

11-3-2024

B.O.E. 11-4-2024

Registro de Madrid nº 2.

EXPEDIENTE DE DOMINIO DE REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO: REQUISITOS.

Se reitera la doctrina del Centro Directivo en relación con diferentes requisitos para la inscripción de un expediente de reanudación de tracto.

Como cuestión previa debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo relativa al alcance del recurso y a los documentos que pueden ser tenidos en consideración. Señala el primer párrafo del artículo 326 de la Ley Hipotecaria que 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.

Se impone una interpretación restrictiva de las normas relativas al expediente de reanudación del tracto y en especial de las que definen la propia hipótesis de interrupción de tracto, de modo que sólo cuando efectivamente concorra esta hipótesis y así resulte del título calificado, puede accederse a la inscripción. En el caso que ahora se analiza resulta del acta notarial que las personas que inician el expediente han adquirido su titularidad por medio de escritura de compraventa otorgada ante la notaria autorizante del acta el día 9 de junio de 2023, bajo el número 1.472 de protocolo. Se manifiesta igualmente que la vendedora en la referida escritura había adquirido la titularidad por herencia de sus padres y de su hermana, los cuales, a su vez, habían comprado en documento privado a los titulares registrales. En consecuencia, existen dos transmisiones anteriores a la escritura por la que han adquirido los promotores del expediente que no han accedido al Registro y de las que no se dispone del título público inscribible. Se cumplen de esta manera los presupuestos señalados en la regla primera del artículo 208 de la Ley Hipotecaria.

Como ya señaló este Centro Directivo en su Resolución de 24 de septiembre de 2021, «el último párrafo del artículo 285 del Reglamento Hipotecario dispone que "no se podrá exigir al promotor del expediente que determine ni justifique las transmisiones operadas desde la última inscripción hasta la adquisición de su derecho". Si bien dicho precepto resulta aplicable al expediente de dominio judicial anterior a la reforma operada por la Ley 13/2015, la doctrina de este Centro Directivo resulta igualmente aplicable al nuevo expediente notarial. Por tanto, este segundo defecto relativo a la aportación fehaciente de todos los documentos de la cadena de titularidades no puede mantenerse.

En el presente caso, teniendo en cuenta que la última inscripción de dominio data del día 5 de noviembre de 1957, se incorpora al acta notarial copia del edicto publicado en el «Boletín Oficial del Estado» del día 18 de agosto de 2023 dirigido nominalmente a los titulares registrales de la finca, según resulta de su inscripción 14.^a, o, en su defecto, a sus herederos. Se cumple así con lo que la doctrina de esta Dirección General ha señalado al respecto, considerando que la última inscripción de dominio tiene más de treinta años de antigüedad: citar a los titulares registrales nominativamente, aunque sea por edictos, y a sus herederos de forma genérica cuando de estos no conste su identidad, como ocurre en este caso. Procede, en consecuencia, estimar el recurso también respecto de este último defecto.

11-3-2024

Registro de Vitoria nº 5.

DERECHO DE USO DE LA VIVIENDA FAMILIAR EN LOS PROCEDIMIENTOS DE SEPARACIÓN O DIVORCIO: EFECTOS.

Se reitera la doctrina del Centro Directivo en relación con la naturaleza y alcance del derecho de uso de la vivienda familiar en los casos de separación y divorcio.

Según la reiterada doctrina de este Centro Directivo, al abordar la naturaleza jurídica del derecho de uso sobre la vivienda familiar regulado en el artículo 96 del Código Civil, lo procedente es considerarlo como un derecho de carácter familiar y, por tanto, ajeno a la distinción entre derechos reales y de crédito, ya que ésta es una clasificación de los derechos de carácter patrimonial, y el expresado derecho de uso no tiene tal carácter patrimonial, sino de orden puramente familiar para cuya eficacia se establecen ciertas limitaciones a la disposición de tal vivienda (cfr. el último párrafo del citado precepto).

En general se entiende que la posición jurídica de los hijos en relación con el uso de la vivienda familiar atribuido a uno de los cónyuges en casos de crisis matrimoniales no se desenvuelve en el ámbito de los derechos patrimoniales, sino en el de los familiares, siendo correlato de las obligaciones o deberes-función que para los progenitores titulares de la patria potestad resultan de la misma (cfr. artículo 154 del Código Civil), que no decaen en las situaciones de ruptura matrimonial (cfr. Resolución de 9 de julio de 2013). Esto no impide que, si así se acuerda en el convenio y el juez, en atención al interés más necesitado de protección, aprueba la medida acordada por los cónyuges, se atribuya, en consecuencia, el uso del domicilio familiar a los hijos menores.

Conforme al principio de especialidad o determinación registral (cfr. los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario), todo derecho que acceda o pretenda acceder al Registro debe estar perfectamente diseñado y concretado en lo que a sus elementos personales y reales se refiere. 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, en el asiento de inscripción el registrador hace constar únicamente que por la sentencia de divorcio se aprueba el convenio regulador, suscrito el día 9 de noviembre de 2009, en el que se adjudica la finca referida a los excónyuges, por mitades indivisas, a cuyo favor la inscribe «por título de adjudicación en la liquidación de la sociedad de gananciales con la atribución del uso de la misma a los hijos N. y A.». No obstante, si -como será altamente probable, por la fecha del convenio regulador- son mayores de edad, el derecho de uso se habría extinguido, pues, como ha afirmado recientemente el Tribunal Constitucional en Sentencia 12/2023, 6 de marzo de 2023, no existe «razón suficiente para seguir adjudicándoles el uso de la vivienda familiar, cuando tal necesidad de habitación está cubierta con su derecho de alimentos ex artículo 142 CC o cuando, como en el supuesto enjuiciado, en uso de su libertad han decidido vivir con un progenitor en vez de con otro, pues el artículo 96.1 CC, como expresa la sentencia de apelación impugnada otorga la prioridad a uno de los cónyuges en tanto sea custodio de los hijos menores, pero cuando tal responsabilidad cesa, no existe razón de peso para mantener esta regla, cuando

las necesidades de los hijos quedan cubiertas, que es lo que ocurre en el presente caso». Bastaría por tanto con acreditar la mayoría de edad de los hijos titulares del derecho de uso. Si aun fueran menores, cabría modificación del convenio regulador si así lo aprobara el juez (ex artículo 91 del Código Civil), pero entretanto sólo cabría disposición del pleno dominio del inmueble si así lo autorizara el juez o si los menores fueran mayores de dieciséis años y lo consintieran en documento público (artículo 166 del Código Civil). También cabría disposición del inmueble por los padres con subsistencia del derecho de uso inscrito a favor de los hijos menores, que por la inscripción se hace oponible a terceros (artículo 96 del mismo Código).

12-3-2024

B.O.E. 11-4-2024

Registro de Pozuelo de Alarcón nº 2.

DERECHO DE USO DE LA VIVIENDA FAMILIAR EN LOS PROCEDIMIENTOS DE SEPARACIÓN O DIVORCIO: TRACTO SUCESIVO.

Para inscribir el derecho de uso de la vivienda familiar en los casos de separación y divorcio es necesario que el titular registral de la finca haya intervenido en el procedimiento.

Según la reiterada doctrina de este Centro Directivo, al abordar la naturaleza jurídica del derecho de uso sobre la vivienda familiar regulado en el artículo 96 del Código Civil, lo procedente es considerarlo como un derecho de carácter familiar y, por tanto, ajeno a la distinción entre derechos reales y de crédito, ya que ésta es una clasificación de los derechos de carácter patrimonial, y el expresado derecho de uso no tiene tal carácter patrimonial, sino de orden puramente familiar para cuya eficacia se establecen ciertas limitaciones a la disposición de tal vivienda (cfr. el último párrafo del citado precepto).

En general se entiende que la posición jurídica de los hijos en relación con el uso de la vivienda familiar atribuido a uno de los cónyuges en casos de crisis matrimoniales no se desenvuelve en el ámbito de los derechos patrimoniales, sino en el de los familiares, siendo correlato de las obligaciones o deberes-función que para los progenitores titulares de la patria potestad resultan de la misma (cfr. artículo 154 del Código Civil), que no decaen en las situaciones de ruptura matrimonial (cfr. Resolución de 9 de julio de 2013). Esto no impide que, si así se acuerda en el convenio y el juez, en atención al interés más necesitado de protección, aprueba la medida acordada por los cónyuges, se atribuya, en consecuencia, el uso del domicilio familiar a los hijos menores.

Por otra parte, debe tenerse en cuenta que, desde el punto de vista de la legislación registral, el derecho de uso de la vivienda familiar no puede inscribirse si el bien está inscrito a favor de un tercero que no interviene en el procedimiento, por falta de tracto, pues, de otro modo, se quebrantaría el principio constitucional de salvaguardia jurisdiccional de derechos e intereses legítimos y proscripción de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), así como los principios registrales de salvaguardia judicial de los asientos (cfr. artículos 1 y 40 de la Ley Hipotecaria), de legitimación (cfr. artículo 38 de la misma ley), y tracto sucesivo (cfr. artículo 20 de la repetida ley), los cuales impiden inscribir un título no otorgado por el titular registral o resultante en un procedimiento en el que no ha sido parte.

En el presente caso, el magistrado-juez que dicta la sentencia se ha limitado a aprobar el convenio regulador, en tanto no resulta dañoso para ninguno de los hijos menores ni gravemente perjudicial para ninguno de los

cónyuges. Y en dicha sentencia de divorcio no se hace pronunciamiento alguno sobre la propiedad de las participaciones de la sociedad titular registral. Por último, alega la recurrente que dicha sociedad es una sociedad familiar y su capital social pertenece exclusivamente a quienes fueron parte en el procedimiento de divorcio de mutuo acuerdo. Pero, como ha quedado expuesto, los efectos del procedimiento de separación no pueden ir más allá de las partes -que son los cónyuges- ni, conforme al artículo 90 del Código Civil, de los hijos, y dicha sociedad titular registral no ha sido parte en el procedimiento. Tampoco se ha acreditado que los cónyuges sean sus únicos propietarios y el marido su representante, ni que, como tal haya consentido la atribución del derecho de uso.

12-3-2024

B.O.E. 11-4-2024

Registro de Castro del Río.

HERENCIA: PARTICIÓN REALIZADA POR CONTADOR PARTIDOR DATIVO CON CAPITALIZACIÓN DE LOS DERECHOS LEGITIMARIOS DE LA VIUDA.

Se abordan diferentes problemas que surgen en una partición de herencia realizada por contador partidario dativo en la que se mezclan problemas de capitalización de la legítima de la viuda y de un legado de un derecho de uso y habitación.

Respecto de la distinta calificación realizada con respecto a las de otros registros, hay que recordar que es doctrina reiterada de este Centro Directivo que el registrador, al ejercer su competencia de calificación de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, habida cuenta del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores, como tampoco lo está por las propias resultantes de la anterior presentación de otros títulos.

Otra cosa es que la calificación para inscribir el documento respecto de una finca lo sea por referencia a actos que afectan a otra ya inscrita. En este punto, la calificación del documento es unitaria, por lo que los defectos del mismo pueden ser señalados con independencia de que afecten directamente a otra finca de distinta demarcación registral. Ahora bien, hay que recordar respecto de esa otra inscripción realizada que, 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 según el cual los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011 y 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho -lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad-, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho.

La especial cualidad del legitimario en nuestro Derecho común, caso de que exista en una sucesión, hace imprescindible su concurrencia para la adjudicación y partición de la herencia, a falta de persona designada por el testador para efectuar la liquidación y partición de la misma (artículo 1057, párrafo primero, del Código Civil), de las que resulte que no perjudica la legítima de los herederos forzosos. Como afirmó esta Dirección General en Resolución de 2 de agosto de 2016, cuando la legítima es pars hereditatis,

pars bonorum o pars valoris bonorum, el legitimario, aunque no haya sido instituido heredero ni nombrado legatario de parte alícuota, puede podrá reclamar judicialmente la división de la herencia y participar en la partición hereditaria si el testador no la hubiere efectuado por sí mismo ni la hubiere encomendado a contador-partidor.

No hay que olvidar un extremo ciertamente relevante: las reglas que gobiernan la partición realizada por el contador-partidor dativo en principio deben ser iguales a las del contador-partidor testamentario, pues no ostenta mayores facultades, pero tampoco menores que las de aquel. En el presente caso, las anteriores consideraciones no pueden impedir la inscripción pretendida porque la partición es realizada por el contador-partidor dativo. Como ha quedado expuesto, el contador-partidor dativo ha confeccionado el cuaderno particional, que no requiere de la aprobación de los herederos y legitimarios si es aprobada por el notario. Por tanto, la primera argumentación de la calificación, referida a la necesidad de la intervención de la viuda en su calidad de «heredera legitimaria», debe decaer.

El artículo 839 del mismo código atribuye a los herederos la facultad de conmutación de la cuota legal usufructuaria del cónyuge mediante la asignación de una renta vitalicia, los productos de determinados bienes o un capital en efectivo, debiendo proceder de mutuo acuerdo o, en su defecto, por virtud de mandato judicial. Añadiendo el artículo que, en tanto esta conmutación no se realice, estarán afectos todos los bienes de la herencia al pago del usufructo. En el supuesto concreto, viuda de segundas nupcias que no es madre de los herederos, este artículo es completado por el artículo 840 del mismo texto legal que dispone que «cuando el cónyuge viudo concorra con hijos sólo del causante, podrá exigir que su derecho de usufructo le sea satisfecho, a elección de los hijos, asignándole un capital en efectivo o un lote de bienes hereditarios». Si bien el ejercicio de la facultad de conmutar compete a los herederos, con posibilidad de escoger la modalidad de la conmutación, esta requiere el consentimiento del cónyuge viudo en relación con la valoración de su derecho y la concreción de los bienes afectos a su pago, según Resolución de esta Dirección General de 3 de febrero de 1997 reiterada por otras (vid. «Vistos») y la citada Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de octubre de 2001. En defecto de conformidad con el viudo se habrá de acudir a la decisión judicial.

Es 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. Ahora bien, lo que sí es comúnmente admitido es que el contador-partidor no tiene la facultad de realizar la conmutación del usufructo del viudo, pues ello excedería de la facultad de realizar la «simple partición» de la herencia a la que se refiere el artículo 1057 del Código Civil (cfr. en este sentido Resoluciones de este Centro Directivo de 17 de mayo y 18 de diciembre de 2002 y 8 de octubre de 2013, esta última referida al ámbito de facultades del cónyuge viudo titular de un poder testatorio pudiera adjudicarse bienes en pago de su usufructo). Postura también seguida por el Tribunal Supremo en su Sentencia de 8 de junio de 2011. Por lo demás, en este caso se ordenó en el testamento un legado de uso de una vivienda siendo también criterio unánimemente admitido que el contador-partidor carece de facultad de realizar elección alguna, como tampoco la tiene en general para elegir en los legados alternativos.

En cuanto a la naturaleza del legado, da por supuesto la registradora que se trata de un legado de cuota legal usufructuaria, con lo que aboca el defecto a la conmutación del usufructo. Esta aseveración requiere necesariamente una interpretación de la disposición ordenada por el testador, que se trata de un legado de «un derecho de uso de la vivienda que actualmente le sirve de domicilio a su actual esposa Doña R. R. G., con cuyo legado se entenderán pagados sus derechos legitimarios». La registradora ha interpretado que se trata de un legado de cuota legal usufructuaria. El contador-partidor ha interpretado y considerado que se trata de un legado de derecho de uso con cargo a los derechos legitimarios.

En la partición consta que, a la viuda, en la herencia de su esposo, «el pago de los derechos del usufructo, se realizarán en los términos previstos

por los artículos 839 y 840 del Código Civil para su pago en metálico por los herederos»; lo que no aclara si se hace o no conmutación. Lo cierto es que a la viuda se le adjudica por el contadorpartidor metálico que sí consta en el inventario de la herencia, y ella no ha tomado iniciativa alguna para reclamar su legado de uso de la vivienda, de manera que nada ha manifestado al respecto habiendo sido notificada en todas las fases del procedimiento. Por tanto, existen razones para considerar que la adjudicación hecha por el contadorpartidor dativo es la correspondiente a su legítima, y con metálico de la herencia, sin perjuicio de que en el futuro pueda reclamar la entrega del legado, que, como se verá, por la naturaleza de su objeto, es sobre cosa ajena.

En principio, ninguna dificultad existe en la posibilidad de adquirir una cuota indivisa del derecho de habitación de una vivienda, lo cual, no obstante, plantearía todos los problemas comunes de cotitularidad sobre un derecho y el específico derivado de la detentación posesoria que conlleva el derecho de habitación, siendo así que, como alega el notario recurrente, no cabe que el derecho de habitación recaiga sobre la mitad indivisa de la vivienda, por cuanto el derecho real de habitación al serle consustancial la facultad de ocupar (físicamente) a su titular en una casa ajena las piezas necesarias para sí y para las personas de su familia, no es posible que recaiga sobre una mitad indivisa de la casa, lo cual no debe confundirse con la posibilidad de que se le adjudique a la viuda una mitad indivisa del derecho de habitación de la casa.

