre de 2017, porque «ya consta en autos información remitida por el Consulado de Argentina en España». Por tanto, dicho trámite esencial se ha efectuado y no puede alegarse su omisión. La pretensión expresada por la registradora de exigir una cumplida acreditación de la inexistencia de esos parientes, aparte de implicar una prueba casi diabólica de hechos negativos, supone revisar el fondo de la decisión administrativa, cuestión vedada a la calificación registral y que solo es revisable en la vía judicial.

28-2-2024

B.O.E. 19-3-2024

Registro de Chiclana de la Frontera nº 1.

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

Para denegar la inscripción de la base gráfica debe tramitarse el expediente del 199 para determinar si los indicios observados inicialmente confirman las dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

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

En el presente caso, pretendida la inscripción de la base gráfica junto la actualización de la descripción tabular, la registradora suspende la tramitación del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria al entender que, en consideración a la inscripción de previas segregaciones y de la diferencia de superficie, se estaría encubriendo modificaciones hipotecarias no tituladas. Tal conclusión adolece de más justificación que la supuesta previa medición de la finca, sin indicar siquiera la fecha de las segregaciones registradas, y el volumen del defecto de cabida pretendido. Tal cuestión ha sido ya resuelta por este Centro Directivo, al considerar que, con carácter general, debe procederse a la tramitación del oportuno expediente, resultando del mismo el criterio fundado del registrador que justifique su calificación. Excepcionalmente, el registrador podrá suspender la tramitación del mismo en aquellos supuestos que anticipe, previa a la tramitación, la calificación negativa del mismo en base a fundados argumentos justificativos.

29-2-2024

B.O.E. 19-3-2024

Registro de Illescas nº 1.

HIPOTECA: CALIFICACIÓN DE LAS CLÁUSULAS DEL PRÉSTAMO.

Procede la calificación de las cláusulas relativas a las comisiones por reembolso anticipado aunque dichas comisiones no sean objeto de cobertura con la garantía hipotecaria.

Respecto del escrito de "Comunicación de defectos/obstáculos registrales. Trámite de Audiencia" emitido por el registrador, hay que recordar que, según reiterada doctrina de este Centro Directivo las normas reguladoras del procedimiento de calificación registral excluyen inequívocamente la posibilidad de una calificación verbal o con formalidades menores que las legalmente establecidas y la pretendida existencia de una fase previa de calificación material no sujeta a tales formalidades. Además, el carácter unitario que ha de tener la calificación (cfr. artículo 258.5 de la Ley Hipotecaria y 127 de su Reglamento), según la doctrina reiterada de esta Dirección General, exige que se incluyan en ella todos los defectos existentes en el documento, por lo que no es admisible someter dicho título a sucesivas calificaciones parciales, de suerte que apreciado un defecto no se entre en el examen de la posible existencia de otros en tanto aquel no sea subsanado.

Conforme a la exigencia del artículo 12.2 de la Ley Hipotecaria: «Las cláusulas de vencimiento anticipado y demás cláusulas financieras de las obligaciones garantizadas por la hipoteca, cualquiera que sea la entidad acreedora, en caso de calificación registral favorable de las mismas y de las demás cláusulas de trascendencia real, se harán constar en el asiento en los términos que resulten de la escritura de formalización». Como el diferencial sirve para determinar «el importe de la pérdida financiera» que pudiera sufrir el prestamista, que a su vez determina la cantidad máxima de la que no podrán exceder las comisiones o compensaciones ordinarias aplicables en el tráfico hipotecario (reembolso anticipado del préstamo, subrogación activa en el mismo o novación del tipo de interés variable a interés fijo), la cláusula que lo debe contener tiene la consideración de cláusula financiera. Pues bien, esa cláusula financiera, o parte de ella, que se refiere a las comisiones por reembolso anticipado y asimiladas, debe calificarse e inscribirse, con base en el citado artículo 12 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de esta Dirección General, incluso cuando tales comisiones no se encuentren garantizadas con un concepto de la responsabilidad hipotecaria específico, siendo, además, su contenido y límites de indudable interés para los futuros subrogantes, tanto activos como pasivos, en el préstamo o crédito hipotecario de que se trate.

En cuanto a la cuestión de si la falta de ese diferencial en la escritura de préstamo hipotecario constituye un defecto que impide la inscripción de la hipoteca o solo la denegación de la cláusula, o parte de la misma, que recoja las comisiones por reembolso anticipado y asimiladas, no cabe duda que debe aplicarse este último efecto en virtud del principio de conservación del contrato que impone la normativa comunitaria de protección de los consumidores en caso de existencia de cláusulas abusivas.

4-3-2024

B.O.E. 26-3-2024

Registro de Ontinyent.

SEGREGACIÓN DE FINCA: INSCRIPCIÓN DE LA SEGREGACIÓN RETARDADA.

Para inscribir una segregación retardada es preciso cumplir con los requisitos exigidos al tiempo de la presentación a inscripción y con el tracto sucesivo.

Como cuestión preliminar, debe recordarse la reiterada doctrina de esta Dirección General, basada en el contenido del artículo 326 de la Ley

Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000 (vid., por todas, la Resolución de 18 de abril de 2018), según la cual el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente, por lo que atañe al presente caso, valorar las actuaciones efectuadas por los registradores que han sido o son titulares del Registro que, sin perjuicio de las responsabilidades disciplinarias o de otro tipo a que puedan dar lugar, son cuestiones extrañas al recurso contra la calificación registral.

Es igualmente doctrina reiterada que el recurso contra la calificación negativa del registrador no es cauce hábil para acordar la nulidad de asientos ya practicados. Una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, por lo que su rectificación, o cancelación, exige, bien el consentimiento del titular registral, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquéllos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho (artículos 1, 38, 40, 82 y 220 de la Ley Hipotecaria).

Sobre la aplicación de los principios de tracto sucesivo y de prioridad en los casos de segregaciones retardadas, esta Dirección General ya ha tenido ocasión de pronunciarse en reiteradas ocasiones (cfr. Resoluciones 23 de septiembre de 2004, 9 de febrero de 2007 y 7 de septiembre de 2017). Pues bien, en el supuesto del presente recurso estos principios son vulnerados ya que la escritura de segregación y extinción de comunidad cuya inscripción se pretende aparece otorgada, a excepción del recurrente, por personas distintas de los actuales titulares registrales. En definitiva, no es posible inscribir la segregación ahora presentada, pues constando la finca inscrita actualmente a favor de dos titulares distintos de los que en su día segregaron, existe un obstáculo de tracto sucesivo.

En el caso de este expediente, es indudable que habrá de cumplirse con la exigencia legal de aportación preceptiva, para su calificación e inscripción, de la representación georreferenciada con coordenadas de los vértices de las fincas a las que afecte.

5-3-2024

B.O.E. 26-3-2024

Registro de Armilla.

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

Para inscribir un título es necesario que el derecho conste inscrito a favor del otorgante.

Es principio básico de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, el de tracto sucesivo, en virtud del cual, para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente. Así lo establece el artículo 20 de la Ley Hipotecaria. En consecuencia, estando la finca transmitida inscrita en el Registro de la Propiedad y bajo la salvaguardia de los tribunales a favor de una persona distinta, no podrá accederse a la inscripción del título calificado sin consentimiento del titular registral (cfr. artículos 2 y 17 de la Ley Hipotecaria).

5-3-2024

Registro de Madrid nº 29.

BIENES PRIVATIVOS POR CONFESIÓN: EFECTOS DE LA MUERTE DEL CONFESANTE.

No procede la aplicación del art. 95 del RH si el derecho en cuya adquisición se confesó el carácter privativo de la contraprestación fue un usufructo vitalicio.