La tercera nota particular en este legado es que la propiedad del inmueble sobre el que recae no pertenecía íntegramente a la masa de la herencia. Al ser ganancial del primer matrimonio, la mitad pertenece a los herederos por la herencia de su madre y la otra mitad por la del testador. Como bien alega el notario recurrente, por aplicación del artículo 1380 del Código Civil, el legado del derecho de uso sobre la totalidad de la vivienda se materializa sobre la mitad de la misma con la imposibilidad de que recaiga el uso sobre esa parte indivisa, mutándose en metálico, al igual que el valor del uso sobre la otra mitad de la vivienda que se ha adjudicado a los herederos, pero por herencia de su madre. Así, la mitad indivisa de la vivienda pertenece a los dos herederos por título de otra herencia, y estos no prestan su consentimiento a que sea gravada con el derecho de uso -ratifican la partición en la que a la viuda de su padre se le adjudica una cantidad en metálico-, por lo que debe entenderse que el derecho de uso solo gravaría la mitad indivisa; como se ha dicho, no cabe que el derecho real de habitación recaiga sobre una mitad indivisa de la vivienda, por serle consustancial la facultad de ocupar físicamente por su titular, en una casa ajena, las piezas necesarias para sí y para las personas de su familia, por lo que en consecuencia estas razones han llevado al contador-partidor a la capitalización del uso.

12-3-2024

B.O.E. 11-4-2024

Registro de Ciudad Real nº 1.

PARCELACIÓN URBANÍSTICA: ACTOS EQUIPARABLES.

Se mantiene la doctrina de que en casos en los que concurra algún elemento de sospecha en la venta de una cuota indivisa de una finca se proceda conforme al art. 79 del RD 1093/1997.

En el ámbito de la normativa básica estatal, el artículo 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, anterior artículo 17 del texto refundido de la Ley de suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, que no hace sino reproducir lo establecido en el

artículo 17 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo, plasma una concepción amplia y finalista de la parcelación urbanística -cfr. Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de mayo de 2013-, al aludir, junto a la división o segregación de una finca, a los supuestos de «enajenación, sin división ni segregación, de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca, así como a la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva». La ausencia de asignación formal y expresa de uso individualizado de una parte del inmueble no es por sí sola suficiente para excluir la formación de nuevos asentamientos y, por tanto, la calificación de parcelación urbanística. Ni siquiera excluye esta posibilidad la manifestación contraria al hecho o voluntad de que se produzca aquella asignación.

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

En el presente supuesto, con ocasión de una transmisión anterior, consta practicada nota marginal por la que se hace constar la existencia, en las dependencias municipales, de expedientes sancionadores en materia urbanística y, en concreto, expedientes de protección de la legalidad urbanística y sancionador 37/07 por parcelación urbanística ilegal y construcciones ilegales en la parcela 367 del polígono 205 de Ciudad Real. Las obras se declararon ilegales por decreto de fecha 7 de septiembre de 2009. Por ello, en el caso del presente expediente, dada la concurrencia de un indicio objetivo de posible parcelación urbanística ilegal, como es la nota marginal citada, procede iniciar el procedimiento previsto en el citado artículo 79 del Real Decreto 1093/1997.

13-3-2024

B.O.E. 11-4-2024

Registro de Tui.

CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y EL DIVORCIO: ÁMBITO.

El convenio regulador es título formal suficiente para inscribir la liquidación de las titularidades existentes entre dos cónyuges sujetos a separación de bienes.

El convenio regulador como negocio jurídico -tanto en su vertiente material como formal- propio y específico, goza de una aptitud privilegiada a los efectos de permitir su acceso a los libros del Registro. Si bien no deja de ser un acuerdo privado, la preceptiva aprobación judicial del mismo y el reconocimiento que se le confiere en los artículos 90 y siguientes del Código Civil, establecen un marco válido para producir asientos registrales definitivos, siempre que las cláusulas del mismo no excedan de su contenido

típico y normal, como pudiera predicarse de la liquidación del régimen económico-matrimonial.

Tal y como se ha indicado en pronunciamientos previos, dicha liquidación ha de referirse al haber conyugal generado durante el vínculo matrimonial -o a otros pactos relativos a la vivienda habitual-, siendo indiferente si se trata de una comunidad romana o en mano común, es decir, con independencia del tipo y características del régimen económico matrimonial bajo cuya vigencia se generó la masa patrimonial objeto de liquidación.

En el caso de este expediente, los cónyuges, entre las cláusulas del convenio regulador incluyen la liquidación de relaciones patrimoniales derivadas tanto del inicial régimen de gananciales como del posterior régimen de separación de bienes mediante la extinción de la comunidad existente sobre los bienes que se adjudican a cada uno, por lo que es indudable que el convenio regulador es cauce hábil para la inscripción de la adjudicación que de los referidos inmuebles se realiza en favor de la ahora recurrente.

13-3-2024

B.O.E. 11-4-2024

Registro de Bilbao nº 10.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE. ARRENDAMIENTOS URBANOS: DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO.

Se confirma la doctrina sobre la demanda dirigida contra la herencia yacente conforme la STS de 9 de septiembre de 2021. Igualmente se recuerda la aplicación de los derechos de tanteo y retracto arrendaticios en los procedimientos de ejecución.

Como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo respecto a la intervención de la herencia yacente, es principio básico de nuestro sistema registral el de que todo título que pretenda su acceso al Registro ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento seguido contra él (cfr. artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria), alternativa esta última que no hace sino desenvolver en el ámbito registral el principio constitucional de salvaguardia jurisdiccional de los derechos e interdicción de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española) y el propio principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria).

El Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo en su Sentencia número 590/2021, de 9 de septiembre, dictada como culminación de un juicio verbal tramitado para impugnar una nota de calificación registral, analiza el emplazamiento a la herencia yacente. Comienza el Tribunal reconociendo que, con carácter general, el registrador debe «verificar que la titular registral o, caso de haber fallecido, sus herederos (quienes según la información registral son titulares de derechos afectados por la sentencia objeto de inscripción), han tenido posibilidad de ser parte». Procede a continuación a delimitar el alcance de la figura del administrador judicial de los bienes de una herencia yacente: «La administración judicial de la herencia se regula en la Ley de enjuiciamiento civil en el marco de lo que se denomina la intervención judicial del caudal hereditario, sección 2.ª del capítulo I (De la división de la herencia), del título II (De la división judicial de patrimonios), del libro IV (De los procesos especiales). Con carácter general, cuando se demande a los ignorados herederos de una persona que ha fallecido sin otorgar testamento y no se conozcan parientes con derecho a la sucesión intestada ni concurren indicios de su existencia, el juzgado debería notificar la pendencia del proceso al Estado o a la Comunidad Autónoma llamada por la normativa civil aplicable a la sucesión intestada a falta de otros, en aplicación de lo prescrito en el citado artículo 150.2 LEC.

En este expediente, teniendo en cuenta las circunstancias concurrentes, que la demanda se dirigió contra la titular registral mientras vivía, que tras

su fallecimiento se han efectuado averiguaciones tendentes a identificar a sus herederos, que las propias hijas de la demandada, como posibles herederos, se dirigieron al Juzgado dando traslado de la escritura de renuncia a la herencia de su madre y que dicha renuncia fue posterior al inicio del procedimiento, no puede concluirse que se haya producido indefensión de la herencia yacente y que sea necesario emplazar a los ignorados herederos por edictos ni comunicar al Estado o a la Comunidad del País Vasco la pendencia del proceso. Por tanto, este defecto debe ser revocado.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que, en los supuestos de transmisión judicial de una finca, se dan los derechos de tanteo y retracto establecidos en la Ley y que, por consiguiente, es necesario para su inscripción que se justifique haberse hecho las notificaciones oportunas para su ejercicio o, en otro caso, la manifestación sobre la libertad de arrendamientos de la finca adjudicada. Sentado lo anterior, resulta esencial para la resolución del presente recurso tener en cuenta los diversos cambios legislativos que ha experimentado la Ley de Arrendamientos Urbanos, por tratarse de una edificación urbana. De este modo, y de conformidad con lo previsto por el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, deberá rechazarse la inscripción de la adjudicación de la vivienda si no se acredita, debidamente, bien que se han llevado a cabo las notificaciones previstas, bien que se ha realizado la oportuna manifestación de que la finca se encuentra libre de arrendatarios. Se confirma este último defecto.

13-3-2024

B.O.E. 11-4-2024

Registro de Mojácar.

FINCA REGISTRAL: IDENTIFICACIÓN.

No cabe inscribir una operación sobre una finca que se describe con los mismos linderos de otra.

A diferencia de lo que defiende la recurrente en su escrito de interposición del recurso, si hay obstáculo, conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria, a que se inscriba la descripción de la finca 9.858 que consta en la diligencia complementaria de la escritura de adición de herencia, puesto que los linderos expresados son idénticos a los de otra finca registral inscrita a nombre de persona distinta, pues ello es contrario al principio hipotecario de especialidad, dada la posibilidad de incurrir en una doble inmatriculación conflictiva, como situación patológica que debe prevenirse con la calificación registral, no solo en materia de inmatriculaciones. Sino también respecto de fincas inscritas con una descripción meramente literaria y, por tanto, relativamente elástica. Por ello, esta Dirección General considera que en el presente caso, habiendo sido la finca objeto de la escritura objeto de segregaciones previas a la entrada en vigor de la citada Ley 13/2015, siendo la misma una finca resto no descrita, le es aplicable la doctrina de esta Dirección General, formulada en Resoluciones como la de 7 de septiembre de 2017, respecto de segregaciones previas a la entrada en vigor de la Ley 13/2015, presentadas en el Registro tras la entrada en vigor de la citada ley, en el sentido de exigir la georreferenciación de la finca 9.858, como resto no descrito, como circunstancia necesaria del asiento para ubicar la misma sobre el territorio. Y ello porque la citada finca es una resultante de la nueva ordenación de la propiedad, tras sucesivas segregaciones previas. Y ello debe ser así en el presente caso, puesto que los linderos expresados por los interesados coinciden con los de otra finca registral, inscrita a nombre de personas distintas con lo que, de admitirse la petición de los recurrentes, se estaría dando acceso registral a una doble inmatriculación.

Tras la entrada en vigor de la citada ley, no puede mantenerse la práctica de asientos relativos a fincas, que no pueden identificarse sobre el territorio, siquiera relativamente. Añade la Resolución de 7 de noviembre de 2023 que esta doctrina no obsta para que, aun sin georreferenciación ni referencia catastral inscritas, pueda haber datos descriptivos inscritos que sí permitan, al menos, ubicar geográficamente la finca, aunque no la delimiten con precisión. Y ello es, precisamente, lo que no ocurre en el presente caso, puesto que el registrador no puede ubicar indubitadamente la finca en el territorio para calificar su descripción, puesto que la descripción propuesta le lleva a la ubicación ocupada por una finca registral distinta.

18-3-2024

B.O.E. 11-4-2024

Registro de San Sebastián de los Reyes nº 2.

PROPIEDAD HORIZONTAL: SUBCOMUNIDADES DE HECHO.

En hecho de que se haya hecho constar por nota marginal de la finca matriz la diligenciación de un libro de actas de una subcomunidad no significa que esta esté inscrita.

Esta Dirección General ha considerado que debe atenderse a la diversidad de situaciones fácticas que pueden surgir a lo largo del tiempo para la organización de las comunidades de propietarios análogas a las que recaen sobre los elementos comunes de un edificio en régimen de propiedad horizontal y que puede no hayan tenido el adecuado reflejo registral, lo que hace necesario que las actas, reflejo de sus acuerdos, puedan revestirse de oficialidad mediante el diligenciado correspondiente de sus libros, siempre y cuando de la instancia presentada se vea claramente que el libro está llamado a reflejar acuerdos propios de un régimen de propiedad horizontal, subcomunidad o conjunto inmobiliario o afecte a acuerdos de un órgano colectivo de tal índole que recoja intereses específicos. De no constar la previa inscripción registral, se deben consignar sus datos en el libro fichero a que se refiere el artículo 415 del Reglamento Hipotecario, sin que prejuzgue la calificación del documento que pudiera eventualmente presentarse en el futuro para la inscripción de la comunidad de que se trate. En este supuesto la diligencia se practicó en el libro de inscripciones, pero este hecho no supone que la subcomunidad deba entenderse formalizada e inscrita ni pueden derivarse otros efectos de la diligencia que no sean los de mera constancia en el Registro de la Propiedad de la existencia de subcomunidades de facto que, como se ha dicho no gozarán de los principios de legitimación, prioridad, inoponibilidad y fe pública registral, sin perjuicio de la posibilidad de su formalización e inscripción posterior.

El recurso se limita a revisar las calificaciones del Registrador por las que se suspende o deniega la inscripción solicitada (cfr. artículo 66 de la Ley Hipotecaria y que los asientos bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria), por lo que su modificación solo puede hacerse mediante el consentimiento del titular registral fehacientemente acreditado (cfr. artículo 3 de la Ley Hipotecaria) o mediante resolución judicial recaída en juicio declarativo seguido contra él (cfr. artículos 24 de la Constitución Española y 82 y 214 de la Ley Hipotecaria, en consecuencia no cabe modificar el contenido de una certificación mientras no se produzca, en su caso, la previa modificación del contenido de los asientos.

19-3-2024

B.O.E. 11-4-2024

Registro de Madrid nº 16.

HERENCIA: TÍTULO SUCESORIO.

Es necesario aportar copia del acta de declaración de herederos si no se ha hecho testimonio total o en relación en la escritura de partición de herencia.

Esta Dirección General (cfr. las Resoluciones de 3 de abril de 1995, 8 y 22 de julio de 2005, 12 de noviembre de 2011, 19 de junio de 2013, 12 y 16 de noviembre de 2015, 1 de junio de 2018, 23 de enero de 2020, 30 de noviembre de 2021 y 19 de enero de 2022, entre otras citadas en los «Vistos» de la presente) ha puesto de relieve la sustancial diferencia, como títulos sucesorios atributivos o sustantivos, entre el testamento y el acta de notoriedad de declaración de herederos abintestato. El testamento -y lo mismo en el contrato sucesorio- responde tanto al concepto de título material como formal, pues es ante todo un negocio jurídico mortis causa que expresa la voluntad del testador que es la ley de la sucesión y la que decide con plenos efectos el destino de los bienes constituyendo el título o causa de adquisición de los mismos. En definitiva, el testamento determina el llamamiento del heredero (vocación) y también el título por el que se ofrece al mismo la posibilidad efectiva de aceptar o repudiar la herencia (delación). Distinto significado tiene la declaración de herederos en la sucesión intestada. No constituye el título material de la sucesión intestada, pues dicho título es la Ley. Sólo puede considerarse título formal en cuanto sirve de vehículo documental para el acceso al Registro y prueba o justificación de la individualización en la persona del heredero atendiendo a los diferentes órdenes y grados de llamamiento. El acta de notoriedad de declaración de herederos abintestato, no es el título que determina la vocación o llamamiento ni la delación, sino que es un título de carácter formal y probatorio respecto a las circunstancias que individualizan al sucesor y que acreditan la inexistencia de testamento.

En el presente supuesto, el notario autorizante asevera que deberían acompañarse a la escritura copias de las actas de declaración de herederos. Y esta aseveración, unida al hecho de que el notario autorizante de la escritura de herencia no hace transcripción, total o parcial, ni tampoco hace un testimonio en relación de los particulares de dichas actas necesarios para la calificación e inscripción, implica que sea necesario presentar copia autorizada del acta de declaración de herederos a que se refiere el registrador (vid. Resoluciones de 30 de noviembre de 2021 y 29 de julio de 2022).

19-3-2024

B.O.E. 11-4-2024

Registro de Badajoz nº 3.

DOCUMENTOS JUDICIALES: FIRMEZA.

Para practicar una inscripción definitiva es necesario acreditar que la resolución judicial es firme.

Como señala la reiteradísima doctrina de este Centro Directivo, no puede ser tenido 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. Y es que el recurso gubernativo no es el cauce apropiado para subsanar defectos.