La confesión de privatividad a que se refieren los artículos 1324 del Código Civil y 95.4 del Reglamento Hipotecario no aparece configurada en nuestro ordenamiento como una declaración de voluntad que fije frente a todos el carácter privativo del bien al que se refiere (sin perjuicio de su posible impugnación si se efectúa en fraude o perjuicio de terceros o no se corresponde con la realidad), sino como un simple medio de prueba de esta circunstancia, que opera en la esfera interconyugal y que carece de virtualidad para desvirtuar por sí sola la presunción de ganancialidad establecida en el artículo 1361 del Código Civil (cfr. artículo 1324 del Código Civil). Por tales consideraciones se plantea el problema de determinar el régimen jurídico aplicable a estos bienes confesadamente privativos, pues si no pueden ser tratados como privativos a todos los efectos, «inter partes» y frente a terceros, tampoco pueden ser reputados inequívocamente como gananciales.

El fallecimiento del confesante tiene como consecuencia que la confesión no vincula a los legitimarios, salvo que éstos la corroboren. En otro caso, los legitimarios sólo se verán afectados si además son herederos y sólo en la parte de herencia que excediera del importe de su legítima, si bien no bastaría con invocar su condición de herederos forzosos para impugnar el carácter privativo que el causante atribuyó a los bienes adquiridos por su consorte, sino que tendrían que acreditar que con tal confesión se perjudican sus derechos legitimarios. Para ello, sería necesario practicar la partición hereditaria, con las correspondientes computaciones e imputaciones, al objeto de determinar si la confesión realizada, perjudica efectivamente la legítima, debiéndose recordar que la reducción de una donación inoficiosa no es un efecto producido «ope legis» sino que se produce a petición de quien resulte legitimado por su cualidad de heredero forzoso y por el concurso del dato de hecho de la comprobada inoficiosidad de la disposición.

Esta Dirección General ha puesto de relieve que, aunque el citado precepto reglamentario no establece distinción cuando exige, en tales casos, el consentimiento de los herederos forzosos del cónyuge confesante para la inscripción de la enajenación realizada por el supérstite, dicha regla no es aplicable cuando los derechos legitimarios aparecen configurados como un mero derecho a un valor patrimonial atribuible por cualquier título (como ocurre con la legítima en Derecho catalán conforme al artículo 451-1 del Código Civil de Cataluña). Indudablemente, esa misma solución -la no aplicabilidad del citado precepto reglamentario- sería la procedente en el Derecho civil gallego a la vista de las disposiciones de la Ley 2/2006, de 14 de junio, de derecho civil de Galicia, que atribuye a la legítima una naturaleza claramente distinta a la establecida para el Derecho común en el Código Civil.

Lo que ocurre en el presente caso es que la confesión de privatividad se refiere a la contraprestación por el derecho de usufructo comprado por la esposa en cuyo favor se verifica aquella y la configuración de este derecho, constituido únicamente en favor de dicha señora, es determinante para resolver la cuestión planteada. Así, por fallecimiento del cónyuge que adquirió el usufructo y a cuya vida está unida la existencia de este derecho, quedará extinguido conforme al número 1.º del artículo 513 del Código Civil y consolidarán los nudos propietarios el pleno dominio siendo nulo su valor a efectos de la liquidación de la sociedad conyugal.

B.O.E. 26-3-2024

Registro de Madrid nº 53.

REQUISITOS FISCALES: CUMPLIMIENTO.

No es necesario acreditar el cumplimiento de obligaciones fiscales en un mandamiento de cancelación de embargo.

El registrador, ante cualquier operación jurídica cuya registración se solicite, no sólo ha de calificar su validez y licitud, sino decidir también si se halla sujeto o no a impuestos; pero la valoración que haga de este último aspecto no será definitiva en el plano fiscal, pues no le corresponde la competencia liquidadora respecto de los diversos tributos; no obstante, será suficiente bien para acceder, en caso afirmativo, a la inscripción sin necesidad de que la Administración Tributaria ratifique la no sujeción, bien para suspenderla en caso negativo, en tanto no se acredite adecuadamente el pago, exención, prescripción o incluso la no sujeción respecto del impuesto que aquél consideró aplicable, de modo que el registrador, al solo efecto de decidir la inscripción, puede apreciar por sí la no sujeción fiscal del acto inscribible, evitando una multiplicación injustificada de los trámites pertinentes para el adecuado desenvolvimiento de la actividad jurídica registral». Y a tal efecto, en el caso que nos ocupa ahora, es claro que un mandamiento de cancelación de una anotación de embargo queda conceptualmente excluida la posibilidad de que pueda quedar sujeto a la modalidad del Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados que grava determinados documentos administrativos.

5-3-2024

B.O.E. 26-3-2024

Registro de Motril nº 2.

PERSONAS CON DISCAPACIDAD: EFECTOS DE LA SENTENCIA JUDICIAL QUE DECLARÓ SU INCAPACIDAD.

La declaración de incapacidad producida con arreglo a la legislación entonces vigente no produce efectos retroactivos y no afecta a los actos jurídicos realizados antes.

Como puso de manifiesto este Centro Directivo en Resolución de 5 de octubre de 2016, según la jurisprudencia del Tribunal Supremo, la sentencia de incapacidad es constitutiva y de eficacia no retroactiva (Sentencias de 23 noviembre de 1981, 19 de febrero de 1996, 27 de enero de 1998 y 11 de junio de 2001, entre otras) por lo que debe presumirse siempre la plena capacidad de las personas hasta el momento de su incapacitación. En ese sentido el Tribunal Supremo ha reiterado la validez de los actos ejecutados por el incapaz antes de que su incapacidad sea judicialmente declarada, a menos que, concreta y específicamente, se obtenga la declaración de nulidad del acto de que se trate (Sentencias de 17 de diciembre de 1960, 28 de junio de 1974 y 23 de noviembre de 1981, entre otras).

El cumplimiento de este deber notarial impone que el notario pueda y deba, al autorizar la escritura, indagar sobre la voluntad del otorgante ante la presencia posible de un consentimiento viciado (artículo 1265 del Código Civil) o falta, puntual o permanente, de la capacidad natural de entender el significado y querer el resultado del acto, otorgado por el mayor de edad, o con la edad requerida legalmente, y sin que se hubieran adoptado medidas de apoyo.

En el presente supuesto, en el que existe juicio positivo de capacidad por parte del notario autorizante, respecto a la otorgante mayor de edad no incapacitada judicialmente en el momento de autorización de la escritura, no puede mantenerse el defecto invocado por el registrador, habida cuenta de que éste ha de desempeñar su función de calificación, aunque también se extienda a la «capacidad de los otorgantes», ateniéndose a lo que resulte de las escrituras y de los asientos del Registro de la Propiedad u otro con presunción de veracidad -cfr. artículo 18 de la Ley Hipotecaria-. Si el título presentado era perfectamente inscribible al tiempo de su autorización, toda vez que reunía todos los requisitos legalmente exigidos para ello, no puede vedarse su acceso al Registro ahora con base en el argumento esgrimido en la nota de calificación, pues ello supondría tanto como atribuir efectos retroactivos a la declaración de incapacitación.

6-3-2024

B.O.E. 26-3-2024

Registro de Caravaca de la Cruz.

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: POSIBILIDAD DE UTILIZAR UNA GEORREFERENCIACIÓN ALTERNATIVA A LA CATASTRAL.

En una inmatriculación ex 205 LH es posible utilizar una base gráfica alternativa si la catastral implica invadir suelo de dominio público.