Entrando en el fondo del recurso, respecto de la necesidad de acreditar la autenticidad y firmeza de las resoluciones judiciales, con carácter general y conforme al artículo 555 del texto refundido de la Ley Concursal, en el mandamiento que incorpore la resolución judicial se deberá consignar si es o no firme, motivando en el segundo caso un asiento de anotación preventiva que estará sujeto al plazo general de caducidad de cuatro años, sin perjuicio de la posibilidad de prórrogas sucesivas por períodos de cuatro años, y en el primero un asiento definitivo de inscripción o cancelación, lo que es plenamente concorde con el régimen general del artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

A la vista de lo expuesto no cabe sino desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada, puesto que el testimonio del auto de aprobación del plan de liquidación concursal de la sociedad vendedora no acredita su firmeza. Como el propio Registrador manifiesta en su informe, el nuevo testimonio aportado con el escrito de recurso y que no se tuvo a la vista en el momento de redactar la nota recurrida, subsana el defecto alegado, por lo que bastaría con presentarlo ahora en el Registro para obtener una nueva calificación favorable en cuanto a este extremo.

19-3-2024

B.O.E. 11-4-2024

Registro de Marbella nº 1.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: OBJETO.

No cabe practicar anotación de demanda si el objeto de esta es la reclamación de una cantidad de dinero.

Este Centro Directivo considera que el artículo 42.1.º de la Ley Hipotecaria incluye en su ámbito de aplicación todas aquellas demandas que, de prosperar producirían una alteración de la situación jurídica que el Registro publica. Y la práctica judicial, amparada por las Resoluciones de este Centro Directivo ha conferido una amplitud notable a los supuestos en que procede la anotación preventiva de demanda, yendo mucho más allá de los supuestos en que se ejercitan acciones de propiedad o pretensiones que afecten al nacimiento, desarrollo o extinción de derechos reales inmobiliarios.

Ahora bien, esta mayor flexibilidad no desemboca ni puede desembocar en una admisión generalizada de la anotación preventiva de demanda, cualquiera que sea la acción ejercitada. En este sentido se pronuncia la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 2 de julio de 2020: «Se ha señalado así de modo reiterado que no caben anotaciones de demanda de reclamaciones de cantidad por tratarse de pretensiones de naturaleza meramente personal u obligacional, que no se refieren a ningún derecho real ni siquiera tienden a la constitución de tal derecho por vía de demanda y sentencia, como sería los supuestos propios de un ius ad rem». Y no puede sino concluirse que este es el caso que nos ocupa en el presente recurso, en el cual la acción ejercitada persigue exclusivamente el pago de una cantidad de dinero.

19-3-2024

B.O.E. 11-4-2024

Registro de Colmenar Viejo nº 2.

OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: SUELO PROTEGIDO.

Uno de los requisitos para la inscripción de las obras nuevas por antigüedad es la comprobación del transcurso del plazo que tiene la administración para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística

En primer lugar, respecto al alcance temporal de las normas aplicables para determinar el régimen aplicable a los requisitos para obtener la inscripción de las declaraciones de obras antiguas, siendo las normas o disposiciones aplicables no las que regulan los controles administrativos al tiempo en que se ha ejecutado la obra, sino las disposiciones que regulan los requisitos necesarios para su documentación pública e inscripción registral. De lo anterior se desprende con claridad que en este supuesto los requisitos para la inscripción de la obra nueva antigua en cuestión son los determinados por el artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, pues es la norma vigente tanto en el momento de autorizar la escritura como en el de su presentación en el Registro a efectos de su inscripción. Uno de los requisitos que exige el mencionado artículo 28.4 es que ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen la demolición de la obra nueva a inscribir, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes.

Respecto a las medidas de protección de la legalidad urbanística, los artículos 195 y 200 de la ley se han mantenido inalterados en el sentido de que tratándose de actos de construcción, edificación o uso del suelo que se realicen sin licencia u orden de ejecución, se aplicará un plazo general de prescripción de cuatro años a contar desde la terminación de las mismas. En cambio, solo en terrenos calificados por el planeamiento urbanístico como zona verde o espacio libre no será de aplicación limitación de plazo alguna para el ejercicio de las potestades de protección de la legalidad urbanística. No obstante, aunque sobre el suelo no urbanizable protegido no es de aplicación la imprescriptibilidad de las medidas de protección de la legalidad urbanística que se sanciona respecto de las zonas verdes o espacios libres, sin embargo, esta circunstancia debe ser alegada ante el órgano municipal competente y obtener la correspondiente declaración municipal de innecesariedad.

20-3-2024

B.O.E. 11-4-2024

Registro de Vigo nº 3.

CONJUNTO INMOBILIARIO: LICENCIA MUNICIPAL.

Ha de ser aclarada a licencia concedida para un conjunto inmobiliario si se observa una clara contradicción entre su contenido y el del acto concretamente realizado.

La realidad práctica nos muestra figuras muy diversas que se apartan de la propiedad horizontal clásica (un solo edificio sobre un solo solar y con un solo portal), entre las que se comprenden supuestos tales como las propiedades horizontales complejas (pluralidad de escaleras o portales sobre unos sótanos y bajos comunes), los centros comerciales con o sin viviendas en sus plantas superiores, los edificios encabalgados, las urbanizaciones privadas con viviendas unifamiliares, los conjuntos edificatorios en hilera, los conjuntos de viviendas pareadas, etc. Precisamente esta riqueza de situaciones ha

provocado que la regulación legal sea conscientemente flexible y reconozca la existencia de muy diversos tipos de complejos inmobiliarios privados. En este sentido, el repetido artículo 24 de la Ley sobre propiedad horizontal prevé en su párrafo segundo dos esquemas: la comunidad de propietarios única o la agrupación de comunidades de propietarios, pero reconoce en su párrafo cuarto la posibilidad de adoptar otros esquemas.

Se ha puesto de relieve, también, que en la legislación vigente debe diferenciarse entre dos instituciones distintas: el complejo inmobiliario y la propiedad horizontal, sin perjuicio de las conexiones existentes entre ambas y de la aplicación de algunas normas de la propiedad horizontal a los complejos inmobiliarios. El artículo 24, que integra el Capítulo III de la ley especial, extiende la aplicación del régimen, que no la naturaleza, a los complejos inmobiliarios que reúnan, entre otros, el requisito de estar integrados por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí y cuyo destino principal sea vivienda o locales. Y la única especialidad es que sus titulares participen, como derecho objetivamente vinculado a la respectiva finca independiente, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, sean viales, instalaciones o tan sólo servicios. Es decir, que lo común son esos elementos accesorios, no la finca a la que se vincula la cuota o participación en ellos que han de ser fincas independientes. Por eso, bajo el calificativo de «tumbada» que se aplica a la propiedad horizontal suelen cobijarse (indebidamente), situaciones que responden a ambos tipos, el de complejo inmobiliario con fincas o edificaciones jurídica y físicamente independientes, pero que participan en otros elementos en comunidad, o bien auténticas propiedades horizontales en las que el suelo es elemento común.

En la actualidad, el artículo 26.6 del mismo texto legal exige en todo caso una licencia específica para este tipo de situaciones jurídicas. El precepto señala expresamente que la constitución y modificación del complejo inmobiliario privado, del tipo de los regulados como regímenes especiales de propiedad, por el artículo 24 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, deberá ser autorizada por la Administración competente donde se ubique la finca o fincas sobre las que se constituya tal régimen, siendo requisito indispensable para su inscripción, que al título correspondiente se acompañe la autorización administrativa concedida o el testimonio notarial de la misma. No obstante, no será necesaria dicha autorización «cuando el número y características de los elementos privativos resultantes del complejo inmobiliario sean los que resulten de la licencia de obras que autorice la construcción de las edificaciones que integren aquel».

El supuesto objeto del presente expediente encuentra similitudes con el resuelto por esta Dirección General en Resolución de 27 de enero de 2021 que confirmó la calificación del registrador que no consideró suficiente la autorización incorporada a la escritura limitada a conceder licencia urbanística al proyecto básico 7 viviendas unifamiliares aisladas a ejecutar en parcela, entendiendo este Centro Directivo que concurrían en ese caso las notas definitorias de los fraccionamientos de suelo susceptibles de ser realizados bajo la cobertura jurídica del régimen de los complejos inmobiliarios y la licencia concedida habilitaba solo para la construcción de determinadas viviendas en una parcela concreta y determinada, sin alusión alguna a un complejo urbanístico, constituido o por constituir, siendo preceptiva la autorización específica de éste. Pero atendiendo al contenido de la licencia concedida y del informe complementario puede sostenerse que el presente caso no puede equipararse al resuelto por la Resolución de 27 de enero de 2021, pues aquí la Administración urbanística competente se refiere al contenido de la escritura de 7 de febrero de 2023 y, por tanto, al complejo inmobiliario privado que se constituye.

Atendiendo al contenido de la escritura de la que claramente resulta una parcelación de seis elementos independientes y uno común, si bien relacionados a través de la técnica del complejo inmobiliario, puede sostenerse que concurre una incongruencia en la decisión administrativa que, en la medida que trasciende a la configuración jurídica de la propiedad, debe estar sujeta a calificación registral. En efecto, resulta incongruente declarar la indivisibilidad de la parcela y autorizar el proyecto de construcción en la categoría de condominio tipo 2, en la que no existe parcelación, con la constitución de un complejo inmobiliario del que resultan seis parcelas

privativas y otro espacio común vinculado a aquéllas que, de hecho, parece más conforme al condominio tipo 1 antes descrito. Por lo que esta incongruencia debe ser aclarada de forma indubitada por parte de la Administración urbanística competente.

20-3-2024

B.O.E. 11-4-2024

Registro de Tías.

UNIÓN TEMPORAL DE EMPRESAS: DISOLUCIÓN DEL CONDOMINIO DE BIENES DEL FONDO COMÚN.

No cabe la disolución del condominio sobre bienes del fondo común de una UTE sin tener en cuenta a los órganos de la propia UTE.

Respecto de la cuestión relativa al poder de disposición sobre los bienes de una unión temporal de empresas, el legislador reguló esta figura social como «sistema de colaboración entre empresarios por tiempo cierto, determinado o indeterminado para el desarrollo o ejecución de una obra, servicio o suministro» (artículo 7.1 de la Ley 18/1982, de 26 de mayo). Aunque la unión temporal de empresas no tiene propiamente personalidad jurídica (cfr. artículo 7.2 de la misma ley), está sometida a estatutos específicos, tiene un gerente único y un fondo operativo común y, entre los demás pactos estatutarios posibles, ha de constar la proporción o método para determinar la participación de las distintas empresas miembros en la distribución de resultados (cfr. Título III de dicha ley). Lo cierto es que, debe reconocerse que aun cuando no tenga personalidad jurídica, esta figura societaria presenta indudables rasgos de cierta subjetivación o, al menos, autonomía patrimonial. Al régimen de los bienes que constituyen el fondo común han de aplicarse, antes que las normas del condominio ordinario, las disposiciones propias de las uniones temporales de empresas y, en lo que sean compatibles, las reglas de las sociedades mismas -cfr. artículo 392, párrafo segundo, del Código Civil-. Así lo ha entendido esta Dirección General (vid. Resolución de 25 de marzo de 1993).

Como ha afirmado este Centro Directivo en tres Resoluciones de 16 de febrero de 2012, para la disposición de los bienes adscritos a una unión temporal de empresas es preciso que se cumplan los requisitos necesarios para disponer de los mismos por cada una de las sociedades que la integran. En el documento otorgado ahora, se formaliza la extinción de condominio entre las dos sociedades que se dice son dueñas en proindiviso de las dos parcelas, que se adjudican en su totalidad a una de ellas -la que expone ostentar menor proporción en el condominio- compensando a la otra el exceso de adjudicación declarado. Así, la titularidad que se expone en el documento no corresponde con el contenido del Registro, que resulta del título en su día inscrito, ya que, las fincas fueron compradas por las sociedades partícipes para la unión temporal de empresas -es decir que se aportan a su fondo operativo común-, practicándose la inscripción en el año 2005, a favor de la unión temporal de empresas, haciendo constar los socios que la integraban y la participación que ostentan cada uno de ellos en la unión temporal, no en las fincas.

Como ha resuelto este Centro Directivo (vid. Resoluciones en los «Vistos»), con base en al artículo 392.2 del Código Civil, al régimen de los bienes que constituyen el fondo común de una unión temporal de empresas, han de aplicarse, antes que las normas del condominio, las disposiciones propias de las uniones temporales de empresas, y en lo que sean compatibles, las reglas de las sociedades mismas. Conforme a éstas, en ningún caso los socios pueden disponer de los bienes sociales prescindiendo de los órganos de administración, a quienes compete la gestión -en este caso el gerente de la unión-, o en su caso, sin acudir a los procedimientos específicos de disolución y liquidación. De admitir lo contrario, se eludirían las normas de

reparto del activo social en caso de disolución de la unión temporal de empresas, y en el presente supuesto, aún más, porque las dos fincas se adjudican a uno solo de los miembros -el que tiene menor participación- que compensa al otro el exceso de adjudicación, lo que acarrearía posible perjuicio a terceros, por ejemplo, acreedores de la misma unión temporal de empresas o de alguno de los partícipes.

20-3-2024

B.O.E. 11-4-2024

Registro de Olivenza.

CURATELA REPRESENTATIVA: DISOLUCIÓN DE CONDOMINIO.

Existiendo una autorización judicial previa, no será preciso la aprobación judicial de la disolución de condominio ni el nombramiento de defensor judicial por conflicto de intereses.

No se discute en el presente caso que, en aplicación de las citadas disposiciones transitorias, se trate de una curatela representativa, con las funciones legalmente atribuidas en tanto que, resolución judicial mediante, no se revise la situación de la persona con discapacidad. Por ello, es ineludible determinar en qué medida son aplicables, entre otros, los artículos 283, 287, 289, 295 y 298 del Código Civil.

En vía de principios, no resulta aplicable a la partición de herencia o la división de cosa común lo establecido en el artículo 287.2.º del Código Civil, pues, como ya puso de relieve este Centro Directivo en Resolución de 21 de diciembre de 1929, «no se equiparan las adjudicaciones hechas al heredero en pago de sus derechos, o para otros fines, a los actos de enajenación». Ahora bien, aun cuando no es exigible la autorización judicial previa a que se refiere el artículo 287 del Código Civil, es aplicable la regla del artículo 289, de modo que será necesaria la aprobación judicial posterior. Y, según este último precepto legal, si hubiese sido nombrado un defensor judicial para la partición -o la división de cosa común, hay que entender- deberá obtener también la aprobación judicial, salvo que se hubiera dispuesto otra cosa al hacer el nombramiento.

En relación con el conflicto de intereses, debe guardarse especial cuidado respecto de los representantes legales de las personas con discapacidad (como es el caso de la tutora, con funciones de curadora representativa, en el presente caso), y, en vía de principios, es aplicable lo dispuesto en el artículo 283 del Código Civil, según el cual cuando exista un conflicto de intereses ocasional entre quien desempeñe la curatela y la persona a quien preste apoyo, el letrado de la Administración de Justicia nombrará un defensor judicial que lo sustituya.

En el caso al que se refiere este expediente, es indudable que la tutora tiene interés directo en las consecuencias de la disolución de la comunidad y como representante legal de su hermano copropietario compromete dos intereses que en el planteamiento legal aparecen enfrentados: el suyo propio y el de su representado. La concurrencia de la representante de la persona con discapacidad con la intervención en su propio nombre por parte de la tutora, con funciones de curadora representativa, para fijar, con otros interesados, inventario, valoraciones, determinación de lotes y adjudicaciones, con carta de pago de los haberes, crea, a priori, un eventual conflicto de intereses, en cuanto contrapuestos, que podría haberse obviado con la designación de defensor judicial. No obstante, debe tenerse en cuenta que el negocio documentado ha obtenido autorización judicial previa, lo que plantea si esta actuación es suficiente para considerar cumplida la intervención requerida y omitida: nombramiento de defensor judicial y aprobación judicial [vid.

artículos 289 y 295.2.º del Código Civil, i.f)]]. La respuesta debe ser afirmativa si se tienen en cuenta las circunstancias concurrentes.

20-3-2024

B.O.E. 11-4-2024

Registro de Madrid nº 4.

PROHIBICIONES DE DISPONER: EFECTOS.

No puede inscribirse una transmisión del derecho de usufructo si consta una prohibición de disponer que la afecta.

Como cuestión procedimental previa, señalada por el registrador en la nota de calificación e informe, sobre la presentación por segunda vez del mismo documento calificado negativamente, sin que se hubiese subsanado el defecto señalado, hay que afirmar que, si el defecto señalado en la nota sigue inalterado, el registrador debe notificar al presentante la insuficiencia del documento aportado, manteniendo la nota de calificación con su misma fecha y efectos, pero sin pie de recursos ni nueva prórroga. Sin embargo, lo que ocurre en el presente caso, es que el registrador ha emitido nueva nota de calificación con pie de recurso, por lo que es improcedente la inadmisión del mismo.