Esta Dirección General ya ha tenido ocasión de pronunciarse respecto a la posibilidad de la utilización de la georreferenciación alternativa en las inmatriculaciones de fincas, que debe admitirse, si hacemos una interpretación lógica del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, pues cuando el mismo dispone que la descripción del título debe coincidir exactamente con la que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada al título, dicha circunstancia debe exigirse cuando la georreferenciación catastral coincide, aparentemente, con la realidad física. Por tanto, cuando la finca colindante afectada sea de dominio público se impone una previa notificación a la Administración titular de la misma, para que emita el informe correspondiente. Si ese informe fuere negativo, lógicamente, la inmatriculación no puede practicarse, pero tampoco debe impedirse que el inmatriculante pueda subsanar la inconsistencia, teniendo en cuenta el informe administrativo, para lograr la inmatriculación de la finca, que permita su incorporación al tráfico jurídico, acreditados el resto de los requisitos que exige el artículo 205.

Ciertamente, es posible que la solución más ortodoxa fuera que la Dirección General de Catastro corrigiera previamente la inconsistencia de su base de datos mediante el correspondiente procedimiento de rectificación previsto en la normativa catastral, procediéndose al ajuste masivo de todo el área o sector afectado. Pero, no es menos cierto que dicho procedimiento puede suponer una dilación temporal, que puede asumirse desde el punto de vista catastral, donde la inconsistencia no afecta al cumplimiento de los fines catastrales, pero que es difícilmente asumible desde el punto de vista registral, pues las transacciones en el mercado inmobiliario se caracterizan por su celeridad y seguridad jurídica que existe el tráfico inmobiliario.

Por otro lado, si actuado lo anterior, el registrador sigue teniendo dudas en la identidad de la finca, es aplicable al caso la doctrina de las Resoluciones de esta Dirección General de 20 de octubre y 22 de noviembre de 2022, cuando declaran que «no sólo es perfectamente posible, sino altamente recomendable, que cuando el registrador tenga, no la certeza, pero sí dudas fundadas acerca de que la georreferenciación de la finca que se pretende inmatricular por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria pueda invadir, aunque sea parcialmente fincas ya inmatriculadas, puede y debe intentar disipar o confirmar tales dudas aplicando las previsiones del artículo 199 de la Ley Hipotecaria».

1-3-2024

B.O.E. 27-3-2024

Registro de Murcia nº 6.

HERENCIA: PARTICIÓN POR CONTADOR PARTIDOR.

Por un lado, se recuerda las limitaciones de actuación que concurren en el contador partididor, que ha de respetar en lo posible la voluntad del testador. También se admite la inscripción a favor de la herencia yacente de la viuda ya fallecida, como una inscripción transitoria hasta que sus herederos acepten su herencia.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo y criterio doctrinal unánime que la misión del contador-partidor consiste únicamente -valga la redundancia- en contar y partir, de modo que carece de facultades dispositivas, al ser las suyas simplemente particionales. Por ello ha de respetar la igualdad cualitativa en la formación de los lotes (cfr. artículo 1061 del Código Civil), evitando, en cuanto sea posible, los suplementos en metálico; aunque se ha entendido por autorizada doctrina que dicho precepto no impone una igualdad matemática absoluta, ni impone la participación de todos los herederos en cada bien de la herencia. En suma, que la regla de la igualdad es de carácter relativo y depende de las circunstancias del caso.

Ahora bien, la asignación de todos los bienes de la herencia a uno de los interesados imponiéndole la obligación de pagar los derechos correspondientes a los otros interesados en metálico supone transformar los derechos de éstos que de cotitulares de la masa hereditaria con cargo a la que, previa liquidación, han de satisfacerse sus derechos, pasan a ser titulares de un derecho de crédito frente a otro de los partícipes. Y ello implica un acto de disposición admisible en el caso de ser los interesados con facultades de libre disposición de sus bienes los que lo convinieran (cfr. artículo 1.058 CC), pero que no puede entenderse comprendida entre las de partir que al contador partididor le vienen asignadas por la ley en su condición de tal.

En el presente supuesto, la voluntad del causante resulta explicitada claramente en su testamento, en el que dispone lo siguiente: «haciendo uso de la facultad que le concede el artículo 1056 del Código Civil, distribuye su herencia entre los mismos en la forma siguiente», y, a continuación, hace adjudicaciones muy precisas a cada uno de sus hijos, tal como se han relatado en los hechos y, sin embargo, en la partición se realizan por los contadores adjudicaciones que difieren de las testamentarias, como ha quedado expuesto. Y, frente a las alegaciones del recurrente, debe tenerse en cuenta que, si bien es cierto que la opción de la viuda del causante por el tercio de libre disposición imposibilita cumplir en su totalidad la voluntad del causante, no lo es menos que, finalmente, tampoco se ha cumplido su voluntad en lo posible.

El segundo de los defectos recurridos señala que, habiendo fallecido con posterioridad al causante su viuda, lo a ella adjudicado se le adjudica a la herencia yacente, que carece de personalidad jurídica y no puede ser titular registral de derechos. Ciertamente, aunque la herencia yacente carece de personalidad jurídica, es un patrimonio en situación de interinidad y sin titular determinado (algo que puede ocurrir aunque esté determinado el heredero y pueda ejercitar el «ius delationis» si éste no ha aceptado todavía la herencia). Su destino es ser adquirido por los herederos voluntarios o legales. Por ello, para determinados fines y transitoriamente, se le otorga una consideración y tratamiento unitarios. Por los anteriores razonamientos, y aun cuando no se trate de supuesto idéntico a los expresados, debe concluirse la admisibilidad de la inscripción a favor de la herencia yacente, como una situación caracterizada por la existencia de titularidad transitoriamente indeterminada hasta que los herederos ejerciten el «ius delationis» al adir la herencia. En consecuencia, este defecto ha de ser revocado.

4-3-2024

B.O.E. 27-3-2024

Registro de Gandía nº 2.

CONCURSO DE ACREEDORES: BENEFICIO DE EXONERACIÓN DE PASIVO INSATISFECHO.

Se confirma la tesis de que el beneficio de exoneración no surte efectos respecto del hipotecante no deudor ni del tercer poseedor, no pudiendo cancelarse la hipoteca en virtud del auto que lo reconoce.

El beneficio de exoneración del pasivo insatisfecho para el deudor persona natural fue introducido por el artículo 178 bis de la Ley Concursal de 9 de julio de 2003 como una solución de segunda oportunidad para las personas físicas, una vez concluido el concurso por liquidación o por insuficiencia de la masa activa. Como señala la reciente Sentencia de 2 de julio de 2019 del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo: «La finalidad de la norma es facilitar la segunda oportunidad, mediante la condonación plena de las deudas. Esta condonación puede ser inmediata o en cinco años. En ambos casos, se supedita a unas exigencias que justifiquen la condición de buena fe del deudor y a un reembolso parcial de la deuda. Este reembolso parcial debe tener en cuenta el interés equitativo de los acreedores y, en la medida de lo posible, debería ser proporcionado a los activos y la renta embargables o disponibles del deudor concursado, pues de otro modo en la mayoría de los casos la exoneración del pasivo se tornaría imposible, y la previsión normativa devendría prácticamente inaplicable». El beneficio de exoneración del pasivo insatisfecho se ha mantenido en el texto refundido de la Ley Concursal, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, donde un solo artículo de la Ley Concursal de 2003, el 178 bis, ha dado lugar a todo un capítulo, el capítulo II del título XI del libro I. Esta regulación ha sido ya incluso objeto de modificación a día de hoy, por medio de la Ley 16/2022, de 5 de septiembre.