En el caso de este expediente la prohibición de disponer se impuso por el causante con relación no sólo a la nuda propiedad, sino también con relación al usufructo, por lo que debe entenderse que tampoco éste podrá transmitirse, como señala el registrador en la nota de calificación, salvo que desaparezca dicha prohibición o declare su nulidad los tribunales. También puede el afectado por la prohibición de disponer solicitar autorización judicial para disponer si concurre una causa justa sobrevenida.

21-3-2024

B.O.E. 16-4-2024

Registro de Molina de Segura nº 2.

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

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

De los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica 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.

21-3-2024

B.O.E. 16-4-2024

Registro de Las Palmas de Gran Canaria nº 4.

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

No puede inscribirse un título si el otorgante no tiene inscrito el derecho con carácter previo.

Es 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 aquellos 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 (Resoluciones 23 de septiembre de 2004, 9 de febrero de 2007 y 7 de septiembre de 2017). En el supuesto del presente recurso estos principios no son respetados ya que la nuda propiedad que se pretende consolidar no es la que figura inscrita a nombre de los actuales titulares registrales. El recurrente fundamenta su recurso en la titularidad de don J. S. H., que se dice propietario de la nuda propiedad de las fincas, pero según el Registro, y conforme el principio del tracto sucesivo antes reseñado, no consta inscrito derecho de nuda propiedad alguno a favor del mismo.

21-3-2024

B.O.E. 16-4-2024

Registro de Caravaca de la Cruz.

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: USO DE UNA BASE GRÁFICA ALTERNATIVA.

Se reitera la doctrina sobre la posibilidad de utilizar una base gráfica no catastral en los casos del art. 205 LH

En primer lugar, debe recordarse la doctrina consolidada de este Centro Directivo, por ejemplo en sus Resoluciones de 22 de septiembre de 2017, 18 de diciembre de 2020, 4 de noviembre de 2021 y 7 de septiembre de 2023, conforme a la cual «en los supuestos en los que exista una inconsistencia de la base gráfica catastral no puede impedirse la inmatriculación de la finca

por una cuestión técnica que resulta ajena al propio interesado y a la institución registral, siendo admisible la aportación por el interesado de la representación gráfica alternativa». En consecuencia, debe revocarse el defecto señalado en la nota de calificación relativo a la inadmisión de representaciones gráficas alternativas a la catastral, incluso en inmatriculaciones, cuando la catastral presenta inconsistencias.

El registrador, a pesar de la extensísima y reiterativa nota de calificación, sólo objeta en ella dos tipos de defectos, que resultan de su apreciación visual al contrastar la georreferenciación aportada con la ortografía oficial del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea: - el relativo a «invasión de cultivos colindantes».- el relativo a «no salvar el camino en su totalidad». Respecto de la «invasión de cultivos colindantes», ello no pasa de ser un simple indicio visual, no jurídico, ya que el registrador no concreta qué posibles fincas registrales ya inmatriculadas pudieran resultar invadidas por la georreferenciación de la que se pretende inmatricular. Respecto a «no salvar el camino en su totalidad», también es un simple indicio visual, sin que el registrador exprese que haya podido comprobar que tal camino público conste inmatriculado, ni que, en su defecto, conste deslindado oficialmente, ni que conste delimitado gráficamente en alguna capa oficial disponible en la aplicación gráfica registral homologada auxiliar a que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria.

21-3-2024

B.O.E. 16-4-2024

Registro de Alicante nº 1.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.

No es posible practicar un asiento de presentación de un documento que no tiene la consideración de título inscribible.

Conforme al artículo 420 del Reglamento Hipotecario, como ha declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 3 de mayo, 20 de julio y 15 de septiembre de 2016, 17 de mayo y 4 y 12 de junio de 2018, 21, 22 y 28 de noviembre de 2019 y 9 de enero de 2022, y esta Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en Resoluciones de 5 y 16 de junio, 16 de septiembre y 26 de noviembre de 2020 y 3 de febrero, 15 de abril y 16 de junio de 2021, el registrador debe negarse a extender asiento de presentación, cuando el propio presentante manifieste que su intención no es que el documento provoque algún asiento en los libros del Registro, o cuando el documento sea, palmaria e indudablemente, de imposible acceso al Registro (o, dicho de otra manera, cuando de forma evidente resulte que el título nunca podrá provocar un asiento en los libros de inscripciones).

En el presente caso, lo que se presenta en el Registro es un documento complementario o anexo, en el seno de algún expediente que no se identifica y que contiene una mera copia de una sentencia cuya autenticidad no puede ser acreditada y que, además, por su contenido, no produce modificación jurídico real alguna susceptible de constancia registral ni por tanto puede provocar operación registral alguna.

22-3-2024

B.O.E. 16-4-2024

Registro de Castellón de la Plana nº 3.

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: INVASIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO.

No puede denegarse la inmatriculación de una finca cuando no se puede aseverar con seguridad la invasión del dominio público.

Aunque es doctrina reiterada de esta Dirección General la primacía del principio de legalidad sobre el requisito de que la calificación ha de ser global y unitaria, sin perjuicio de la responsabilidad disciplinaria en la que pueda incurrir el registrador calificador (véanse Resoluciones como las de 16 de diciembre de 2021 y 1 de marzo de 2023), también ha afirmado este Centro Directivo (véase Resolución de 31 de mayo de 2023) que si la nueva calificación se produce bajo la vigencia del mismo asiento de presentación de la primera, no puede el registrador añadir nuevos defectos al señalado, que ha decaído por la estimación del recurso contra la primera nota de calificación, en la calificación anterior. Por tanto, aunque sólo fuera por esta cuestión formal el recurso ahora interpuesto debería ser estimado.

En efecto la registradora deniega la inscripción, tras solicitar un informe que no se había solicitado previamente, estando la nota de calificación decaída por la Resolución de 7 de septiembre de 2023 y vigente el asiento de presentación. Es en la calificación anterior cuando debería, conforme al artículo 205, párrafo tercero, haber notificado previamente a la Administración, o -lo que hubiere sido más conveniente- haber procedido a la tramitación de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para subsanar todas las dudas que pudiera tener en la inmatriculación.

La actuación de clasificación de la vía pecuaria es una actuación administrativa de carácter declarativo, como dispone el artículo 13.1 de la Ley 3/2014, de 11 de julio, de la Generalitat, de Vías Pecuarias de la Comunitat Valenciana, en virtud del cual la Generalitat determina la existencia, anchura, trazado y demás características físicas generales de cada vía pecuaria, así como su denominación, determinando su régimen jurídico como bien de dominio público, inalienable, imprescriptible e inembargable. Permitir la inmatriculación facilita además que pueda hacerse constar la nota marginal de inicio del expediente de deslinde, que ha de notificarse al titular registral, para que pueda comparecer y participar en el mismo. En dicha nota marginal, que solo puede practicarse en el desarrollo de un expediente de deslinde y solicitada por la Administración Autonómica competente, puede incluso georreferenciarse la porción de la finca que puede resultar afectada por la tramitación del expediente, para que todo tercero pueda conocer en qué medida puede afectar a la finca la tramitación del expediente de deslinde.

El principio general, ya vigente con anterioridad a la Ley 13/2015, de que 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, precisamente, la exclusión de la posibilidad de existencia de derechos privados sobre esa concreta porción del territorio catalogada como demanial, pero ello no impide que cuando no haya una invasión clara y el registrador tenga constancia del inicio del expediente de deslinde, debe facilitar el desarrollo del mismo, que en el presente caso determina que practique la inmatriculación y notifique a la Administración, recordándole la obligación de notificar al titular registral el inicio del deslinde y de solicitar la práctica de la nota marginal de inicio del expediente.

22-3-2024

B.O.E. 16-4-2024

Registro de Montefrío.

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

Procede denegar la inscripción de una base gráfica cuando se acreditan dudas sobre la identidad de la finca.

Si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada otra finca ya inscrita o el dominio público, lo procedente es denegar, no suspender, la inscripción. Tratándose de un expediente del artículo 199 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, la cual está protegida por los principios hipotecarios, cuando la suspensión se basa en la oposición de uno de los colindantes notificados, como dice el artículo 199, 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 ha de calificar la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse: a que la representación gráfica aportada coincida en todo o en parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, o a que se invadan fincas colindantes inmatriculadas, o a que se encubra un negocio traslativo u operación de modificación hipotecaria. Si el registrador estima las alegaciones, sus dudas sobre la identidad de la finca, que impiden la inscripción de la georreferenciación, han de estar adecuadamente fundadas, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General. El juicio registral de identidad no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados.

La registradora con la nota de calificación impugnada cumple con la doctrina de esta Dirección General sobre la inscripción de las georreferenciaciones. Como declaró en la Resolución de esta Dirección General de 25 de mayo de 2023, la imprecisión derivada de la descripción puramente literaria que de las fincas afectadas consta en el Registro no impide que, a la vista de los datos obrantes en el expediente y de la oposición del colindante, pueda el registrador oponerse fundadamente a la inscripción de la georreferenciación alternativa aportada.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación, por existir indicio de controversia latente, que no puede resolverse en sede de calificación registral o de recurso, sino que requiere de deslinde parcial con acuerdo de colindantes o resolución judicial.

22-3-2024

B.O.E. 16-4-2024

Registro de Órgiva-Ugíjar.

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

Procede denegar la inscripción de una base gráfica cuando se acreditan dudas sobre la identidad de la finca.

La mera oposición de un simple titular catastral acerca de que su inmueble catastral resulte invadido por una georreferenciación alternativa a la catastral no es motivo suficiente por sí sólo para denegar la inscripción de esa georreferenciación alternativa a la catastral, pues, precisamente por ser alternativa, se produce esa invasión parcial del inmueble catastral

colindante. Además, conforme al artículo 32 de la Ley Hipotecaria, coincidente en su redacción con el artículo 606 del Código Civil, "los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero" y por ello, no deberían ser admitidos por los juzgados, tribunales ni oficinas del Estado "si el objeto de la presentación fuere hacer efectivo, en perjuicio de tercero, un derecho que debió ser inscrito", como resulta del artículo 319 de la Ley Hipotecaria. En cambio, cuando la oposición la formula no un simple titular catastral afectado cuya propiedad no conste debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, sino un titular de una finca registral que alega resultar invadida, su oposición resulta mucho más cualificada y merece mayor consideración.

Por tanto, constatado que existe una controversia, no sólo entre un titular registral y un titular catastral afectado, sino entre titulares registrales de sendas fincas registrales colindantes acerca de su respectiva georreferenciación, procede confirmar la nota de calificación registral negativa aquí recurrida sobre dudas fundadas de posible invasión de fincas registrales colindantes inmatriculadas, y sin que competa a este Centro Directivo, en vía de recurso, -como ya se dijo en la Resolución de 21 de septiembre de 2020- "decidir cuál deba ser la georreferenciación correcta de cada finca, o sugerir una diferente a la aportada o soluciones transaccionales entre colindantes"».

22-3-2024

B.O.E. 16-4-2024

Registro de Murcia nº 6.

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

Procede denegar la inscripción de una base gráfica cuando se acreditan dudas sobre la identidad de la finca.

Como señala el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado». Análogamente, para el procedimiento de inmatriculación regulado en el artículo 205 de la misma ley, se dispone que «si el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada facilitada por las Administraciones Públicas, notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular con el fin de que, por dicha entidad, se remita el informe correspondiente, dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación. Si la Administración manifestase su oposición a la inmatriculación o, no remitiendo su informe dentro de plazo, el Registrador conservase dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público, denegará la inmatriculación pretendida».

Por todo ello, en aplicación de los preceptos legales reseñados, y dado que concurre tanto la oposición expresa del Ayuntamiento por invasión de dominio público, como la apreciación del registrador compartiendo la existencia de tal invasión, el recurso ha de ser desestimado, y confirmada la nota de calificación recurrida.

25-3-2024

B.O.E. 16-4-2024

Registro de Paterna n° 1.

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

Procede denegar la inscripción de una base gráfica cuando se acreditan dudas sobre la identidad de la finca.

En un supuesto como este en que la obra nueva declarada ocupa la totalidad de la finca sobre la que se asienta, la inscripción de la finalización de la obra nueva, que requiere la identificación mediante sus coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por la edificación conforme al artículo 202.2 de la Ley Hipotecaria, exige que simultáneamente se inscriba la representación gráfica georreferenciada de la finca, como reiteradamente ha sido señalado por este centro directivo (cfr. Resoluciones de 8 de febrero de 2016, 16 de mayo de 2019, 15 de septiembre de 2020 y 10 de noviembre de 2021, entre otras). Así lo señala la registradora en su nota de calificación, lo cual no es contradicho por el recurrente en su escrito de recurso.

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 este supuesto la registradora, a la vista de la documentación judicial aportada y de las alegaciones en su día presentadas por el colindante opositor, tiene dudas en la identidad de la finca, en cuanto que la representación gráfica que trata de incorporarse al folio puede suponer la invasión de fincas colindantes inmatriculadas, por lo que ha decidido motivadamente que, a su prudente arbitrio, la georreferenciación y la rectificación de la descripción no pueden acceder al Registro por la vía del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, al existir un conflicto latente entre colindantes sobre el trazado de un lindero, fundamentado sus dudas de identidad, basadas en la oposición del colindante y la documentación judicial, que ponen de manifiesto de forma evidente el conflicto entre los colindantes sobre la delimitación gráfica de las fincas. Por tanto, de los datos y documentos que obran en el expediente se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica propuesta que se pretende inscribir, resultando posible o, cuando menos, no incontrovertido, que con la inscripción de la representación gráfica se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros.

25-3-2024

B.O.E. 17-4-2024

Registro de Dos Hermanas n° 2.

CURATELA REPRESENTATIVA: APROBACIÓN JUDICIAL DE LA PARTICIÓN DE HERENCIA.

La partición de herencia en la que intervenga un curador representativo requiere su aprobación judicial.

No se discute en el presente caso que, en aplicación de las disposiciones transitorias de la Ley 8/2021, se trate de una curatela representativa, con las funciones legalmente atribuidas en tanto que, resolución judicial mediante, no se revise la situación de la persona con discapacidad. Y no debe intervenir defensor judicial, al no existir conflicto de intereses entre la tutora y el representado por ella.

Por ello, es ineludible aplicar los artículos 289 («no necesitarán autorización judicial la partición de herencia o la división de cosa común realizada por el curador representativo, pero una vez practicadas requerirán aprobación judicial (...)», análogo al artículo 272 en su redacción anterior a la Ley 8/2021, de 2 de junio) y 1060, párrafo segundo, del Código Civil («tampoco será necesaria autorización ni intervención judicial en la partición realizada por el curador con facultades de representación. La partición una vez practicada requerirá aprobación judicial»). Ciertamente, en el presente caso, se acredita la autorización judicial para la aceptación de la herencia. Pero el otorgamiento de la escritura calificada no se limita a una aceptación pura y simple de la herencia, sino que se ha producido la adjudicación de la misma.

25-3-2024

B.O.E. 17-4-2024

Registro de Getafe nº 2.

CAMBIO DE USO: APLICACIÓN DEL ART. 28 LEY DEL SUELO.

El cambio de uso de un local requiere el cumplimiento de los mismos requisitos que la declaración de obra nueva. En los casos en los que se admite la declaración responsable es preciso un documento de conformidad emitido por la administración.

Este centro directivo ha afirmado en numerosas ocasiones (cfr., entre otras, las Resoluciones de 20 de marzo y 28 de mayo de 2014, 15 de febrero y 13 de mayo de 2016, 26 de octubre de 2017, 16 de septiembre de 2020 y 7 de febrero de 2022), que tras la redacción dada al artículo 10.3.b) de la Ley sobre propiedad horizontal por la Ley 8/2013, de 26 de junio, la realización de algún acto de división, segregación o agregación, con la finalidad recogida en dicho precepto, respecto de pisos, locales o anejos que formen parte de un edificio en régimen de propiedad horizontal requiere la previa autorización administrativa como acto de intervención preventiva que asegure su adecuación a la norma de planeamiento; si bien, por la remisión que tal precepto contenía al artículo 17.6 del texto refundido de la Ley de Suelo (actualmente, artículo 26.6 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo), se entendió que serían de plena aplicación las excepciones contenidas en dicho artículo 26.6: a) cuando el número y características de los elementos privativos resultantes del complejo inmobiliario sean los que resulten de la licencia de obras que autorice la construcción de las edificaciones que integren aquel, y b) cuando la modificación del complejo no provoque un incremento del número de sus elementos privativos.

Es por tanto la respectiva legislación urbanística autonómica la que determinará, en última instancia, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso la división de locales integrados en una propiedad horizontal. En caso de no concretar dicha normativa el tipo de título administrativo habilitante, y a

los efectos de cumplir la exigencia de autorización administrativa requerida por el citado artículo 10.3 de la Ley sobre propiedad horizontal, debe estimarse suficiente, a efectos de inscripción, que se acredite la resolución administrativa de la que resulte autorizado el acto de división de locales, en su caso, de obra para segregación de local, independiente del uso final del mismo, todo ello de modo conforme a la ley urbanística autonómica y por remisión de esta, a las ordenanzas locales respectivas.

En relación con el cambio de uso que se formaliza mediante la escritura calificada, este centro directivo ha afirmado (vid. Resoluciones de 5 de agosto y 13 de noviembre de 2013, 21 de abril de 2014, 13 de mayo, 12 de septiembre y 30 de noviembre de 2016, 27 de junio de 2018, 27 de marzo de 2019, 21 de julio de 2021, 7 de julio de 2022 o 6 de febrero de 2023, entre otras), que el cambio de uso de la edificación es equiparable a la modificación de la declaración de obra inscrita, como elemento definitorio del objeto del derecho, y, por tanto, su régimen de acceso registral se basará en cualquiera de las dos vías previstas por el artículo 28 de la Ley de Suelo, con independencia del uso urbanístico previsto en planeamiento y el uso efectivo que, de hecho, se dé a la edificación.

En la escritura calificada se formaliza un cambio de uso del único local comercial existente en el edificio para destinarlo a siete viviendas, incorporando al efecto declaración responsable «para obras y demoliciones» y declaración responsable de «primera ocupación y de transformación de local en viviendas» presentada telemáticamente en el Ayuntamiento de Getafe. Así, se ha optado por el mecanismo previsto en el artículo 28.1 de la Ley de Suelo para acreditar la legalidad del cambio de uso. La legislación estatal exige dos requisitos distintos entre sí, que deben concurrir cumulativamente en la inscripción de una obra nueva y que deben verificar tanto el notario al autorizar la escritura como el registrador al practicar la inscripción: a) El acto expreso de conformidad, aprobación o autorización administrativa; que puede ser la usualmente conocida como licencia de obras, o un acto expreso o certificación de conformidad municipal referido a una declaración responsable urbanística, ya que el citado artículo 28 admite distintos niveles de control administrativo de las actuaciones urbanísticas y habrá de estarse a la regulación de cada Comunidad Autónoma. Lo que no puede considerarse como título urbanístico habilitante suficiente es la mera declaración responsable que carece de la naturaleza de acto administrativo; y b) La licencia de uso o primera ocupación, que puede ser sustituida por una declaración responsable de ocupación y funcionamiento si así lo admite la legislación urbanística aplicable.

Así, como se ha expuesto anteriormente, el marco normativo estatal posibilita, en cuanto al primero de los requisitos, si alguna legislación autonómica lo previera, como ocurre entre otras en la Comunidad de Madrid, que como título habilitante de la actuación sea suficiente la declaración responsable urbanística de cambio de uso, de división de locales o viviendas o de implantación de actividades (acto de edificación), complementada con un acto o certificación expreso de conformidad municipal, no siendo válida, a efectos de inscripción, la conformidad emitida por parte de entidades urbanísticas colaboradoras por su falta de carácter administrativo, como señalan también las indicadas resoluciones.

La legislación urbanística de Madrid confirman la necesidad, a efectos registrales, del cumplimiento de los dos requisitos que se vienen repitiendo, y de los que se infiere, respecto del primer requisito, que la realización de los actos urbanísticos de cambio de uso de elementos concretos y de divisiones y segregaciones de pisos y locales en la Comunidad de Madrid necesitan, como título habilitante, la correspondiente declaración responsable urbanística junto con el acto de conformidad expreso del ayuntamiento que corresponda (referencia al artículo 28.1 de la citada ley estatal en el artículo 159.5 de la Ley del Suelo, de la Comunidad de Madrid).

La Resolución de este centro directivo de 30 de noviembre de 2016 hace referencia a cuáles de las exigencias a las que se refiere el apartado 1 del artículo 28 de la Ley de Suelo son aplicables a los supuestos de cambio de uso como el que es objeto de este recurso; y pone de relieve que, verificada la inscripción en el Registro de la Propiedad con unos usos determinados cuyo

reflejo consta en la forma establecida en el artículo 45 del Real Decreto 1093/1997, «cualquier modificación que de los mismos se lleve a cabo exige nuevamente la aplicación de la norma sobre inscripción en el Registro de obras nuevas (...) Y esto es así porque aunque no siempre una alteración de la descripción de la obra nueva inscrita puede implicar la exigencia de acreditación de los requisitos exigidos por la normativa urbanística (vid. Resolución de 19 de febrero de 2005, en contraposición a la de 27 de diciembre de 2010), es evidente que la alteración del uso de todo o parte del edificio inscrito cuando la ley urbanística aplicable exija autorización nos reconduce a dicho supuesto en cuanto modificación del derecho de propiedad».

En definitiva, aunque en el supuesto objeto de este recurso no son exigibles licencia de obras ni licencia de primera ocupación, solo se aportan sendas declaraciones responsables «para obras y demoliciones» y «de primera ocupación y de transformación de local en viviendas», sin que ninguna de ellas vaya acompañada de un acto o certificación de conformidad municipal. Y, a la vista de ello, debe concluirse que la exigencia impuesta por la registradora en su calificación debe ser confirmada.

25-3-2024

B.O.E. 17-4-2024

Registro de Sepúlveda-Riaza.

DOCUMENTOS JUDICIALES: REQUISITOS DE INSCRIPCIÓN.

Se recuerdan requisitos generales para la inscripción de un documento judicial, tales como la determinación de la titularidad, las circunstancias personales del adquirente, la acreditación de la firmeza y el cumplimiento de requisitos fiscales.

Ha de señalarse que la literalidad de la sentencia genera cierta confusión a este respecto. Por un lado, en el fallo se declara el pleno dominio de la finca a favor del citado don V. S. M. C., sin hacer alusión alguna a su hermana, doña A. S. M. C. Sin embargo, en los fundamentos de Derecho de dicha sentencia sí que se alude a que la usucapión ahora reconocida parte de un justo título que es un contrato de permuta por el cual adquirieron la finca el actor y su hermana. Ante esta aparente contradicción, procede confirmar el defecto apreciado por el registrador, siendo preciso que se aclare el fallo de la sentencia para indicar quién o quiénes son las personas a cuyo favor se reconoce el dominio sobre esta finca. Y, en caso de que los favorecidos por tal declaración judicial sean ambos hermanos, será necesario, como señala el artículo 54 del Reglamento Hipotecario, especificar la porción ideal de cada condueño con datos matemáticos que permitan conocerla indubitadamente.

En el título inscribible deben constar todas las circunstancias personales de aquel a cuyo favor deba practicarse la inscripción, es decir, las recogidas en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario.

Respecto a la exigencia de que se acredite la firmeza de la resolución judicial para practicar la inscripción, con carácter general debe recordarse, como la doctrina de este Centro Directivo así lo establece.

Por último, en relación a la exigencia de que se acredite el cumplimiento de las obligaciones fiscales del título inscribible, debe recordarse que 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 aquél 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.

25-3-2024

B.O.E. 17-4-2024

Registro de Madrid nº 16.

CAMBIO DE USO: APLICACIÓN DEL ART. 28 LEY DEL SUELO.OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD:
ACREDITACIÓN DE LA TERMINACIÓN DE LA OBRA.

El cambio de uso de un local requiere el cumplimiento de los mismos requisitos que la declaración de obra nueva. En los casos en los que se admite la declaración responsable es preciso un documento de conformidad emitido por la administración.

Este centro directivo ha afirmado en numerosas ocasiones (cfr., entre otras, las Resoluciones de 20 de marzo y 28 de mayo de 2014, 15 de febrero y 13 de mayo de 2016, 26 de octubre de 2017, 16 de septiembre de 2020 y 7 de febrero de 2022), que tras la redacción dada al artículo 10.3.b) de la Ley sobre propiedad horizontal por la Ley 8/2013, de 26 de junio, la realización de algún acto de división, segregación o agregación, con la finalidad recogida en dicho precepto, respecto de pisos, locales o anejos que formen parte de un edificio en régimen de propiedad horizontal requiere la previa autorización administrativa como acto de intervención preventiva que asegure su adecuación a la norma de planeamiento; si bien, por la remisión que tal precepto contenía al artículo 17.6 del texto refundido de la Ley de Suelo (actualmente, artículo 26.6 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo), se entendió que serían de plena aplicación las excepciones contenidas en dicho artículo 26.6: a) cuando el número y características de los elementos privativos resultantes del complejo inmobiliario sean los que resulten de la licencia de obras que autorice la construcción de las edificaciones que integren aquel, y b) cuando la modificación del complejo no provoque un incremento del número de sus elementos privativos.

Es por tanto la respectiva legislación urbanística autonómica la que determinará, en última instancia, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso la división de locales integrados en una propiedad horizontal. En caso de no concretar dicha normativa el tipo de título administrativo habilitante, y a los efectos de cumplir la exigencia de autorización administrativa requerida por el citado artículo 10.3 de la Ley sobre propiedad horizontal, debe estimarse suficiente, a efectos de inscripción, que se acredite la resolución administrativa de la que resulte autorizado el acto de división de locales, en su caso, de obra para segregación de local, independiente del uso final del mismo, todo ello de modo conforme a la ley urbanística autonómica y por remisión de esta, a las ordenanzas locales respectivas.

En relación con el cambio de uso que se formaliza mediante la escritura calificada, este centro directivo ha afirmado (vid. Resoluciones de 5 de agosto y 13 de noviembre de 2013, 21 de abril de 2014, 13 de mayo, 12 de septiembre y 30 de noviembre de 2016, 27 de junio de 2018, 27 de marzo de 2019, 21 de julio de 2021, 7 de julio de 2022 o 6 de febrero de 2023, entre

otras), que el cambio de uso de la edificación es equiparable a la modificación de la declaración de obra inscrita, como elemento definitorio del objeto del derecho, y, por tanto, su régimen de acceso registral se basará en cualquiera de las dos vías previstas por el artículo 28 de la Ley de Suelo, con independencia del uso urbanístico previsto en planeamiento y el uso efectivo que, de hecho, se dé a la edificación.

En la escritura calificada se formaliza un cambio de uso del único local comercial existente en el edificio para destinarlo a siete viviendas, incorporando al efecto declaración responsable «para obras y demoliciones» y declaración responsable de «primera ocupación y de transformación de local en viviendas» presentada telemáticamente en el Ayuntamiento de Getafe. Así, se ha optado por el mecanismo previsto en el artículo 28.1 de la Ley de Suelo para acreditar la legalidad del cambio de uso. La legislación estatal exige dos requisitos distintos entre sí, que deben concurrir cumulativamente en la inscripción de una obra nueva y que deben verificar tanto el notario al autorizar la escritura como el registrador al practicar la inscripción: a) El acto expreso de conformidad, aprobación o autorización administrativa; que puede ser la usualmente conocida como licencia de obras, o un acto expreso o certificación de conformidad municipal referido a una declaración responsable urbanística, ya que el citado artículo 28 admite distintos niveles de control administrativo de las actuaciones urbanísticas y habrá de estarse a la regulación de cada Comunidad Autónoma. Lo que no puede considerarse como título urbanístico habilitante suficiente es la mera declaración responsable que carece de la naturaleza de acto administrativo; y b) La licencia de uso o primera ocupación, que puede ser sustituida por una declaración responsable de ocupación y funcionamiento si así lo admite la legislación urbanística aplicable.

Así, como se ha expuesto anteriormente, el marco normativo estatal posibilita, en cuanto al primero de los requisitos, si alguna legislación autonómica lo previera, como ocurre entre otras en la Comunidad de Madrid, que como título habilitante de la actuación sea suficiente la declaración responsable urbanística de cambio de uso, de división de locales o viviendas o de implantación de actividades (acto de edificación), complementada con un acto o certificación expreso de conformidad municipal, no siendo válida, a efectos de inscripción, la conformidad emitida por parte de entidades urbanísticas colaboradoras por su falta de carácter administrativo, como señalan también las indicadas resoluciones.

La legislación urbanística de Madrid confirman la necesidad, a efectos registrales, del cumplimiento de los dos requisitos que se vienen repitiendo, y de los que se infiere, respecto del primer requisito, que la realización de los actos urbanísticos de cambio de uso de elementos concretos y de divisiones y segregaciones de pisos y locales en la Comunidad de Madrid necesitan, como título habilitante, la correspondiente declaración responsable urbanística junto con el acto de conformidad expreso del ayuntamiento que corresponda (referencia al artículo 28.1 de la citada ley estatal en el artículo 159.5 de la Ley del Suelo, de la Comunidad de Madrid).

La Resolución de este centro directivo de 30 de noviembre de 2016 hace referencia a cuáles de las exigencias a las que se refiere el apartado 1 del artículo 28 de la Ley de Suelo son aplicables a los supuestos de cambio de uso como el que es objeto de este recurso; y pone de relieve que, verificada la inscripción en el Registro de la Propiedad con unos usos determinados cuyo reflejo consta en la forma establecida en el artículo 45 del Real Decreto 1093/1997, «cualquier modificación que de los mismos se lleve a cabo exige nuevamente la aplicación de la norma sobre inscripción en el Registro de obras nuevas (...) Y esto es así porque aunque no siempre una alteración de la descripción de la obra nueva inscrita puede implicar la exigencia de acreditación de los requisitos exigidos por la normativa urbanística (vid. Resolución de 19 de febrero de 2005, en contraposición a la de 27 de diciembre de 2010), es evidente que la alteración del uso de todo o parte del edificio inscrito cuando la ley urbanística aplicable exija autorización nos reconduce a dicho supuesto en cuanto modificación del derecho de propiedad».

A la vista de lo anterior, debe concluirse que la exigencia impuesta por el registrador en su calificación relativa a la necesidad de contar con la conformidad del Ayuntamiento a que se refiere el artículo 159 de la citada Ley 9/2001, resulta aplicable en el presente supuesto.

En la escritura se formaliza una ampliación de obra nueva por la vía del artículo 28.4 de la Ley de Suelo, de modo tal que la finca pasa de tener una superficie edificada de 114,31 metros cuadrados conforme al Registro, a una superficie construida total de 323,89 metros cuadrados. Según resulta de las certificaciones catastrales incorporadas, la superficie total de los elementos que integran la finca es de 315 metros cuadrados. En el presente caso la controversia se centra en el requisito relativo a la acreditación de «la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título», en cuanto a este último elemento (identidad descriptiva).

Al respecto, debe traerse a colación la doctrina de este Centro Directivo (Resolución de 10 de marzo de 2012, reiterada entre otras por la de 31 de marzo de 2022 o 21 de junio de 2023), según la cual la acreditación de la antigüedad de la obra (o de sus mejoras o ampliaciones ex artículos 308 del Reglamento Hipotecario y 45 y 52 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio) a través de la certificación catastral se despliega en un doble aspecto: en relación con la construcción que se declara y en relación con la parcela sobre la que ésta se asienta. En relación con la parcela sobre la que se asienta la edificación, es necesario realizar una previa operación de correspondencia de la referencia catastral con la finca registral, que se regula en el artículo 45 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. En relación con la construcción, como ha afirmado este Centro Directivo en Resoluciones, entre otras, de 25 de agosto de 2008, 1 de febrero de 2012, 29 de enero de 2015, 8 de febrero de 2016, 29 de junio de 2021, y más recientemente 1 de junio de 2023, no se trata el presente de un supuesto (como las inmatriculaciones) en que haya una exigencia legal de coincidencia total, sino que lo que las normas complementarias al Reglamento Hipotecario exigen en materia de obra nueva es que se acredite la realidad de la obra, que el proyecto se ajuste a licencia o, en su defecto, que hayan prescrito las medidas de restablecimiento de legalidad urbanística, y que no haya duda sobre la identidad de la finca según lo expresado en el título y en el documento justificativo de aquellos extremos.

En definitiva, al no tratarse de supuestos -como las inmatriculaciones- en que haya una exigencia legal de coincidencia total, y habiéndose acreditado suficientemente la realidad de la obra, su antigüedad y, con ello, la prescripción de las medidas de restablecimiento de legalidad urbanística, sin que existan dudas de la identidad entre la finca la expresada en el título y en el documento justificativo de aquéllos extremos, esto es, en las certificaciones catastrales aportadas, puede concluirse que las objeciones planteadas en este punto por el registrador no pueden mantenerse.

25-3-2024

B.O.E. 17-4-2024

Registro de Baza.

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

La rectificación de un asiento por inexactitud del título requiere el consentimiento del titular registral o resolución judicial.

Existe inexactitud cuando concurre cualquier discordancia entre el Registro y la realidad extrarregistral (cfr. artículo 39 de la Ley Hipotecaria), y existe error cuando, al trasladar al Registro cualquier dato que se encuentre en el título inscribible o en los documentos complementarios se incurre en una discordancia. A su vez, los errores pueden ser materiales y de concepto: son materiales cuando se ponen unas palabras por otras, pero no se altera el verdadero sentido de una inscripción ni de sus componentes básicos. En caso contrario el error es de concepto. La rectificación registral se practica conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

En el presente supuesto, al practicarse la inscripción 1.^a de agrupación se incurrió en un error en el asiento por parte del Registro, pues, al transcribir la palabra «cuevas» del lindero oeste que figuraba en el título se hizo constar en la inscripción dicho término en singular «cueva», ocasionándose así una pequeña discordancia entre el título y la inscripción. Ahora bien, dicho error debe reputarse material y no de concepto, porque permite afirmar que el error cometido no afecta al sentido general de la inscripción ni al de ninguno de sus conceptos. En este caso, el error podría haber sido rectificado en la primera inscripción por el registrador al confrontar el asiento con el título, conforme a lo establecido en el artículo 213 de la Ley Hipotecaria. Sin embargo, en el caso de este expediente se da la circunstancia de que se han practicado con posterioridad a la inscripción 1.^a otros asientos que han descrito nuevamente la finca (incluso se ha hecho constar un exceso de cabida), en los que consta el término «cueva» en singular, porque así figuraba en los títulos que motivaron dichas inscripciones posteriores, sin en que ninguno de ellos se haya subsanado el supuesto error. Por tanto, lo que ahora sucede, como sostiene el registrador, es que se estaría en presencia de una posible inexactitud producida por un error en el título, al reflejar la inscripción el lindero que consta en el título por el que se practicó la inscripción y que el recurrente manifiesta que es erróneo. De acuerdo con art. 40 LH, la rectificación requeriría en el presente supuesto el consentimiento de todos los titulares registrales de la finca, o una resolución judicial; lo cual no concurre en el este caso.

A la vista de los términos del poder, debe confirmarse el defecto del registrador que considera insuficientes las facultades alegadas por doña M. G. V. para prestar el consentimiento a la rectificación en nombre de su hermano, en tanto que no ha quedado acreditado que el poderdante haya aceptado la herencia de sus padres y en consecuencia ostente titularidad alguna sobre la finca 21.861 de Baza. No puede tomarse en consideración el argumento de la recurrente, consistente en que la simple solicitud de rectificación material supone una aceptación tácita de la herencia, porque el poder en ningún caso le faculta para aceptar herencias en nombre de su hermano.

26-3-2024

B.O.E. 17-4-2024

Registro de Algeciras n° 1.

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

No puede fundamentarse la negativa a inscribir una base gráfica en la oposición infundada de un colindante.

Como señaló la Resolución de este Centro Directivo de 10 de noviembre de 2022, «cuando un particular formula oposición en términos confusos o sin que conste la autenticidad de su identidad, o validez y vigencia de la representación que alegue, o la identificación de cuál es la finca

supuestamente invadida y en qué medida concreta, o cualquier otro extremo esencial, el registrador, como trámite para mejor proveer, puede requerirle para que subsane o complete tal escrito de oposición a fin de que el registrador pueda formarse un juicio cabal sobre la efectividad y fundamento de tal oposición y tomar la decisión que corresponda».

Por tanto, como es obvio cuando se utiliza una georreferenciación catastral, no hay invasión de parcela catastral colindante alguna. Y los opositores no sólo no concretan qué parte de su propia finca registral esté siendo supuestamente invadida, sino que ni siquiera aclaran si tal supuesta invasión lo es de su finca registral o de bienes de dominio público. Por todo ello, una calificación registral negativa basada exclusivamente en una oposición tan difusa, imprecisa e insuficientemente fundamentada, resulta también insuficientemente fundamentada, por lo que procede estimar el presente recurso.

26-3-2024

B.O.E. 17-4-2024

Registro de Palma de Mallorca nº 1.

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

No puede fundamentarse la negativa a inscribir una base gráfica en la oposición infundada de un colindante.

La registración de un exceso de cabida stricto sensu solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados. 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 constancia registral de la disminución de cabida de la finca, junto con su base gráfica alternativa y, tramitado el expediente, se presentan los escritos de oposición anteriormente citados. Aunque, como señala el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes no determina necesariamente la denegación de la inscripción», ello no puede entenderse en el sentido de que no puedan ser tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador, poniendo de manifiesto una situación de posible invasión de la finca colindante. En el supuesto de hecho aquí planteado, en el que la registradora expresamente manifiesta en su nota de calificación que «no existen dudas fundadas sobre la identidad de la finca 11.249, cuya representación gráfica georreferenciada se solicita su inscripción». En consecuencia, no formulada una duda de identidad en cuanto a la disminución de cabida de la finca y su representación gráfica, el hecho de haberse

interpuesto reclamación económico-administrativa ante el acuerdo de alteración catastral no puede constituir, sin más, impedimento a la práctica de las operaciones registrales solicitadas.

26-3-2024

B.O.E. 17-4-2024

Registro de Vera.

PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL: PRESUNCIÓN DE EXACTITUD DE LOS ASIENTOS.

El registrador debe partir de lo que resulta de los asientos de la finca.

Del análisis de los asientos del Registro resulta, en primer lugar, que no consta proporción o porcentaje alguno de participación en la propiedad de la finca objeto del expediente sino hasta la inscripción parcial que causa el recurso -hasta ese momento era de la totalidad-; y, en segundo lugar, que, son claras las superficies junto con las suspensiones practicadas respecto de determinada cabida. Por otra parte, en el recurso no se impugna la especificación de la superficie de la finca adjudicada sino la participación o porcentaje que se le da al adjudicatario en la misma, que, tanto en la nota de información registral como en el inventario de la escritura, coincide que es la totalidad de la finca. Por tanto, no puede el registrador determinar por sí solo esa proporción o porcentaje. En definitiva, habiéndose recurrido exclusivamente lo relativo al porcentaje o participación adjudicada, no puede más que estimarse el recurso para que se inscriba la finca en su totalidad. Por lo demás, el recurrente tiene los procedimientos legales para solicitar, en su caso, la inmatriculación de los excesos que crea pertinentes.

26-3-2024

B.O.E. 17-4-2024

Registro de Santiago de Compostela nº 1.

REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ART. 98 LEY 24/2001.

En los casos de poder especial otorgado por una sociedad mercantil es necesario que la reseña que haga el notario alcance a los datos del concedente de dicho poder y la suficiencia de sus facultades.

En las Sentencias del TS de 20 y 22 de noviembre de 2018 y 1 de junio de 2021 se afirma que cuando se trata de un poder conferido por una sociedad mercantil que no consta inscrito, el notario autorizante debe, bajo su responsabilidad, comprobar de forma rigurosa la validez y vigencia del poder otorgado por dicha sociedad y dejar constancia de que ha desarrollado tal actuación, de forma que la reseña del documento auténtico del que resulta la representación exprese las circunstancias que, a juicio del notario, justifican la validez y vigencia del poder en ejercicio del cual interviene el apoderado, ya se trate de un poder general no inscrito, ya de un poder especial. Y el registrador debe revisar que el título autorizado permita corroborar que el notario ha ejercido su función de examen de la existencia y vigencia del poder y de la suficiencia de las facultades que confiere de forma

completa y rigurosa, y que este juicio sea congruente con el contenido del título presentado, es decir, que resulte del contenido del juicio de suficiencia que dicha suficiencia se predica respecto del negocio jurídico otorgado, con la precisión necesaria para que no quepan dudas de que el notario ha calificado correctamente el negocio de que se trata y referido al mismo la suficiencia o insuficiencia de las facultades representativas.

En el presente caso, el notario autorizante de la escritura calificada se limita a expresar que el interviniente en representación de la sociedad titular registral actúa en virtud de un poder mediante la escritura de la que reseña el notario autorizante, su fecha y el número de protocolo, pero ha omitido toda referencia al carácter especial y a la persona concedente del poder y al título representativo que vincule a este último con la sociedad.

26-3-2024

B.O.E. 17-4-2024

Registro de Huete.

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

La rectificación de un asiento exige la previa determinación de la causa del error y que se cumpla con lo establecido en el art. 40 LH.

Existe inexactitud cuando concurre cualquier discordancia entre el Registro y la realidad extrarregistral (cfr. artículo 39 de la Ley Hipotecaria), y existe error cuando, al trasladar al Registro cualquier dato que se encuentre en el título inscribible o en los documentos complementarios se incurre en una discordancia. A su vez, los errores pueden ser materiales y de concepto: son materiales cuando se ponen unas palabras por otras, pero no se altera el verdadero sentido de una inscripción ni de sus componentes básicos. En caso contrario el error es de concepto. La rectificación registral se practica conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

En el presente caso, el supuesto error que la recurrente considera producido en el Registro de la Propiedad deriva de inscripciones practicadas hace años por un registrador anterior a la actual que califica y se pretende su rectificación por la registradora actual conforme al artículo 217 de la Ley Hipotecaria por entender la recurrente que se trata de un error de concepto.

En conclusión, para poder acceder a la pretensión de la recurrente de rectificación y cancelación de la inscripción 3.ª de las fincas registrales 135, 1.243, 1.296 y 2.643 del término municipal de Cañamares, haciendo revivir la inscripción 2.ª de dominio a favor de la recurrente, se precisa indagar cuál es la causa que ha motivado la eventual inexactitud registral. Determinada causa de la inexactitud, que en su caso se haya producido, procederá actuar conforme a lo dispuesto en los apartados c) o d) del artículo 40 de la Ley Hipotecaria, según cual haya sido el motivo que hubiera determinado esa inexactitud.

26-3-2024

B.O.E. 17-4-2024

Registro de Mahón.

AGUAS: FORMAS DE CONSTATACIÓN REGISTRAL.

No hay obstáculo para reflejar que un pozo que ya consta inscrito se corresponde con determinado derecho de aprovechamiento que figura en el Registro administrativo de aguas.

No cabe por tanto duda de la identidad de la finca registral afectada, que es la misma a la que se refiere la documentación administrativa aportada identificativa de la titularidad del aprovechamiento de aguas. Tampoco puede sostenerse la falta de correspondencia de la identificación realizada de la autorización de explotación que resulta del Registro (SHB[...]) con la ahora señalada (ARE [...]).

Respecto de la exigencia de georreferenciación tampoco puede mantenerse la nota de calificación, pues la reforma de la Ley Hipotecaria por la Ley 13/2015, de 24 de junio, estableció unos supuestos de georreferenciación obligatoria para los supuestos de apertura de folio registral, inmatriculación y otros, sin que haya precepto alguno que exija esa representación gráfica obligatoria respecto de derechos ya inscritos con anterioridad, que están bajo la salvaguarda de los tribunales y donde la georreferenciación es meramente potestativa (véase artículos 1, 9.b) y 10 de la Ley Hipotecaria).

Tampoco es exigible el consentimiento de los titulares de derechos posteriores a la inscripción de los derechos de aprovechamiento de aguas, reflejados en la inscripción 8.^a, como es el caso de los titulares de las fincas dominantes de la servidumbre constituida en la inscripción 7.^a, en la medida que esa servidumbre va a permanecer inalterada en favor de las fincas favorecidas, sin que la actualización de la coordinación con el Registro administrativo de aguas en cuanto a la titularidad del aprovechamiento modifique o altere tal inscripción de servidumbre de saca de aguas.

Para precisar la funcionalidad del Registro de la Propiedad en los diferentes supuestos de aprovechamientos de aguas, públicas y privadas, que pueden inscribirse en el Registro de Aguas o en el Catálogo de Aprovechamientos de Aguas Privadas, debe partirse de la existencia de distintos grados y modos de relación de los dos elementos reales constitutivos de esos aprovechamientos, que, en lo que ahora interesa, a efectos de esa funcionalidad del Registro de la Propiedad, son el derecho a beneficiarse del agua y la finca que se beneficia de la misma. En cualquier caso será imprescindible acompañar al título o documento principal en que funde inmediatamente su derecho la persona a cuyo favor haya de practicarse la inscripción (cfr. artículo 33 del Reglamento Hipotecario), el complementario consistente en la certificación del organismo de cuenca o Administración hidráulica de Comunidad Autónoma competente en la correspondiente cuenca intracomunitaria, acreditativa del contenido de la oportuna inscripción en el Catálogo de Aprovechamientos de Aguas Privadas, y la certificación negativa de inscripción en el Registro de Aguas.

9-4-2024

B.O.E. 26-4-2024

Registro de Manacor nº 1.

HERENCIA: ALBACEA TESTAMENTARIO DEL DERECHO ALEMÁN.

Una vez adjudicados los bienes a los herederos no puede ostentar ya el albacea facultades dispositivas sobre dichos bienes.

Ciertamente, en el Derecho alemán la herencia deferida se adquiere por el hecho de la delación -salvo repudiación-, y no por el hecho de la aceptación hereditaria como sucede en el sistema romano vigente en nuestro Derecho. La función del «albacea testamentario» en el Derecho alemán («Testamentsvollstrecker») consiste en ejecutar las disposiciones de última voluntad del testador; y, si existen varios herederos, deberá encargarse de la partición y adjudicación de la herencia entre todos ellos. Debe administrar la herencia. Está facultado, en particular, para tomar posesión de la herencia y disponer de los bienes de ésta. Y los herederos no pueden disponer de los bienes sujetos a la administración del albacea testamentario. Además, el testador puede determinar la duración de la ejecución testamentaria. En general, la ejecución permanente puede disponerse durante un máximo de treinta años.

Debe tenerse en cuenta, no obstante, que tanto en el Derecho español, como en el Derecho alemán, la partición de la herencia es un acto de especificación del dominio que, si bien no constituye un acto de enajenación para el cual hubiera estado facultado el albacea conforme al Derecho alemán, es indudablemente un acto por el cual se convierte el derecho de propiedad hereditario «in abstracto» (que, en el sistema germánico, corresponde a los herederos por el hecho de la delación hereditaria y no por el de la aceptación de la herencia), en un derecho hereditario «in concreto».

En el presente supuesto, mediante la escritura de partición de herencia, el albacea testamentario cumplió, como consideró oportuno, su cometido según las atribuciones que le competen en el Derecho alemán. De este modo, cumplido su cometido, el albacea testamentario ya había convertido a cada uno de los herederos en propietarios exclusivos de cuotas indivisas de dicho bien. Por ello, una vez ejecutadas las disposiciones de última voluntad de la testadora, dicho ejecutor no puede conservar ese poder de disposición que alcanza únicamente a los bienes relictos que se hallen todavía en administración testamentaria.

Por ello, son los herederos los únicos que, cada uno respecto de su cuota indivisa, conforme al artículo 399 del Código Civil español (vid., también, el artículo 1259 del mismo Código Civil), ostentan el poder de disposición requerido para la transmisión dominical instrumentada en la escritura cuya calificación ha sido recurrida, sin que sea posible su eficacia civil, ni, consecuentemente, su inscripción sin que conste el consentimiento de los herederos.

9-4-2024

B.O.E. 26-4-2024

Registro de Las Palmas de Gran Canaria nº 1.

CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y EL DIVORCIO: ÁMBITO.

No es título inscribible el convenio regulado para una disolución de condominio entre los ex cónyuges.

Según la reiterada doctrina de esta Dirección General (vid. Resoluciones citadas en el apartado «Vistos» de la presente), la calificación registral no entra en el fondo de la resolución judicial, ni en la validez del convenio regulador aprobado judicialmente, sino en si tal convenio constituye o no título inscribible para la práctica del asiento registral teniendo en cuenta los aspectos susceptibles de calificación registral conforme a los artículos 100 del Reglamento Hipotecario y 522 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que hacen referencia, entre otros extremos, a la calificación registral de la congruencia de la resolución con el procedimiento en que se ha dictado y de los obstáculos derivados de la legislación registral.

Ciertamente, este Centro Directivo ha puesto de manifiesto que es inscribible el convenio regulador sobre liquidación del régimen económico-matrimonial que conste en testimonio judicial acreditativo de dicho convenio, siempre que haya sido aprobado por la sentencia que acuerda la nulidad, la separación o el divorcio. Según la referida doctrina, esta Dirección General ha entendido en casos análogos al del presente recurso que, a los efectos de su inscripción, no puede admitirse el convenio regulador, aprobado judicialmente, como documento de formalización de la extinción de una comunidad de bienes adquiridos al margen o en ausencia de todo régimen conyugal (vid. las Resoluciones de 16 de junio de 2010, 13 de octubre de 2016, 21 de junio de 2017, 24 de octubre de 2018 y 25 de julio de 2019). En el convenio objeto de la calificación impugnada, además de proceder a regular las relaciones paterno-filiales «stricto sensu» los progenitores aprovechan para extinguir el condominio existente entre ambos sobre un inmueble, llevando a cabo su liquidación.

Por ello, la eficacia de la aprobación judicial -dentro de los límites jurisdiccionales y competenciales legalmente reconocidos al órgano juzgador- sólo puede extenderse a las medidas relativas a la guarda y custodia de los hijos, por lo que otras disposiciones contenidas en el convenio regulador resultarían ajenas a ella. Debe concluirse, por tanto, que el acuerdo suscrito no deja de ser un documento privado cuyo acceso al Registro no quedaría amparado por el artículo 90 del Código Civil.

9-4-2024

B.O.E. 26-4-2024

Registro de Markina-Xemein.

CAMBIO DE USO: APLICACIÓN DEL ART. 28 LEY DEL SUELO.

El cambio de uso de un local requiere el cumplimiento de los mismos requisitos que la declaración de obra nueva. En aquellas Comunidades Autónomas en las que, como en el País Vasco, la normativa autonómica, según la interpretación de que de ella han realizado los Tribunales, prevé la imprescriptibilidad la modificación de uso, la única vía admisible para la inscripción registral de la modificación es la acreditación de la oportuna licencia o certificado municipal que acredite su situación consolidada o en fuera de ordenación, al amparo del artículo 28.1 de la Ley de Suelo.

Este centro directivo ha afirmado en numerosas ocasiones (cfr., entre otras, las Resoluciones de 20 de marzo y 28 de mayo de 2014, 15 de febrero y 13 de mayo de 2016, 26 de octubre de 2017, 16 de septiembre de 2020 y 7 de febrero de 2022), que tras la redacción dada al artículo 10.3.b) de la Ley sobre propiedad horizontal por la Ley 8/2013, de 26 de junio, la realización de algún acto de división, segregación o agregación, con la finalidad recogida en dicho precepto, respecto de pisos, locales o anejos que formen parte de un edificio en régimen de propiedad horizontal requiere la previa autorización administrativa como acto de intervención preventiva que asegure su adecuación a la norma de planeamiento; si bien, por la remisión que tal precepto contenía al artículo 17.6 del texto refundido de la Ley de Suelo (actualmente, artículo 26.6 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo), se entendió que serían de plena aplicación las excepciones contenidas en dicho artículo 26.6: a) cuando el número y características de los elementos privativos resultantes del complejo inmobiliario sean los que resulten de la licencia de obras que autorice la construcción de las edificaciones que integren aquel, y b) cuando la modificación del complejo no provoque un incremento del número de sus elementos privativos.

Es al Ayuntamiento al que le corresponde ese concreto control y es él el que debería haber reaccionado contra la infracción urbanística que se hubiere

podido cometer, anotando en su caso el expediente incoado en el Registro de la Propiedad, y quien también estará obligado, una vez recibida la notificación por parte del registrador de haber realizado la inscripción del cambio de uso, a dictar la resolución necesaria para hacer constar en el Registro de la Propiedad, por nota al margen de la inscripción del cambio de uso, la concreta situación urbanística de la finca tras dicho cambio, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario, incurriendo en responsabilidad en caso de no hacerlo por los perjuicios económicos que se produzcan al adquirente de buena fe de la finca -cfr. artículo 28.4 de la Ley de Suelo-. A su vez, la resolución administrativa que ponga fin al procedimiento será recurrible ante los Juzgados del orden jurisdiccional contencioso-administrativo - artículo. 64 de la Ley de Suelo-.

En el presente caso se plantea la posibilidad de inscribir la modificación de la descripción registral de una buhardilla para hacer constar su uso como vivienda, inscripción que se solicita al amparo de lo dispuesto en el artículo 28.4 del texto refundido de la Ley del Suelo. La finca se ubica en Lekeitio, siendo aplicable la normativa urbanística vasca. En el caso del País Vasco, el artículo 224.4 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo. Este precepto ha sido objeto de reciente interpretación por parte de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en su sentencia de 8 de febrero de 2023. El Tribunal interpreta el citado artículo concluyendo que: «Por el contrario, una interpretación sistemática y acorde con el espíritu y finalidad de la norma obliga a concluir que el restablecimiento de la legalidad urbanística respecto del uso clandestino contrario a la ordenación urbanística, por su carácter continuado, no está sujeto al plazo límite previsto por el art. 224.4 LSU, como lo evidencia su propia literalidad al no mencionar los usos y referir tal límite de plazo a las "obras, trabajos e instalaciones", siendo así que las operaciones de restauración de la legalidad urbanística que contempla el art. 224 LSU se refieren a actos y actuaciones clandestinas, expresión que engloba los actos de construcción pero también los usos. Quiere ello decir que el plazo de cuatro años que para la restauración de la legalidad urbanística concede el artículo 185 del Texto Refundido de la Ley del Suelo se refiere a actividades que se llevan a cabo en un momento determinado (en concreto, tal como el proyecto dice literalmente, a 'realización de obras') pero no a actividades continuadas, como el uso de los edificios, que puede ser prohibido, si es ilegal, en tanto en cuanto se esté realizando." y, por la identidad de los supuestos contemplados, lo expresa la STS de 22 de enero de 1992 (ROJ: STS 365/1992 - ECLI:ES:TS:1992:365) en la que se admite la reacción municipal producida una vez concluido el plazo de caducidad en relación con el uso de un trastero como vivienda (...)».

Esta Dirección General debe tener presente tal doctrina jurisprudencial, aun procedente del orden jurisdiccional contencioso administrativo, en la medida que es determinante de uno de los presupuestos definidos por el citado artículo 28.4 de la Ley de Suelo, es decir, que se trate de «construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes». De esta forma, en aquellas Autonomías que no admitan la prescripción de la modificación de uso, la única vía admisible para la inscripción registral de la modificación de la descripción de la finca en cuanto su destino es la acreditación de la oportuna licencia o certificado municipal que acredite su situación consolidada o en fuera de ordenación, al amparo del artículo 28.1 de la Ley de Suelo, sin que sea posible su inscripción sin acreditar algún título administrativo habilitante.

9-4-2024

B.O.E. 26-4-2024

Registro de Tamarite de Litera.

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

No cabe utilizar el recurso gubernativo para solicitar la rectificación o anulación de un asiento ya practicado.

El artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria permite la rectificación de diferencias de superficie que no excedan del 10 % de la cabida inscrita, cuando se cumplan los presupuestos previstos en el mismo, sin necesidad de tramitar expediente alguno. Ahora bien, una vez realizada la operación registral, dice el precepto: «el Registrador la notificará a los titulares registrales de las fincas colindantes». En el supuesto de este expediente, a pesar de que la notificación se efectuó al amparo del artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria y una vez practicada la inscripción, deben aplicarse las mismas consideraciones. Puede afirmarse, por tanto, que el registrador no tenía la obligación de comunicar al colindante la desestimación de sus alegaciones, pues tal obligación no está prevista en ninguna norma legal. Ahora bien, en el caso que decidiera hacerlo, tal notificación debería tener únicamente carácter informativo, pero en ningún caso debería estar sujeta a la posibilidad de recurso.

Es doctrina reiteradísima de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en «Vistos», basándose en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el recurso tiene por objeto exclusivamente las calificaciones del registrador por las que se suspende o deniega la práctica de los asientos solicitados, determinando si han sido o no ajustadas a Derecho (artículos 19, 19 bis, 66 y 326 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario). No es por tanto el recurso el cauce adecuado para dejar sin efecto un asiento ya practicado en los libros del Registro. Por tanto, a la luz de esta doctrina es claro que el recurso no puede prosperar, pues practicado el asiento, el mismo se halla bajo la salvaguardia judicial y no es posible, en el concreto ámbito de este expediente, suspender, como se pretende, la coordinación gráfica de la finca ni rectificar la inscripción practicada.

9-4-2024

B.O.E. 26-4-2024

Registro de Sevilla nº 7.

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

Solo cabe suspender la inmatriculación por dudas respecto a la identidad de la finca cuando esas dudas son suficientemente fundadas.

En el caso de este expediente, la registradora en su nota de calificación, transcrita más arriba, expresa los motivos por los que tiene indicios de que la finca que se pretende inmatricular pudiera coincidir con otra previamente inmatriculada, quedando identificada la finca que pudiera verse afectada por la operación que pretende acceder al Registro. Debe confirmarse, como ya ha señalado este Centro Directivo, que en todo caso el registrador debe extremar el celo en las inmatriculaciones para evitar que se produzca la indeseable doble inmatriculación; y además, hay que considerar que el procedimiento previsto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria tiene menores garantías, al no exigir la previa intervención de titulares de fincas colindantes que pudieran verse afectados, siendo éstos los más interesados en velar que el acceso de una nueva finca al Registro no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes, pudiendo producirse, en caso contrario un supuesto de indefensión.

En presente expediente ha quedado acreditado que la nota de calificación, tal y como ha sido redactada, se fundamenta en una simple conjetura que, a su vez, trata de ser subsanada por la recurrente mediante la propia manifestación del titular de la finca que pudiera verse afectada. Por tanto, la propia redacción condicional de la nota de calificación, así como el acta de manifestaciones aportada al expediente, determinan la falta de fundamento de las dudas expuestas por la registradora a la hora de suspender la inmatriculación pretendida.

10-4-2024

B.O.E. 26-4-2024

Registro de San Martín de Valdeiglesias.

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

No cabe la inscripción de un título si no aparece la finca inscrita a favor del otorgante que transmite o constituye el derecho.

Conviene recordar que el principio de tracto sucesivo, consagrado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, impone que para inscribir actos declarativos, constitutivos, modificativos o extintivos del dominio o de los derechos constituidos sobre el mismo, dichos actos deberán estar otorgados por los titulares registrales, ya sea por su participación voluntaria en ellos, ya por decidirse en una resolución judicial dictada contra los mencionados titulares registrales, lo cual no es sino aplicación del principio de legitimación registral, según el cual a todos los efectos legales se presume que los derechos reales inscritos en el registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo (artículo 38.1.º de la Ley Hipotecaria).

La recurrente alega que según las inscripciones anteriores la finca estuvo inscrita a nombre de la entidad mercantil «Promociones Inmobiliarias Maqueda-Martín, S.L.», indicando que posteriormente consta el contrato de arrendamiento que ahora se eleva a público, no inscrito, y ello, independientemente de la inscripción de la titularidad de la sociedad «Buildingcenter, S.A.» y entiende que no es cierto que no exista tracto sucesivo. Asimismo, considera que no es necesario el consentimiento de la promotora por no intervenir en el arrendamiento. El título que primero accede al Registro determina, por esta sola razón, el cierre registral respecto de cualquiera otro que, aun siendo anterior, resulte incompatible con él. Es indiferente que el título que primero accedió al Registro sea de peor condición que el incompatible, y que, en definitiva, haya de ceder ante él, pues mientras la inscripción de aquél subsista, este otro verá cerrado su reflejo registral y, puesto que aquella inscripción queda bajo la salvaguardia de los tribunales (artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria), es obvio que será al titular incompatible a quien corresponderá la carga de impugnar judicialmente aquélla.

10-4-2024

B.O.E. 26-4-2024

Registro de San Martín de Valdeiglesias.

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

No cabe la inscripción de un título si no aparece la finca inscrita a favor del otorgante que transmite o constituye el derecho.

Conviene recordar que el principio de tracto sucesivo, consagrado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, impone que para inscribir actos declarativos, constitutivos, modificativos o extintivos del dominio o de los derechos constituidos sobre el mismo, dichos actos deberán estar otorgados por los titulares registrales, ya sea por su participación voluntaria en ellos, ya por decidirse en una resolución judicial dictada contra los mencionados titulares registrales, lo cual no es sino aplicación del principio de legitimación registral, según el cual a todos los efectos legales se presume que los derechos reales inscritos en el registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo (artículo 38.1.º de la Ley Hipotecaria).

La recurrente alega que según las inscripciones anteriores la finca estuvo inscrita a nombre de la entidad mercantil «Promociones Inmobiliarias Maqueda-Martín, S.L.», indicando que posteriormente consta el contrato de arrendamiento que ahora se eleva a público, no inscrito, y ello, independientemente de la inscripción de la titularidad de la sociedad «Buildingcenter, S.A.» y entiende que no es cierto que no exista tracto sucesivo. Asimismo, considera que no es necesario el consentimiento de la promotora por no intervenir en el arrendamiento. El título que primero accede al Registro determina, por esta sola razón, el cierre registral respecto de cualquiera otro que, aun siendo anterior, resulte incompatible con él. Es indiferente que el título que primero accedió al Registro sea de peor condición que el incompatible, y que, en definitiva, haya de ceder ante él, pues mientras la inscripción de aquél subsista, este otro verá cerrado su reflejo registral y, puesto que aquella inscripción queda bajo la salvaguardia de los tribunales (artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria), es obvio que será al titular incompatible a quien corresponderá la carga de impugnar judicialmente aquélla.

10-4-2024

B.O.E. 26-4-2024

Registro de Talavera de la Reina nº 3.

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.

Como ha venido resolviendo esta Dirección General (vid., por todas, la Resolución de 15 de enero de 2013), ya antes de la redacción actual del artículo 99 del Reglamento Hipotecario, dada por el Real Decreto de 12 de noviembre de 1982, este Centro Directivo había mantenido de forma reiterada la doctrina de que, dentro de los límites de su función, goza el registrador de una mayor libertad para calificar el documento administrativo en relación con el judicial, y en particular si se trata del examen de los trámites esenciales del procedimiento seguido, a fin de comprobar el cumplimiento de las garantías que para los particulares están establecidas por las leyes y reglamentos (cfr. entre otras, Resolución de 30 de septiembre de 1980).

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 Administración Pública tiene la posibilidad de iniciar un procedimiento de deslinde haciendo constar por nota al margen su incoación. Así, con carácter general la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, lo dispone, en su artículo 52. En parecidos términos se pronuncia el artículo 8, apartado 5, de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias. La nota marginal previa al inicio del expediente de deslinde, como pretende la recurrente no está prevista en la normativa reguladora de las vías pecuarias, ni tampoco se prevé en la normativa general de las Administraciones Públicas.

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. Sin procedimiento administrativo alguno, se pretende hacer constar por nota marginal en la finca la posible afección de la finca a un deslinde futuro, con los daños y perjuicios inmediatos que eso produce (en la medida que va a restringir su tráfico jurídico).

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.

10-4-2024

B.O.E. 26-4-2024

Registro de Valverde del Camino.

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

No cabe inscribir una base gráfica si existen dudas fundadas de que se está encubriendo la realización de un negocio traslativo u operación de modificación 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.

El registrador ha de calificar la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse: a que la representación gráfica aportada coincida en todo o en parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, o a que se invadan fincas colindantes inmatriculadas, o a que se encubra un negocio traslativo u operación de modificación hipotecaria. El juicio de identidad de finca que en su caso formule el registrador habrá de ser motivado, y fundado en criterios objetivos y razonados.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación, por la existencia de un indicio de encubrimiento de negocio traslativo y de operación de modificación de entidad hipotecaria sin acceso registral, que no puede resolverse en el ámbito de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, sino presentando los títulos adecuados para ello, o rectificando el título que causó la inscripción en favor de los recurrentes, con intervención de todos los otorgantes y los posibles titulares catastrales afectados.

10-4-2024

B.O.E. 26-4-2024

Registro de Barcelona nº 11.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD.

Caducada una anotación de embargo que sustenta un procedimiento de ejecución, no cabrá ya cancelar las cargas posteriores.

De lo establecido en el art. 86 LH se extrae la conclusión de que las anotaciones preventivas tienen una vigencia determinada y su caducidad opera «ipso iure» una vez agotado el plazo de cuatro años, hayan sido canceladas o no, si no han sido prorrogadas previamente, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, entre ellos la posición de prioridad que las mismas conceden a su titular, y que permite la inscripción de un bien con cancelación de cargas posteriores a favor del adjudicatario, que ha adquirido en el procedimiento del que deriva la anotación, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba aquel asiento y no podrán ser cancelados en virtud del mandamiento prevenido en el artículo 175.2.ª del Reglamento Hipotecario, si al tiempo de presentarse aquél en el Registro, se había operado ya la caducidad. Y ello porque como consecuencia de ésta, han avanzado de rango y pasado a ser registralmente preferentes.

En el supuesto de hecho que da lugar a la presente Resolución, cuando el testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas se presentan en el Registro, la anotación preventiva de embargo de la que dimanaba ya había sido cancelada por caducidad conforme al artículo 353 del Reglamento Hipotecario el día 30 de junio de 2021. En consecuencia, se toma razón del auto de adjudicación, pero se rechaza la cancelación de las anotaciones posteriores, que se encuentran vigentes, al estar cancelada por caducidad la anotación del embargo letra A convertida por la B y prorrogada por la D, ordenada en los autos que dan lugar al mandamiento cancelatorio.

También se había pronunciado esta Dirección General sobre los efectos que en cuanto a la duración y vigencia de la anotación de embargo tiene la nota marginal de expedición de la certificación de dominio y cargas prevista en el artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Sin embargo, la reciente Sentencia número 237/2021, de 4 de mayo, del Pleno de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, ha fijado la posición jurisprudencial definitiva en esta materia, modificando en parte el criterio de las anteriores Sentencias, y recogiendo argumentos de esta Dirección General en aras de la seguridad jurídica. En conclusión, el Tribunal Supremo -acogiendo alguna de las preocupaciones manifestadas en la doctrina de este centro directivo- ha matizado su doctrina contenida en la Sentencia número 427/2017, de 7 de julio, en cuanto que la emisión de la certificación de cargas y la extensión de la nota marginal más que «causar estado» definitivo, constituyen una prórroga temporal, de cuatro años, a la anotación preventiva de embargo, de forma que durante este periodo podrá hacerse valer el efecto de cancelación de cargas posteriores del eventual decreto de adjudicación dictado en esa ejecución. Procede por tanto que este centro directivo se acomode a su vez a la doctrina del Tribunal Supremo (Sentencia número 237/2021, de 4 de mayo, del Pleno de la Sala de lo Civil) antes citada.

En el caso que ahora es objeto de análisis, a la vista de las anteriores consideraciones, no cabe sino desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada. La anotación de embargo preventivo letra A causada a resultas del procedimiento de ejecución se practicó el día 26 de septiembre de 2012, fue convertida en anotación de embargo ejecutivo por la anotación letra B el día 29 de julio de 2013, y prorrogada por la anotación letra D el día 13 de julio de 2016. La nota marginal expresiva de haberse expedido la certificación de cargas es de fecha 18 de marzo de 2016, mientras que el testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas son de fecha 28 y 29 de septiembre de 2023, respectivamente, y se presentaron en el Registro el día 4 de octubre de 2023.

11-4-2024

B.O.E. 26-4-2024

Registro de Móstoles nº 1.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: DEMANDA DIRIGIDA CONTRA HEREDEROS DEL TITULAR REGISTRAL. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: REANUDACIÓN DEL TRACTO POR SENTENCIA JUDICIAL.

Se hace un análisis de las formas de entablar demanda frente a los herederos del titular registral, según las circunstancias. También se reitera la doctrina relativa a los requisitos para que una sentencia judicial sea título apto para reanudar el tracto sucesivo interrumpido.

Como cuestión previa conviene recordar 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 de plano cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. También es necesario reiterar, ante las apreciaciones realizadas en el escrito de recurso, la doctrina de este Centro Directivo, según la cual, el registrador no queda vinculado por calificaciones efectuadas por otros registradores, como resulta del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, que dispone que el registrador califica bajo su responsabilidad.

También es conveniente señalar que es doctrina reiteradísima de este Centro Directivo, que el escrupuloso respeto a la función jurisdiccional que ha de guardar el registrador, implica el deber de cumplir las resoluciones judiciales firmes, sin que pueda entrar en el fondo de las mismas a la hora de proceder a su calificación, ahora bien hay que conciliar dicho respeto con el alcance de la calificación registral de los documentos judiciales, cuando existen obstáculos derivados del propio Registro, alguno de cuyos aspectos concurren en el supuesto objeto de este recurso.

Es principio básico de nuestro sistema registral el de que todo título que pretenda su acceso al Registro ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento seguido contra él (cfr. artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria). Si dicho titular registral ha fallecido, el procedimiento habrá de seguirse con quienes sea sus herederos. Y en estos casos caben dos posibilidades: a) que todavía no se haya producido la aceptación, en cuyo caso nos encontramos en situación de herencia yacente y habrá que tener en cuenta la doctrina de la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo número 590/2021, de 9 de septiembre, recogida en numerosas Resoluciones de esta Dirección General (véase entre las más recientes la de 8 de enero de 2024). Cuando se demanda a una herencia yacente caben dos posibilidades: - que se conozca o se tengan indicios de la existencia de concretas personas llamadas a la herencia. En este caso, habrá de dirigirse la demanda contra estos herederos, previa averiguación de su identidad y domicilio. - que no se tenga indicio alguno de la existencia de herederos interesados en la herencia

yacente (casos de personas que han fallecido sin testamento y sin parientes conocidos con derecho a la sucesión intestada). En estos supuestos, además de emplazar a los ignorados herederos por edictos, se debe comunicar al Estado o a la Comunidad Autónoma llamada por la normativa civil aplicable a la sucesión intestada a falta de otros, la pendencia del proceso, conforme al citado artículo 150.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. b) que los herederos ya hayan aceptado la herencia, constituyendo la comunidad hereditaria. Entonces habrá de dirigirse la demanda contra todos ellos.

Como repetidamente ha afirmado esta Dirección General no incumbe al registrador determinar cuál es el alcance de los efectos producidos por la sentencia presentada. Dicha facultad incumbe con carácter exclusivo al juzgador por tener constitucionalmente atribuida la competencia de juzgar y de hacer ejecutar lo juzgado tal y como expresamente afirma el artículo 117 de la Constitución Española. Por otro lado, incumbe también al registrador calificar la congruencia del procedimiento con el fallo judicial y la adecuada conexión del procedimiento con el titular registral, en los términos antes expuestos. El contenido de la sentencia calificada adolece de cierta imprecisión, que impide saber con exactitud si los transmitentes son directamente los titulares registrales (en cuyo caso, lo procedente sería acordar la elevación a público de un documento privado), o ha habido alguna otra transmisión intermedia. En este segundo caso procedería aplicar la doctrina de este Centro Directivo acerca de la posibilidad de utilizar un procedimiento ordinario para conseguir la reanudación del tracto sucesivo interrumpido.

Aunque la demanda se haya dirigido contra el titular registral, la sentencia dictada en procedimiento declarativo sólo valdría para reanudar el tracto en el supuesto en que aparecieran como demandados los titulares registrales, quienes de ellos adquirieron y todos los titulares intermedios hasta enlazar con la titularidad del demandante. Las consideraciones efectuadas en los anteriores fundamentos jurídicos se ven confirmadas tras la reforma operada en la Ley Hipotecaria por la Ley 13/2015, de 24 de junio. Esta interpretación ha sido avalada por una reciente Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de septiembre de 2023.

11-4-2024

B.O.E. 26-4-2024

Registro de Valdepeñas.

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

En el caso de que la finca inmatriculada forme parte de otra mayor resultante de agrupación, podrá sustituirse la base gráfica catastral por otra alternativa. En caso de que concurren dudas, cabe acudir al procedimiento del art. 199 LH

Con anterioridad a la reforma en la legislación hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, era doctrina consolidada que, en virtud de lo señalado en el artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, no podía procederse a la inmatriculación de una finca si no se aportaba certificación catastral descriptiva y gráfica en términos totalmente coincidentes con el inmueble tal y como resultaba descrito en el título inmatriculador. Dicha exigencia se ha trasladado a los artículos 203 y 205 de la Ley Hipotecaria.

Como ya se ha manifestado anteriormente esta Dirección General, una interpretación teológica de la citada exigencia de que en toda inmatriculación la certificación catastral sea coincidente con la descripción de la finca que se pretende inmatricular, lleva a la conclusión de que, si coincide la certificación catastral con la descripción de la finca resultante de una agrupación, haya de entenderse cumplido el requisito referido, pues lo contrario significaría, como dice el recurrente, obligar al inmatriculante a

instar una segregación catastral destinada a quedar sin efecto inmediatamente como consecuencia de la agrupación (cfr. Resoluciones 26 de junio de 2003, 17 de diciembre de 2013 y 1 de julio de 2016). También puede recordarse, siguiendo lo indicado en la Resolución de 8 de junio de 2016, que es posible prescindir de una representación gráfica cuando la finca a que se refiere carezca de existencia actual por haberse producido una modificación hipotecaria posterior en la que se aporte la representación gráfica que en definitiva tiene la finca, siempre que ambas operaciones accedan simultáneamente al Registro.

En cuanto a la justificación de las dudas de identidad, como ha reiterado este Centro Directivo, 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. Tratándose del supuesto de una finca no inmatriculada que comparte representación gráfica catastral con otra finca inscrita, de acuerdo con la literalidad del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, sería necesario formalizar la agrupación de ambas fincas para su inscripción conforme a dicha representación gráfica, previa tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria si el registrador tiene dudas sobre la descripción de la finca -Resolución de esta Dirección General de 25 de septiembre de 2023-. No obstante, en línea con lo mantenido en otras Resoluciones de esta Dirección General -cfr. Resolución de 6 de marzo de 2024- no cabe descartar la admisibilidad de la representación gráfica alternativa para un supuesto de inmatriculación como el presente en el que dos fincas como objeto de derecho diferenciados carecen de sendas representaciones gráficas catastrales por su condición de colindantes, dadas las reglas de actuación del Catastro -cfr. artículo 18.4 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo-.

11-4-2024

B.O.E. 26-4-2024

Registro de Alicante nº 1.

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

No procede ni siquiera la iniciación del expediente del 199 si el registrador alberga dudas fundadas de que la rectificación de superficie puede producir una doble inmatriculación.

Antes de entrar en el fondo del asunto, debe hacerse una precisión formal, respecto al primero de los motivos expresados por la recurrente. Al respecto, debe recordarse, como hizo la Resolución de esta Dirección General de 29 de marzo de 2016, que el registrador ha de calificar por lo que resulte del Registro y de los documentos presentados. Y como declaró la Resolución de 23 de enero de 2014, el registrador, a la hora de apreciar los defectos existentes en el título presentado debe hacerlo en base a éste «y a los asientos del Registro con él relacionados», pudiendo el registrador consultar los historiales de otras fincas, e incluso otros registros públicos distintos del de la Propiedad.

Si se inscribiera la rectificación de superficie solicitada, no solo podría producirse una doble inmatriculación, sino el encubrimiento de un negocio jurídico no documentado, dado que la finca registral 17.762 consta inscrita a nombre de persona distinta y debe existir una causa en virtud de la cual deba inscribirse ahora en favor de la recurrente y, además, el encubrimiento de una operación de modificación de entidad hipotecaria, como la agrupación de la finca 17.762 con la 144.199 del término de Alicante, con sus repercusiones formales y tributarias. Por tanto, el defecto alegado por el registrador en su nota de calificación debe ser confirmado, puesto que lo solicitado en el título calificado excede del ámbito de aplicación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, siendo doctrina reiterada de esta Dirección General la de que en la inscripción de los excesos de

cabida, el registrador debe extremar la prudencia (sobre todo cuando hay procedimientos legales de más garantías) para evitar la existencia de dobles inmatriculaciones.

También es correcta la actuación del registrador cuando se deniega el inicio de la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, puesto que como declaró la Resolución de esta Dirección General de 1 de junio de 2023, las objeciones del registrador, expuestas al inicio del expediente, puedan impedir la continuación de éste, han de ser de tal entidad que, previsiblemente, no puedan solventarse durante la tramitación del propio expediente. En el presente caso, no es que sea previsible, sino que es absolutamente imposible que por la vía del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria pueda accederse a la práctica del asiento solicitado.

11-4-2024

B.O.E. 26-4-2024

Registro de Sevilla nº 2.

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

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

Como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en multitud de Resoluciones y, recientemente, en la de 29 de noviembre de 2023, 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 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, la cual está protegida por los principios hipotecarios, cuando la suspensión se basa en la oposición de uno de los colindantes notificados, como dice el artículo 199, 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».

Respecto a la procedencia de segregación de la finca objeto del expediente, dicha circunstancia no es, por sí sola, suficiente para convertir en contencioso el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, puesto que la misma se inscribe antes de entrar en vigor la Ley 13/2015, y como ha declarado esta Dirección General en reiteradas Resoluciones, como la de 11 de enero de 2024 (vid., por todas), antes de su entrada en vigor, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que fuera exigible la inscripción de su representación gráfica.

Respecto a la falta de petición de la inscripción del exceso en actos anteriores, tampoco es un motivo suficiente para convertir el expediente en contencioso, puesto que el artículo 199 de la Ley Hipotecaria no impone al titular registral de la finca ningún plazo para solicitar la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por lo que puede solicitarlo en cualquier momento. Respecto a la modificación de los linderos, esta no es tal. Lo que realmente se produce es una actualización de los linderos.

Respecto de las alegaciones de la recurrente relativas a la falta de legitimación del presidente de la Comunidad de Propietarios, por no ser su propiedad colindante con la de los alegantes, la misma no puede ser atendida, puesto que como dice el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «cuando las fincas colindantes estén divididas en régimen de propiedad horizontal, la notificación se realizará al representante de la comunidad de propietarios. No será precisa la notificación a los titulares registrales de las fincas colindantes cuando se trate de pisos, locales u otros elementos situados en

fincas divididas en régimen de propiedad horizontal». Y es competencia del registrador determinar quiénes son los colindantes que pueden resultar afectados por la inscripción de la georreferenciación.

Por todo lo anterior, el registrador concluye que hay un conflicto latente sobre la delimitación del lindero de la finca, puesto que, no siendo su delimitación pacífica, entiende que debe acudir al expediente de deslinde del artículo 200 de la Ley Hipotecaria, o se acuda a la vía judicial. Ello resulta conforme con la doctrina de esta Dirección General, formulada en Resoluciones como las de 29 y 30 de noviembre de 2023.

11-4-2024

B.O.E. 26-4-2024

Registro de Écija.

OBRA NUEVA: CERTIFICADO TÉCNICO.

Es exigible precisión en el certificado técnico en la declaración de obra nueva.

El defecto debe ser confirmado. Efectivamente el certificado emitido por el arquitecto autor del proyecto contiene un evidente error material en la descripción superficial de la parcela, error que puede constatarse mediante una simple operación aritmética. Aunque de dicha discrepancia no resultan dudas fundadas respecto de la identidad de la finca ni de la ubicación de la obra cuya declaración se pretende en la escritura, y aunque de las coordenadas completas de la porción de suelo ocupada por la edificación no resulta duda que la obra nueva se asienta en la finca registral, parece razonable que dados los importantes efectos que la inscripción en el Registro de la Propiedad atribuye a los derechos inscritos de legitimación, prioridad, inoponibilidad y fe pública, la documentación en la que se basa no contenga errores, por otra parte, fácilmente subsanables.

11-4-2024

B.O.E. 26-4-2024

Registro de Cazorla.

REQUISITOS FISCALES: ACREDITACIÓN.

Debe ser el mismo título inscribible el que cumpla con las exigencias legales de acreditación del cumplimiento de obligaciones fiscales.

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. No concurriendo circunstancias de realización de especial tarea de cooperación con la Administración de Justicia, ni resultando supuestos de expresa e indubitada no sujeción al impuesto o de clara causa legal de exención fiscal -como ocurre en la aceptación de una hipoteca unilateral efectuada por la Tesorería General de la Seguridad Social (Resolución de 23 de abril de 2007)-, imponer al registrador la calificación de la sujeción o no al Impuesto de ciertos actos contenidos en el documento presentado a inscripción supondría obligarle a realizar inevitablemente declaraciones tributarias que (aunque sea con los limitados efectos de facilitar el acceso al Registro de la Propiedad) quedan fuera del ámbito de la competencia reconocida a este Centro Directivo, de modo que, aunque es posible que el registrador aprecie la no

sujeción de determinado acto a las obligaciones fiscales, ha de tenerse en cuenta que si para salvar su responsabilidad exigiere la correspondiente nota de pago, exención, prescripción o no sujeción, habrán de ser los órganos tributarios competentes los que podrán manifestarse al respecto al recibir la comunicación impuesta por ley, sin que corresponda a esta Dirección General el pronunciarse, a no existir razones superiores para ello (por ejemplo, cfr. artículo 118 de la Constitución) o tratarse de un supuesto en el que se esté incurriendo en la exigencia de un trámite desproporcionado que pueda producir una dilación indebida.

Debe ser, por tanto, el mismo documento presentado a inscripción el que integre los citados requisitos, circunstancia que no concurre en el supuesto de hecho de este expediente. Como indicó la Resolución de este Centro Directivo de 6 de mayo de 2014, "de la aplicación literal de los textos legales, resulta que el documento que debe estar presentado a liquidación es el mismo que se va a inscribir y no otro. El hecho de que se haya liquidado el impuesto mediante declaración privada no implica que no deba presentarse ante los órganos competentes la escritura pública otorgada, ya que debe ser la oficina tributaria quien compruebe la exactitud de los hechos imponibles y la correspondencia de los demás datos contenidos en ambos documentos y quien determinará, en su caso, la no sujeción de la escritura por haberse satisfecho ya el impuesto"».