Procede plantearse si el reconocimiento del citado beneficio de exoneración del pasivo insatisfecho constituye una causa de extinción de las obligaciones o créditos a que dicho beneficio se extienda. Ante estas dificultades interpretativas, un sector doctrinal entiende que el beneficio de exoneración no produce una verdadera extinción de los créditos afectados, sino tan solo los hace inexigibles frente al deudor favorecido por esta medida. Naturalmente, para esta línea interpretativa, es plenamente coherente que el acreedor pueda seguir dirigiéndose frente a los fiadores o deudores solidarios. Si se tratase de una auténtica causa de extinción de la obligación, los codeudores solidarios también se verían liberados frente al acreedor, como ocurre en los casos a que alude el párrafo primero del artículo 1143 del Código Civil.

Sobre la base de la anterior regulación del artículo 178 bis de la Ley Concursal de 2003 existía otra postura doctrinal según la cual había de diferenciarse entre los dos tipos de exoneración que recogía dicho antiguo artículo 178 bis, entendiendo que la exoneración definitiva que regulaba el apartado 3.4.º sí que extingue de manera absoluta la deuda. Sin embargo, ya a la luz de dicha anterior regulación esta Dirección General (cfr. Resolución de 10 de diciembre de 2019) sostuvo que no parece que pueda afirmarse que los ordinales 4.º y 5.º del apartado 3 del artículo 178 bis Ley Concursal regulasen dos figuras o modalidades distintas de exoneración con efectos diferentes, sino que regulaban dos vías o formas alternativas de exoneración del pasivo insatisfecho. Al margen de la vía que tomase el deudor, los efectos que producía la exoneración respecto del deudor concursal, de los derechos de los acreedores frente a obligados solidarios y fiadores, o cómo operaba en el caso en que el concursado tuviera un régimen económico matrimonial de gananciales u otro de comunidad, debieron ser los mismos en uno y otro caso. En la nueva regulación introducida por el texto refundido de la Ley Concursal

de 2020 (en su redacción original, anterior a la modificación operada por la Ley 16/2022, que no es aplicable a este supuesto, pues esta ley es posterior al auto por el que se declara la conclusión del concurso y la concesión del beneficio de exoneración del pasivo insatisfecho en este caso), no cabe duda de que la no extensión del beneficio de exoneración respecto de los fiadores, avalistas y deudores solidarios es aplicable tanto al régimen general de exoneración de la sección segunda del capítulo II del título XI del libro I como al régimen especial de exoneración por la aprobación de un plan de pagos de la sección tercera.

No contiene el texto refundido de la Ley Concursal referencia alguna a los efectos de este beneficio de exoneración respecto del hipotecante no deudor o el tercer poseedor de la finca hipotecada. Es cierto que hay importantes diferencias entre los fiadores y los hipotecantes no deudores -o en su caso, los terceros poseedores de los bienes hipotecados, sin que se pueda sostener, como después se expondrá, que existan diferencias a estos efectos entre hipotecante no deudor y tercer poseedor-. Ello, no obstante, debe tenerse en cuenta que también existen importantes puntos en común, dado que ambos son garantes de una deuda ajena, el fiador con toda su responsabilidad patrimonial universal, y el hipotecante no deudor con la afección del bien hipotecado. Teniendo en cuenta finalmente la necesaria interpretación teleológica, una extensión del beneficio al hipotecante no deudor sería ajeno a la finalidad de la norma. Por la misma razón que tampoco alcanza el beneficio al fiador o avalista: porque la finalidad de la norma es facilitar la segunda oportunidad al deudor y porque también hay que respetar el interés equitativo de los acreedores.

Esta equiparación legal de los fiadores y avalistas del deudor con los hipotecantes no deudores, a los que se deben asimilar a estos efectos los terceros poseedores, que aparece en el vigente artículo 492 del texto refundido de la Ley Concursal, no puede considerarse aplicable únicamente a la exoneración de pasivo insatisfecho regida por dicho artículo, introducido por la Ley 16/2022, de 5 de septiembre, sino también a los que, como el que nos ocupa, les era de aplicación el artículo 502 del mismo texto refundido en su redacción inicial, en la medida en que responde a un criterio jurisprudencial sólidamente cimentado, si bien referido a la eficacia del convenio de acreedores, como se desprende de las Sentencias de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo números 549/2012 y 586/2021.

Tampoco la normativa hipotecaria permitiría cancelar la inscripción del derecho real de hipoteca con base en la instancia privada presentada. La cancelación de una hipoteca está sometida a la regla general establecida por el párrafo primero del artículo 82 de la Ley Hipotecaria. De acuerdo con esta norma, 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, tras la tramitación de un procedimiento judicial en el que dicho acreedor haya sido parte, se dicte sentencia firme que ordene la cancelación. Aun el caso de que se pudiese considerar competente al juez del concurso para ordenar la cancelación -o quizás precisamente por no ser competente para ello- el auto de reconocimiento del beneficio de exoneración de pasivo insatisfecho en favor de la deudora hipotecaria concursada presentado no contiene pronunciamiento expreso sobre la eventual cancelación de las hipotecas.

Por último, la finca también se encuentra gravada con una anotación preventiva de embargo letra A, a favor de «Banco Santander, SA», prorrogada por la C y por la D, siendo la última prórroga de fecha 25 de abril de 2019, cuya cancelación «por declaración judicial de extinción de los derechos o anotaciones inscritas», tal como solicita el recurrente en su instancia, tampoco procedería, por las mismas razones expuestas, pero dado que, atendida la fecha de la última prórroga practicada, la anotación de embargo se encuentra caducada en el momento de presentación de la instancia, podría ser cancelada mediante la solicitud de expedición de certificación de cargas o al practicar cualquier asiento relativo a la finca o derecho afectado, conforme al artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario.

B.O.E. 27-3-2024

Registro de El Puerto De Santa María nº 1.

REQUISITOS FISCALES: CUMPLIMIENTO. RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

Se confirma la doctrina que exige acreditar el cumplimiento de los requisitos fiscales, incluso en los casos de exención. También se recuerda que para rectificar un asiento se necesita el consentimiento de los titulares registrales o resolución judicial.

Son numerosas las ocasiones en las que este Centro Directivo (vid. Resoluciones recogidas en los «Vistos») ha analizado el alcance del denominado cierre registral por no acreditar el cumplimiento de las obligaciones fiscales, tanto en relación a los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Actos Jurídicos Documentados y de Sucesiones y Donaciones, como respecto al Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalía).

La doctrina mantenida por este Centro Directivo ha establecido que el registrador, ante cualquier operación jurídica cuya registración se solicite, no sólo ha de calificar su validez y licitud, sino decidir también si se halla sujeto o no a impuestos; la valoración que haga de este último aspecto no será definitiva en el plano fiscal, pues no le corresponde la competencia liquidadora respecto de los diversos tributos; no obstante, será suficiente bien para acceder, en caso afirmativo, a la inscripción sin necesidad de que la administración fiscal ratifique la no sujeción, bien para suspenderla en caso negativo, en tanto no se acredite adecuadamente el pago, exención, prescripción o incluso la no sujeción respecto del impuesto que aquel consideró aplicable, de modo que el registrador, al sólo efecto de decidir la inscripción, puede apreciar por sí la no sujeción fiscal del acto inscribible, evitando una multiplicación injustificada de los trámites pertinentes para el adecuado desenvolvimiento de la actividad jurídica registral. Por tanto, en caso de resultar exento el negocio objeto de calificación, será necesario aportar la correspondiente liquidación realizada por el sujeto pasivo o su representante legal para que no resulte aplicable el cierre registral previsto en los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria. Por todo ello no cabe sino confirmar la nota de calificación recurrida en cuanto a este defecto.

Procede recordar la doctrina ya elaborada por esta Dirección General a través de los preceptos de la Ley y del Reglamento Hipotecarios y de las Resoluciones relativas a la rectificación del Registro, partiendo de un principio esencial y que constituye un pilar básico en nuestro Derecho hipotecario que afirma que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., las Resoluciones en «Vistos»), la rectificación o cancelación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho -lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad-, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho.