

10-6-2024

B.O.E. 9-10-2024

Registro de Monforte de Lemos-Quiroga.

PROPIEDAD HORIZONTAL: LICENCIA. DERECHO DE VUELO: REQUISITOS.

Si la configuración de la propiedad horizontal se asemeja a un complejo inmobiliario, será precisa licencia administrativa. El derecho de vuelo no puede constituirse en favor del dueño del suelo.

En relación con la posibilidad de configurar un derecho de vuelo como elemento independiente de una propiedad horizontal, el defecto debe confirmarse. Por tanto, únicamente pisos, locales o espacios de un edificio suficientemente delimitados y susceptibles de aprovechamiento independiente pueden constituir elementos privativos de una división horizontal, y es indudable que un derecho real, como el derecho, de vuelo en ningún caso cumple con dichas exigencias, aunque se constituya sobre elemento común.

Mientras en los complejos inmobiliarios se produce la formación de fincas, que pasan a ser elementos privativos, en cuanto crean nuevos espacios del suelo objeto de propiedad totalmente separada, a las que se vincula en comunidad o bien otros elementos, en la propiedad horizontal propiamente dicha, aunque sea tumbada, desde el momento en que mantiene la unidad jurídica de la finca -o derecho de vuelo- que le sirve de soporte, no hay división o fraccionamiento jurídico del terreno o suelo, ni derecho privativo alguno sobre el mismo, pues el suelo sobre el que se asienta el inmueble es común en su totalidad. Es la propia legislación sustantiva urbanística que resulte aplicable la que ha de establecer qué actos están sometidos a licencia y qué actos pueden estimarse como reveladores de una posible parcelación urbanística ilegal, o ser asimilados a ésta, así como determinar qué otros actos de uso del suelo o de las edificaciones quedan sujetas a la intervención y control municipal que el otorgamiento de la licencia comporta, determinación que constituye un presupuesto previo o «prius» respecto de su exigencia en sede registral -cfr. Resolución de 15 de julio de 2021-. De la legislación urbanística gallega puede deducirse sin dificultad que, en general, la preceptiva licencia urbanística será exigible, en su caso, a efectos de inscripción, para los actos de parcelación, división o segregación o aquellos que puedan considerarse legalmente equiparados que pretendan acceder al Registro de la Propiedad.

Como ha afirmado en otras ocasiones este Centro Directivo -vid. Resoluciones citadas en los «Vistos»-, la división horizontal de un inmueble no implica por sí misma un acto de parcelación que suponga la división de terrenos en dos o más lotes a fin de su edificación (cfr. artículo 148 de la Ley del suelo de Galicia), ni tampoco de segregación u otros actos de división de terrenos a que se refiere el artículo 142.2.f) de la misma ley. Sin embargo, si la división horizontal se configura de tal modo que puede resultar equiparada a la división material de la finca hasta tal punto que sea incompatible con la unidad jurídica de la misma, a pesar de las estipulaciones de las partes, debe exigirse a efectos registrales la oportuna licencia urbanística, al amparo en este caso del artículo 142.2.f) de la Ley del suelo de Galicia. En definitiva, reiterando el criterio seguido en la Resolución de 3 de junio de 2019, como regla general: a) no se precisará la aportación de licencia para la propiedad horizontal cuando la misma se ajuste a la licencia de obras que autorice la construcción de las edificaciones (cfr. Resolución de 13 de julio de 2015). b) tampoco se precisa la aportación de licencia de la propiedad horizontal cuando la misma no provoque un incremento de elementos privativos respecto de los que consten en la previa declaración de la obra nueva. c) este Centro Directivo ha sostenido la aplicación analógica, aunque con matices, del artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo a aquellos supuestos en que ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes.

En el caso particular de este expediente, en consideración de las anteriores circunstancias, puede concluirse que concurren las notas definitorias de los fraccionamientos de suelo que se realizan bajo la cobertura jurídica del régimen de los complejos inmobiliarios, y, en particular, de los contemplados en el artículo 24 de la Ley sobre propiedad horizontal. Puede afirmarse que, en el presente caso, se configuran dos parcelas de suelo como verdaderos elementos privativos, exclusivos y excluyentes, que implican de facto un fraccionamiento jurídico y funcional de la finca matriz.

Por lo que se refiere a la objeción que opone la registradora porque, a su juicio, no está plenamente configurado el derecho de vuelo y éste no puede pertenecer al propietario del suelo, el defecto debe confirmarse. El derecho de vuelo es un derecho real sobre cosa ajena, con vocación de dominio, por el que su titular tiene la facultad de elevar una o varias plantas o de realizar construcciones bajo el suelo, adquiriendo, una vez ejercitado, la propiedad de lo construido. El derecho de vuelo no puede pertenecer al propietario del suelo. De lo contrario, se trataría de una simple facultad del dominio. Por tanto, el derecho de vuelo sólo puede nacer por transmisión a un tercero o por su reserva al tiempo de enajenar el edificio o parte de él, según la reiterada doctrina de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones en los «Vistos»). Asimismo, del ya transcrito artículo 16.2 del Reglamento Hipotecario, resultan los requisitos para que el derecho de vuelo quede plena y perfectamente configurado. En consecuencia, para la constitución del derecho de vuelo, ha de determinarse el número de plantas, plazo de ejercicio, cuotas de nuevos elementos, y demás requisitos exigidos como se ha mencionado, y ninguno de estos se determina en la escritura cuya inscripción se pretende.

Como último defecto, entiende la registradora que existe incongruencia de los estatutos de la división horizontal específicamente en dos puntos. Por un lado, se configura como elemento común «el solar sobre el que se ubica el edificio y la parte del solar que rodea el edificio», cuando parte del mismo ha sido configurado como elemento independiente, y, por otro, se faculta a los propietarios para desvincular las «edificaciones destinadas a almacén anejas privativas a su vivienda», siendo así que no hay ninguna vivienda que tenga como anejo un almacén. Aunque en la redacción de las normas que integran los estatutos de la propiedad horizontal es deseable la mayor claridad y precisión posible, en la medida en que aquéllas, una vez inscritas, tienen alcance real y resultan oponibles frente a terceros (cfr. artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal), no puede mantenerse el defecto invocado por la registradora.

10-7-2024

B.O.E. 9-10-2024

Registro de Mahón.

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

Si de las alegaciones de los colindantes resultan elementos que justifican dudas sobre la identidad de la finca, procede denegar la inscripción de la base gráfica.

Como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en multitud de Resoluciones, como 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. En el presente caso, tratándose de una calificación negativa, que se basa en la alegación de un colindante que es una Administración Pública, cuando la suspensión se basa en la oposición de uno de los colindantes notificados, como dice el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, 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».

La motivación de la calificación registral debe comprender tanto el punto de vista jurídico, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 26 de julio de 2023, sin que pueda el registrador limitarse a una referencia genérica a los preceptos que a su juicio han sido infringidos, sino que debe indicar que preceptos concretos son aplicables al caso debatido, y por qué los considera infringidos, como el punto de vista material, pudiendo el registrador rechazar la inscripción de la rectificación de la descripción por los siguientes motivos: 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.

Ciertamente, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 5 de marzo de 2019, el hecho de que, según el planeamiento municipal la finca esté destinada a cesión obligatoria para viales, no significa que por este solo hecho la finca sea de dominio público, por lo que no puede rechazarse la inscripción de la representación gráfica georreferenciada por ese solo motivo. Pero ello no es óbice, en el presente caso, para determinar que lo que fue objeto de la segregación, que originó la primera inscripción de la finca 4.051 en el año 1965, fue una finca que lindaba por el norte con un paso para peatones, por lo que pretender ahora suprimir la existencia de dicho paso, sea de naturaleza pública o privada, supondría alterar la realidad física amparada por el folio registral. De dichas dudas, además puede resultar un indicio latente de contienda judicial y como declaró esta Dirección General en las Resoluciones de 19 de enero de 2022, 30 de noviembre de 2023 o 27 de febrero de 2024, entre otras, en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria no hay trámite de prueba, dada la sencillez procedimental del expediente.

22-7-2024

B.O.E. 9-10-2024

Registro de Utrera nº 2.

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

Para la rectificación de un error de concepto es necesario el consentimiento de todos los titulares de derechos inscritos o anotados que puedan verse perjudicados o, en su defecto, deberá acudir a un procedimiento judicial entablado contra aquéllos.

Del análisis de la disposición testamentaria resultan algunas consideraciones y razonamientos que conviene tener en cuenta: en primer lugar, que de una lectura de la totalidad de las disposiciones testamentarias, además de la debatida, hay otras en las que se establecen sustituciones semejantes a la que es objeto de análisis, y todas ellas tienen como denominador común que todos los llamamientos hechos a favor de doña P. M. N. o de doña D. M. N., bien sean directos o por sustitución vulgar, son sometidos a gravamen fideicomisario.

En el presente caso, el supuesto error que el recurrente considera producido en el Registro deriva de inscripciones practicadas hace tres años y se pretende su rectificación por la misma registradora que la practicó conforme al artículo 217 de la Ley Hipotecaria, por entender el recurrente que se trata de un error de concepto. Constituye una regla básica en nuestro Derecho hipotecario la de que los asientos registrales están bajo la salvaguarda de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero de la Ley Hipotecaria). 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.

Según la doctrina de este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos» de la presente), el artículo 212 de la Ley Hipotecaria exige para considerar un error como material que con el mismo no se cambie el sentido general de la inscripción ni de ninguno de sus conceptos; por otra parte, el artículo 216 de la misma ley establece que se comete error de concepto cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos en el título se altere o varíe su verdadero sentido. Debe entenderse que el consentimiento o acuerdo unánime de todos los interesados y del registrador son requisitos indispensables para la rectificación. Y ello porque, en caso de error, la inexactitud viene provocada por la actuación equivocada del registrador al extender los asientos, de forma que lo que publica el Registro contraviene lo querido por las partes y plasmado correctamente en el título, mientras que cuando la inexactitud es consecuencia de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento, la rectificación del Registro precisará el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuye algún derecho, pero no del registrador cuya actuación ha sido ajena al origen de la inexactitud.

En consecuencia, tal y como ha declarado este Centro Directivo de modo reiterado, será necesario que conste el consentimiento de todos los titulares de derechos inscritos o anotados que puedan verse perjudicados o, en su defecto, deberá acudir a un procedimiento judicial entablado contra aquéllos (artículos 40 y 214 de la Ley Hipotecaria y 322 y siguientes de su Reglamento), debiendo entretanto rechazarse la solicitud formulada por el recurrente.

22-7-2024

B.O.E. 9-10-2024

Registro de Vigo nº 6.

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

Si consta la afectación del dominio público, procede denegar la inscripción de la base gráfica.

Si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada otra finca ya inscrita o el dominio público, lo procedente es denegar, no suspender, la inscripción.

La protección registral que la ley otorga al dominio público no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito, pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción. En el caso de este expediente, y con independencia del valor jurídico que deba otorgarse al contenido del Inventario Municipal, es evidente que del informe incorporado al título resulta la afectación a camino público como consecuencia de la operación documentada; que la descripción de la finca formada por división bajo el número 1 dice que linda al este, con don J. A. D., y que en la cartografía catastral resulta que la franja de terreno que en el certificado técnico incorporado al título se atribuye a la finca formada por división bajo el número 2 tiene la consideración de camino público. En consecuencia, constando el carácter demanial de la franja de terreno atribuida a la finca creada bajo el número 2, según resulta de informe de la Administración afectada incorporada al propio título calificado, no cabe sino confirmar la nota de calificación.

22-7-2024

B.O.E. 9-10-2024

Registro de Marbella nº 2.

PROHIBICIÓN DEL PACTO COMISORIO: NEGOCIOS INDIRECTOS.

No cabe inscribir una venta que en realidad oculta un acto solutorio de una deuda previamente vencida.

Esta Dirección General ha puesto de relieve en numerosas ocasiones (vid. las Resoluciones de 26 de diciembre de 2018 y 28 de enero de 2020, y en particular en las de 27 de octubre de 2020, 15 de marzo y 21 de julio de 2021, 13 de julio de 2022 y 12 de diciembre de 2023, entre otras) que el Código Civil rechaza enérgicamente toda construcción jurídica en cuya virtud, el acreedor, en caso de incumplimiento de la obligación, pueda apropiarse definitivamente de los bienes dados en garantía por el deudor (vid. artículos 6, 1859 y 1884 del Código Civil). También este Centro Directivo ha aplicado la prohibición del pacto comisorio incluso cuando las operaciones elusivas del mismo se instrumentan mediante negocios jurídicos indirectos.

Según la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de julio de 2017 son dos los presupuestos que caracterizan la aplicación de la figura del pacto comisorio: «En primer lugar, que el pacto de apropiación o disposición, previo o coetáneo a la garantía, se halle causalmente vinculado al nacimiento del crédito cuyo cumplimiento se garantiza. En segundo lugar, que la apropiación o disposición del bien no esté sujeta a un procedimiento objetivable de valoración de la adquisición». En definitiva, se admite el pacto por el que pueda adjudicarse al acreedor o venderse a un tercero el bien objeto de la garantía siempre que se establezca un procedimiento de valoración del mismo que excluya la situación de abuso para el deudor.

Y como lo que ha tenido lugar es la satisfacción del crédito mediante un contrato -la compraventa- cuya función económico social (causa) en absoluto consiste en una finalidad solutoria sino (como es perfectamente sabido) en algo bien distinto, todo ello nos lleva ineludiblemente a trazar un paralelismo y, por ende, una comparación entre lo sucedido y las exigencias del mal llamado procedimiento extrajudicial de ejecución, hoy venta directa ex artículos 129 de la Ley Hipotecaria y 236 del reglamento Hipotecario. Procedimiento que sí que tiene por objeto la satisfacción del acreedor, mediante el cobro de la deuda con el importe obtenido como resultado final de un procedimiento que precisamente termina con una venta, y que, para la mejor doctrina no deja de ser un procedimiento con finalidad ejecutiva y por tanto forzoso, como toda ejecución, cuya causa se encuentra en un previo incumplimiento contractual (el de la prestación debida). Eso sí, a través de un procedimiento que tiene unas garantías para el deudor y para otros eventuales acreedores posteriores que aquí brillan por su ausencia.

22-7-2024

B.O.E. 9-10-2024

Registro de Sevilla nº 12.

CONDICIÓN RESOLUTORIA: PURGA DE CARGAS POSTERIORES.

Para cancelar cargas posteriores a una condición resolutoria es necesario que los titulares de estas hayan sido oportunamente notificados en el procedimiento o que hayan inscrito o anotado después de la práctica de la procedente anotación de demanda.

Es cierto que en el plano registral la inscripción de la condición resolutoria explícita confiere eficacia real a la eventual acción resolutoria del contrato y evita que terceros que reúnan los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria hagan inoperante ese juego resolutorio (vid. Resolución de 26 de noviembre de 2012). En los casos de ejercicio judicial de la facultada derivada de la condición resolutoria, ha señalado este Centro Directivo que una cosa es dar publicidad a la condición, y otra al desenvolvimiento de la misma mediante la oportuna demanda judicial, momento en el que se pone en juego un nuevo derecho, el de tutela judicial efectiva, que no resulta suficientemente protegido mediante la simple constancia registral de la condición, sino que requiere, además, que se acredite que los terceros adquirentes y titulares de cargas posteriores han tenido la posibilidad de intervenir en el proceso, algo que sólo puede obtenerse si son demandados o se les notifica la existencia del mismo al tiempo de admitirse la demanda, y en todo caso antes de que se dicte la sentencia y con posibilidad efectiva de intervenir en el procedimiento en defensa de sus derechos. Por todo ello, el ejercicio de la facultad de purga de asientos posteriores procedente de la condición resolutoria exige, bien que se hubiera anotado con anterioridad la demanda de su resolución en el Registro, bien la intervención de los titulares de los indicados asientos en el procedimiento de resolución correspondiente para evitar su indefensión. En esta misma línea, la Sentencia del Tribunal Supremo número 616/2021, de 21 de septiembre.

22-7-2024

B.O.E. 9-10-2024

Registro de Padrón.

PUBLICIDAD FORMAL: INTERÉS LEGÍTIMO.

Acreditado el interés legítimo del solicitante, debe expedirse la publicidad formal solicitada.

Es doctrina reiterada y conocida de este Centro Directivo que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento, el contenido del Registro sólo se ha de poner de manifiesto a quienes tengan interés en conocer el estado de los bienes y derechos inscritos y, por tanto, este interés se ha de justificar ante el registrador. En consecuencia, ante una solicitud de publicidad formal, el registrador, debe calificar en primer lugar, si procede o no expedir la información o publicidad formal respecto de la finca o derecho que se solicita, atendiendo a la causa o finalidad alegada; en segundo lugar, deberá valorar la existencia de un interés legítimo, y, en tercer lugar, qué datos y circunstancias de los incluidos en el folio registral correspondiente puede incluir o debe excluir de dicha información. La publicidad ha de ser para finalidades propias de la institución registral como la investigación, jurídica, en sentido amplio, patrimonial y económico (crédito, solvencia y responsabilidad), así como la investigación estrictamente jurídica encaminada a la contratación o a la interposición de acciones judiciales o administrativas. No cabe para la investigación privada de datos no patrimoniales si no es cumpliendo estrictamente con la normativa de protección de datos.

En el procedimiento de concentración parcelaria, al coexistir plenamente vigentes, abiertos, y operativos, los folios reales tanto de las fincas de origen como de las fincas de reemplazo, se han producido numerosísimos supuestos de doble inmatriculación en nuestro sistema registral, y de disociaciones entre los actos y negocios jurídicos que se han venido inscribiendo sobre las fincas de origen, cuyo historial permanece vigente y los actos y negocios jurídicos que se han venido inscribiendo sobre las fincas de reemplazo.

Para dar solución a estos supuestos debe tenerse en cuenta el procedimiento regulado en artículo 209 de la Ley Hipotecaria, tras la reforma

operada por la Ley 13/2015, dedicado a la regulación de la subsanación de la doble o, en general, múltiple inmatriculación de una misma finca o parte de ella en folios registrales distintos, atribuyendo la competencia para su tramitación y resolución, en línea con el objetivo de desjudicialización que proclama su exposición de motivos, al registrador del distrito hipotecario en que radique la finca doblemente inmatriculada. Como se ha señalado por este Centro Directivo (cfr. Resolución 9 de enero de 2024) una vez interpuesto el recurso, el registrador, de conformidad con el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, podría haber requerido al interesado a fin de que complementara su solicitud, identificara las fincas concretas y profundizara en sus argumentos a fin de valorar si procede expedir la certificación solicitada lo cual resulta de todo punto pertinente para averiguar que se persigue con la obtención de la publicidad registral. Si, además, como consecuencia de esta averiguación, resulta, a juicio del registrador la existencia de una posible doble inmatriculación podrá iniciarse el procedimiento recogido en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria, incluso de oficio, cancelando el historial de las fincas de origen.

Por otro lado, conviene recordar en este punto, que, como regla general, de conformidad con el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre una finca inscrita puede completar la descripción literaria de su finca acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica mediante la incorporación de una base gráfica de la que se resulte su extensión, superficie y linderos o de no estar de acuerdo con la cartografía catastral, mediante el procedimiento previsto para incorporar una base gráfica alternativa. Por todo lo expuesto, anteriormente y dado que no pueden utilizarse los procedimientos comunes a fin de actualizar las descripciones registrales de las fincas afectadas por la concentración parcelaria en sede registral, resulta de todo punto relevante conocer la descripción de la finca en el Registro así como la circunstancia, si constare, de su estado de coordinación con Catastro, que es lo que se pide expresamente en la solicitud del recurrente.

En conclusión, y dado que no se cuestiona por parte del registrador en ningún momento el interés legítimo del solicitante, tanto si lo que se pretende con la obtención de la publicidad registral es impugnar el procedimiento de concentración parcelaria, como, si lo que se persigue es poner de manifiesto la posible existencia de una doble inmatriculación derivada de la inscripción de la misma, una vez determinadas las fincas y con pleno respecto a la normativa de protección de datos, procedería, en su caso, expedir las certificaciones solicitadas.

22-7-2024

B.O.E. 9-10-2024

Registro de Oviedo nº 4.

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

No cabe inscribir una base gráfica si consta acreditada la concurrencia de una duda fundada sobre la identidad de la finca.

Como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en multitud de Resoluciones, como 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».

En el presente caso, la registradora funda su nota de calificación en las alegaciones de las partes, que alegan invasión de finca colindante. A la vista de las georreferenciaciones alternativas de la finca objeto del expediente, aportada a la instancia calificada, y de las aportadas por los colindantes para fundar se alegación, se observa que estas colindan entre sí y puede identificarse un camino público en el lindero oeste de la finca y un paso o camino separador de las fincas 5.086 y 9.899, entendiendo el recurrente que las alegaciones de los colindantes no han sido debidamente valoradas por la registradora, quien no ha decidido motivadamente sobre cada alegación, limitándose precisamente a que la mera oposición de los colindantes dé lugar a la denegación de la inscripción.

La nota de calificación del registrador ha de ser ajustada a Derecho, tanto desde el punto de vista material, como jurídico, indicando en qué forma se han infringido los preceptos legales, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 26 de julio de 2023, sin bastar una referencia genérica a los preceptos infringidos. El registrador debe también fundar objetivamente su juicio sobre las dudas en la identidad de la finca, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en varias Resoluciones, como la de 12 de julio de 2023. Las dudas registrales han de 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. En el presente caso, la registradora entiende que se ha invadido el camino de acceso existente entre las fincas colindantes implicadas, sin que su existencia se desprenda del Registro ni del Catastro. El juicio de identidad del registrador no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que está motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, como declaró también la Resolución de 11 de abril de 2024.

Desde un punto de vista material, la serventía es la franja de terreno existente, generalmente, entre fincas colindantes cedida voluntariamente y de mutuo acuerdo por los propietarios de las mismas para crear un camino de servicio particular, formada a partir del retranqueo de los linderos de dichas fincas. Desde un punto de vista jurídico, la serventía es un derecho de paso indivisible, sin asignación de cuotas, cuya titularidad corresponde en régimen de comunidad de uso y disfrute a los propietarios de las fincas que han cedido terreno para crearla y que se sirven de ella. Cuando la serventía se traza entre fincas colindantes, por la franja de la colindancia, los linderos de dichas fincas coinciden con los extremos o caja del camino de servicio. Por ello son derechos de los propietarios colindantes usar la serventía, cuyo terreno han cedido terreno para crear el camino de servicio y pueden cerrar sus fincas haciendo coincidir los linderos con los extremos o caja del camino de servicio que constituye la serventía. Los propietarios colindantes no pueden realizar alteraciones en la serventía sin el consentimiento unánime de los demás ni exigir individualmente la extinción de la serventía, sin perjuicio de que puedan renunciar a su utilización. Y la serventía se extingue cuando todos los colindantes así lo acuerden.

De dichas dudas, puede resultar un indicio latente de contienda judicial y como declaró esta Dirección General en las Resoluciones de 19 de enero de 2022, 30 de noviembre de 2023 o 27 de febrero de 2024, entre otras, en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria no hay trámite de prueba, dada la sencillez procedimental del expediente. Por ello, su finalidad no es resolver una controversia, sino que la documentación aportada por quien se opone a la inscripción sólo tiene por objeto justificar su alegación para que el registrador califique si, a su juicio, hay o no controversia. Y, según las Resoluciones de esta Dirección General de 24 de mayo y 12 de diciembre de 2023 y 20 de febrero de 2024, ni el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, ni la calificación registral ni el recurso contra la calificación registral es el cauce apropiado para resolver un conflicto entre titulares registrales colindantes, cuestión que, a falta de acuerdo, debe resolverse por los tribunales de Justicia.

B.O.E. 9-10-2024

Registro de Sevilla nº 13.

PROPIEDAD HORIZONTAL: DIVISIÓN DE ELEMENTOS PRIVATIVOS.

Si bien son admisibles cláusulas estatutarias que reserven en favor de una persona la facultad de dividir un elemento privativo sin autorización de la Junta, esas cláusulas han de interpretarse en sus justos términos.

La división o segregación de los pisos o locales y sus anejos, en cuanto modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, requiere consentimiento de los propietarios de los distintos elementos privativos que la integran. La exigencia de ese consentimiento de los propietarios se fundamenta en dos consideraciones. Por una parte, una de tipo material, apreciable en toda situación fáctica de edificio en régimen de propiedad horizontal: el hecho de que tales operaciones puedan suponer alteraciones materiales en las cosas comunes y afectar al uso de servicios generales. Por otra, una consideración de tipo jurídico, vinculada al funcionamiento orgánico de la comunidad: el hecho de que, además, puedan suponer una alteración de las estructuras que sirven de base para fijar las cuotas de participación en la comunidad de propietarios. Ahora bien, el consentimiento que deben prestar a la división o segregación los restantes propietarios es un acto para el que se atribuye competencia a la junta como órgano colectivo de la comunidad. Y aunque, en general, el artículo 17.6 de la Ley sobre propiedad horizontal exige para los acuerdos no regulados expresamente en el mismo precepto, que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo o en los estatutos, «la unanimidad del total de los propietarios que, a su vez, representen el total de cuotas de participación», esta regla de unanimidad quedó flexibilizada después de las modificaciones llevadas a cabo en dicha ley por la disposición final primera de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, de modo que aquella Ley modificada pasó a regular la división, segregación o agregación de los pisos o locales y sus anejos en el artículo 10.3.b), conforme al cual -según dicha redacción literal- requieren petición a la junta, aprobación por las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, el consentimiento de los titulares afectados y la fijación de las nuevas cuotas de participación. La norma del citado artículo 10.3.b) se refiere a la «previa aprobación por la mayoría de propietarios que en cada caso proceda de acuerdo con esta Ley»; y esa mayoría no es sino la establecida en el apartado 4 del artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal -también modificado por el citado Real Decreto-ley 8/2023-.

Sin perjuicio de lo anterior, esta Dirección General (cfr., por todas, las Resoluciones de 19 de junio de 2012, 1 de febrero y 7 de mayo de 2014 y 12 de febrero de 2016) ha admitido la validez de las cláusulas por las que se permite la división, segregación, agrupación o agregación de elementos privativos sin necesidad de consentimiento de la junta de propietarios. Nada impide que puedan ir más allá, facultando incluso a que se altere la estructura general del edificio siempre que no se menoscabe su seguridad, pues si puede la junta autorizarlo no constando en estatutos, también podrá haber quedado plasmada anticipadamente la voluntad de los propietarios en este sentido en el título constitutivo. La validez de este tipo de cláusulas estatutarias es igualmente admitida por el Tribunal Supremo, como ponen de relieve las Sentencias de 15 de noviembre de 2010 y 25 de febrero de 2013.

Según la Resolución de 9 de octubre de 2013: «Es reiteradísima la jurisprudencia del Tribunal Supremo y de este Centro Directivo admitiendo las reservas realizadas en el título constitutivo de propiedad horizontal, cuando son establecidas por el único propietario del inmueble, antes de verificar su venta por espacios independientes, para instrumentar y delimitar ciertos aspectos fundamentales de la misma siempre que no alteren o contradigan el régimen de propiedad horizontal». En el presente caso, según las normas estatutarias, es una persona cuyo nombre se especifica quien «se reserva el

derecho de dividir en la forma que crea conveniente los locales de negocio de la planta baja, por su sola decisión y sin necesidad del consentimiento de las personas que lleguen a ser propietarios de los pisos viviendas». Para resolver la cuestión planteada en la calificación objeto de este expediente es determinante que tanto de la interpretación literal como de la contextual de la cláusula estatutaria debatida no cabe sino concluir que la reserva de la facultad de dividir o segregar los locales comerciales sin necesidad de consentimiento de quienes lleguen a ser propietarios de las viviendas únicamente puede entenderse referida a la concreta persona nominada, sin que pueda entenderse que se extiende a los futuros propietarios de los locales.

23-7-2024

B.O.E. 9-10-2024

Registro de Valencia nº 8.

TÍTULO FORMAL: EXIGENCIA DEL TÍTULO ADECUADO EN CADA CASO.

No puede suplirse la presentación de una instancia privada de heredero único por un acta de manifestaciones.

En primer lugar, debe afirmarse que entre los principios de nuestra legislación hipotecaria es básico el de tracto sucesivo, en virtud del cual para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). En efecto, las exigencias del principio de tracto sucesivo han de confirmar la calificación, toda vez que la finca se encuentra inscrita a nombre de un tercero distinto del transmitente del dominio según el título que se menciona, siendo por tanto imprescindible la previa inscripción a favor del mismo mediante la presentación del oportuno título del que resulte su previa adquisición.

En cuanto a las formalidades extrínsecas del documento que se ha de presentar a los efectos de esa previa inscripción, como señala registradora, la instancia privada de herencia no ha sido debidamente aportada con la firma de don J. C. S. legitimada notarialmente o ratificada ante registrador. En este punto, el recurrente intenta suplir la ausencia -por pérdida- del título con un acta de manifestaciones donde justifica que existió y causó inscripciones en otros Registros y oficinas públicas. En cuanto a la eficacia del acta de manifestaciones presentada, el artículo 17 de la Ley del Notariado diferencia los contenidos de las escrituras y de las actas notariales. El citado precepto dispone que las escrituras públicas tienen el contenido propio de las declaraciones de voluntad, los actos jurídicos que impliquen la prestación de consentimiento y los contratos y negocios jurídicos de todas clases. Por otro lado, dispone que las actas notariales tienen como contenido la constatación de los hechos o la percepción que de los mismos tenga el Notario, siempre que por su índole no puedan calificarse de actos o de contratos, así como sus juicios o calificaciones. En definitiva, a la vista de estas disposiciones, se debe concluir que para que el citado documento privado objeto del expediente sea considerado título a los efectos de la inscripción, debe ser el auténtico en el que la firma de don J. C. S. fue puesta a presencia del registrador o legitimada notarialmente.

23-7-2024

B.O.E. 9-10-2024

Registro de Granada nº 3.

#### HIPOTECA: CONTROL DEL PRINCIPIO DE TRANSPARENCIA MATERIAL.

El control encomendado al notario de que se han cumplido las obligaciones derivadas de la Ley 5/2019 sobre transparencia material ha de extenderse también al fiador.

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

El registrador debe calificar la existencia de la reseña de dicha acta (con el contenido expresamente establecido en la Ley -número de protocolo, notario autorizante y su fecha de autorización-), así como la afirmación del notario bajo su responsabilidad, de acuerdo con el acta, de que el prestatario, y también el hipotecante no deudor y el fiador personas físicas en caso de existir, han recibido en plazo la documentación y el asesoramiento previsto en el artículo 15 de la Ley. Ciertamente, el apartado 7 del citado artículo 15 se refiere únicamente al «prestatario», pero frente a la interpretación únicamente literal de esta norma debe prevalecer la interpretación lógica, sistemática y finalista de la misma para incluir en la preceptiva reseña contenida en la escritura calificada en el presente caso la indicación de que también se ha cumplido el principio de transparencia material respecto del fiador.

Este control notarial del cumplimiento del principio de transparencia material no puede ser revisado por el registrador, de modo que éste deberá limitarse en su función calificadora a comprobar que, por lo que se expresa en el título presentado, el notario haya ejercido ese control que la ley le encomienda. No obstante, en el presente caso, el notario autorizante de la escritura calificada se limita a hacer constar en ella que ha autorizado el acta previa, que la entidad prestamista ha cumplido con todas sus obligaciones relativas a la entrega y explicación de la información precontractual exigida por la Ley, que no existen discrepancias entre la FEIN, el proyecto de contrato y las condiciones fijadas en la escritura, así como que la parte deudora ha dispuesto de toda la documentación establecida en la Ley 5/2019 con la antelación que ésta prevé. Y, además de que nada se afirma respecto del fiador, tales expresiones deben considerarse insuficientes para cumplir la obligación que dicha ley le impone de incluir de forma expresa, como se ha indicado, «la afirmación del notario bajo su responsabilidad, de acuerdo con el acta, de que el prestatario ha recibido en plazo (...) el asesoramiento previsto en este artículo».

23-7-2024

B.O.E. 9-10-2024

Registro de Martos.

#### HERENCIA: DESHEREDACIÓN.

La eficacia de la desheredación no queda sujeta a la notificación de desheredado.

En cuanto a la alegación sobre el hecho de que la misma escritura ha causado inscripción en otros cuatro registros, debe recordarse que, como ha reiterado este Centro Directivo, el registrador, al ejercer su competencia calificadora de los documentos presentados a inscripción, no está vinculado por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación o de la anterior presentación de otros títulos, y ello por aplicación del principio de independencia en ese ejercicio de su función, dado que debe prevalecer la mayor garantía de acierto en la aplicación del principio de legalidad por razones de seguridad jurídica.

Para inscribir la adjudicación hereditaria en caso de desheredación de algún legitimario es necesario que se cumplan los siguientes requisitos que, entre otros, son propios de toda desheredación: a) que dicha privación de la legítima se funde en una de las causas de establecidas en la ley y sea expresada en el testamento (artículos 848 y 849 del Código Civil). b) que la certeza de la causa expresada no sea negada por los desheredados o, si se ha negado, que haya sido probada por los herederos (arts. 850 y 851). c) que, mientras no se declare judicialmente que no es cierta la causa de desheredación, intervengan los hijos o descendientes de los desheredados (salvo que se trate de un caso en que el testador haya nombrado contador-partidor con facultades para realizar la partición de la herencia de la que resulte que se ha reconocido la legítima a tales herederos forzosos).

La desheredación constituye un acto de voluntad testamentaria de apartar de la sucesión a un legitimario. Pero ha de ser una voluntad no sólo explicitada, sino bien determinada. Esta exigencia de determinación se proyecta en un doble sentido: por una parte, impone la expresión de una causa legal, que, si no ha de ser probada por el testador, al menos ha de ser alegada como fundamento de la privación sucesoria, ya por referencia a la norma que la tipifica ya mediante la imputación de la conducta tipificada. Y, por otra, también requiere la identificación del sujeto, del legitimario, al que se imputa la conducta legalmente relevante para justificar su apartamiento. También debe poder deducirse del título de la sucesión, o del documento atributivo de la herencia, la aptitud genérica del desheredado para serlo.

En el concreto supuesto de este expediente, la desheredación está fundada en una causa legítima y establecida en la ley; se expresa de forma determinada en el testamento; existe una identificación precisa de la desheredada que era sujeto de imputación al tiempo de hacerse la desheredación. No hay ninguna disposición específica en la Ley, ni pronunciamiento en la jurisprudencia, ni doctrina, por los que se exija la notificación de la desheredación al afectado por ella. Por tanto, gozarán de plena eficacia los actos y atribuciones particionales que se ajusten al testamento, aunque conlleven exclusión de los derechos legitimarios, mientras no tenga lugar la impugnación judicial de la disposición testamentaria que priva de la legítima; y para que la negación de la certeza de la causa de la desheredación prive a ésta de su eficacia debe aquélla realizarse ante los tribunales de Justicia.

23-7-2024

B.O.E. 9-10-2024

Registro de Madrid nº 36.

CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y EL DIVORCIO: ÁMBITO.

La liquidación de un bien adquirido por los cónyuges que se divorcian antes de contraer matrimonio ha de realizarse en escritura pública para poder tener acceso al Registro.

Como ha puesto de relieve este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en el apartado «Vistos» de la presente), es inscribible el convenio regulador sobre liquidación del régimen económico matrimonial que conste en testimonio judicial acreditativo de dicho convenio, siempre que haya sido aprobado por la sentencia que acuerda la nulidad, la separación o el divorcio. Respecto de la sociedad de gananciales, proclamada en nuestro Derecho la posibilidad de transmisión de bienes entre cónyuges por cualquier título (cfr. artículo 1323 del Código Civil), nada se opone a que éstos, con ocasión de la liquidación de la sociedad conyugal preexistente puedan intercambiarse bienes privativos. Pero no siempre esas transmisiones adicionales de bienes privativos del patrimonio de un cónyuge al del otro tendrán como causa exclusiva la propia liquidación del consorcio. Puede haber, en ocasiones, un negocio complejo, en el que la toma de menos por un cónyuge del remanente consorcial se compense con esa adjudicación -a su favor- de bienes privativos del otro cónyuge o, simplemente, negocios adicionales a la liquidación, independientes jurídicamente de ésta, con su propia causa. Fuera de tales supuestos, las transmisiones adicionales de bienes entre cónyuges, ajenas al procedimiento de liquidación (como son, en vía de principios, las que se refieren a bienes adquiridos por los cónyuges en estado de solteros no especialmente afectos a las cargas del matrimonio), constituyen un negocio independiente, que exige acogerse a la regla general de escritura pública para su formalización.

A la luz de las anteriores consideraciones, el recurso no puede prosperar. La adjudicación de un bien inmueble adquirido antes del matrimonio, de carácter privativo, es un negocio ajeno al contenido típico del convenio regulador, por lo que para su inscripción en el Registro de la Propiedad es necesaria la oportuna escritura pública o, en su defecto, la sentencia firme dictada por juez competente en el procedimiento que corresponda. Ciertamente, si se tratara de la vivienda familiar y se hubieran realizado con dinero ganancial pagos del precio de compra aplazado, la titularidad privativa inicial habrá devenido -ex lege- con los desembolsos realizados, en el nacimiento de una comunidad romana por cuotas entre la sociedad de gananciales y los cónyuges titulares, en proporción al valor de las aportaciones respectivas (cfr. artículos 1354 y 1357, párrafo segundo, del Código Civil). Esa situación y la consiguiente extinción de ese condominio, para tener acceso registral, tiene que ser así convenida por las partes (cfr. artículo 91.3 Reglamento Hipotecario). En el caso presente, en la documentación presentada a calificación no resulta que la finca haya tenido el carácter de vivienda familiar ni que se haya adquirido con precio aplazado y que parte del mismo se haya pagado con dinero ganancial.

23-7-2024

B.O.E. 9-10-2024

Registro de Madrid nº 36.

PROPIEDAD HORIZONTAL: MODIFICACIÓN DE LOS ESTATUTOS.

La modificación estatutaria que implica eliminar la facultad de dividir los departamentos privativos requiere el consentimiento individualizado de todos los propietarios.

Respecto del primer defecto apreciado por la registradora, relativo a la acreditación del cargo del presidente de la comunidad de propietarios, cabe recordar que, como ha reiterado este Centro Directivo (vid., por todas, las Resoluciones de 26 de junio de 1987, 23 de junio de 2001, 23 de mayo de 2005, 9 de abril de 2014, 5 de junio de 2015, 15 de febrero de 2018 y 4 de junio de 2024), dicha acreditación puede verificarse por una doble vía: Testimonio

notarial del contenido del libro de actas, o bien certificación expedida por el órgano de la comunidad que tenga facultad certificante, con aseveración notarial, con referencia al libro de actas, de que el autor de la certificación se halla en el ejercicio de su cargo, constituyendo por tanto defecto que no se acredite en ninguna de dichas formas que quienes soliciten la inscripción ostenten los cargos que alegan.

Este centro directivo ha resuelto en otras ocasiones (vid. resoluciones citadas en los «Vistos») sobre esta materia, en la que las cuestiones debatidas se han referido a la necesidad de notificar a titulares inscritos que hayan adquirido después del acto colectivo de aprobación del acuerdo y cuya adquisición hubiera accedido al Registro antes de la adopción del acuerdo, sin poner en cuestión la posibilidad de tomar acuerdos por la cuasi unanimidad referida. En consecuencia, no hay duda de la posibilidad de aceptar la cuasi unanimidad para la modificación de estatutos de la comunidad de propietarios, siendo meramente circunstancial el hecho de que el acuerdo sea adoptado de facto por un solo propietario, puesto que, en el caso del presente recurso, ocurre que la comunidad está integrada únicamente por dos propietarios.

Expuesto lo anterior, debe determinarse si se cumplen los requisitos exigidos por el artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, así como por esta Dirección General para la toma del acuerdo cuya calificación es objeto de este recurso. En primer lugar, resulta del expediente que se han respetado íntegramente las formas, garantías y procedimientos establecidos en tal precepto legal: Comunicación del contenido del acuerdo al propietario ausente -en la forma establecida por el artículo 9 de la misma ley-, sin que haya manifestado su discrepancia mediante la correspondiente comunicación en el plazo de treinta días naturales, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción. En segundo lugar, no concurren ninguna de las dos excepciones que contempla el referido artículo 17.8, pues no se trata de supuestos expresamente previstos en los que no se pueda repercutir el coste de los servicios a los propietarios que no hayan votado a favor del acuerdo en la junta, ni la modificación o reforma se hace para aprovechamiento privativo.

En materia de propiedad horizontal debe distinguirse entre los acuerdos que tienen el carácter de actos colectivos (adoptados con los requisitos previstos en la legislación de propiedad horizontal resultantes de la correspondiente acta -cfr. artículo 19 de la Ley sobre propiedad horizontal-), los cuales no se imputan a cada propietario singularmente, sino a la junta como órgano comunitario, y aquellos otros actos que, por afectar al contenido esencial del derecho de dominio de pisos o elementos privativos, requieren el consentimiento individualizado o «uti singuli» de los propietarios correspondientes, el cual habrá de constar en documento público para su acceso al Registro de la Propiedad (mediante la adecuada interpretación de los artículos 3, 10 y 17 de la Ley sobre propiedad horizontal; cfr., también, el último inciso del apartado 2 del artículo 18, según la redacción vigente). Es también reiterada la doctrina de este centro directivo (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos» de la presente) según la cual en los supuestos de modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, aunque sea a través de un consentimiento colectivo, la misma no puede afectar a los titulares registrales de departamentos que adquirieron con posterioridad al acuerdo de modificación y accedieron al Registro con anterioridad a la pretensión de inscripción de la modificación del título constitutivo y ello con independencia de la formulación de los consentimientos en acto colectivo o individualizado.

En el caso de este expediente, la nueva redacción estatutaria objeto de debate prohíbe a los titulares de las viviendas y locales que integran el inmueble toda división, segregación y agrupación de los mismos. Así, en la medida en que el cambio pretendido restringe la facultad que tienen los propietarios para dividir, segregar o agrupar sus pisos o locales -legalmente atribuida con las mayorías previstas por el artículo 17 de la ley-, afectando con ello al contenido esencial del derecho de dominio, pues, adicionalmente, priva de tal facultad a los titulares del garaje, local comercial y local de oficina que hasta entonces tenían expresamente reconocida y atribuida la posibilidad de llevar a cabo tales operaciones, incluso sin necesidad de contar con el consentimiento de la junta, con las limitaciones que en dicha cláusula estatutaria se dispone, se hace inexcusable contar con el consentimiento específico de todos los propietarios afectados, por cuanto significa una

restricción al derecho que les corresponde sobre los elementos privativos de su titularidad.

23-7-2024

B.O.E. 9-10-2024

Registro de Illescas nº 1.

CALIFICACIÓN REGISTRAL: NO SON ADMISIBLES LAS CALIFICACIONES INFORMALES O VERBALES. REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ART. 98 LEY 24/2001.

La calificación negativa ha de ser global, unitaria y siempre realizada con todas las garantías legales. Si el poder no está inscrito en el Registro Mercantil, habrá de indicarse el título representativo del concedente del poder.

Debe ponerse de relieve que, conforme al artículo 325 de la Ley Hipotecaria, según la redacción resultante de la modificación efectuada por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre la subsanación de los defectos indicados por el registrador en la calificación no impedirá a cualquiera de los legitimados, incluido el que subsanó, la interposición del recurso. A la luz de estos preceptos y de la doctrina del Tribunal Supremo, y habida cuenta de que en la comunicación del hecho de haberse inscrito la escritura el registrador hizo referencia a la subsanación de ésta -y no a la interposición del recurso- esta Dirección General considera, con base en el principio «pro actione», que debe tramitarse el presente recurso.

Según reiterada doctrina de este Centro Directivo las normas reguladoras del procedimiento de calificación registral excluyen inequívocamente la posibilidad de una calificación verbal o con formalidades menores que las legalmente establecidas y la pretendida existencia de una fase previa de calificación material no sujeta a tales formalidades.

Hay que recordar que, tratándose de poderes inscritos en el Registro Mercantil, se presume la exactitud y validez de los asientos del Registro (cfr. artículo 20 del Código de Comercio). Resulta por ello prescindible la expresión de quién concedió el poder. Pero, tratándose de poderes no inscritos, como afirma el Tribunal Supremo en la citada Sentencia número 378/2021, de 1 de junio, «no puede invocarse dicha presunción, por lo que la reseña del documento en que funda su representación el apoderado debe comprender también el título representativo del concedente del poder, ya que la validez del poder otorgado a su favor (representación de segundo grado) dependerá, entre otras circunstancias, de la validez del nombramiento del órgano societario o del apoderado que se lo haya conferido (representación de primer grado)». En el presente caso, el notario autorizante de la escritura calificada sí que ha expresado el título representativo del concedente del poder, al especificar que la escritura de poder la otorgó un administrador cuyo cargo está inscrito en el Registro Mercantil. Por ello debe concluirse que esa reseña del documento auténtico del que resulta la representación expresa suficientemente las circunstancias precisas para que el registrador pueda comprobar que el notario ha verificado debidamente la licitud de la actuación representativa.

23-7-2024

B.O.E. 9-10-2024

Registro de Benalmádena nº 1.

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

No cabe inscribir una base gráfica si consta acreditada la concurrencia de una duda fundada sobre la identidad de la finca.

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

Entre los efectos jurídicos de la inscripción de una base gráfica, y sin pretender aquí ser exhaustivos en modo alguno, cabe citar los siguientes: a) en primer lugar, conforme al artículo 17 de la Ley Hipotecaria, que recoge el llamado principio de prioridad registral, una vez inscrita dicha georreferenciación «no podrá inscribirse o anotarse ninguna (...) que se le oponga o sea incompatible». Así lo confirma también de modo más específico aún el artículo 199 ordenando que «el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita». b) en segundo lugar, conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que recoge el llamado principio de tracto sucesivo «para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales» (y entre ellos, la modificación de la ubicación y delimitación geográfica de su objeto) «(...) deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos». c) en tercer lugar, conforme al llamado principio de legitimación registral, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria proclama que «se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica (...) que ha quedado incorporada al folio real». Pero la aplicación de la protección máxima del llamado principio de fe pública registral, enunciado en el citado artículo 34, sobre el mantenimiento en la adquisición del dominio de una determinada finca con una concreta georreferenciación previamente inscrita, se ciñe y limita a los posibles conflictos entre titulares de dominio privado, y en cambio, como regla general, no opera, o lo hace de modo matizado para proteger al titular registral inscrito conforme al artículo 34 frente a las posibles acciones de deslinde, reivindicación y recuperación posesoria del dominio público, dado que éste se rige por el principio constitucional inalienabilidad e imprescriptibilidad proclamado en el artículo 132 de nuestra Carta Magna.

Aunque la nota de calificación no lo ponga de manifiesto, se aprecia claramente un importante error de desplazamiento de la cartografía catastral hacia el oeste, y en menor medida, hacia el norte. Asimismo, se aprecia claramente que la georreferenciación pretendida, como sí destaca la nota de calificación recurrida, se superpone parcialmente, por su parte sur, a una edificación existente en la finca colindante por el sur. Por todo ello, aunque las dos primeras objeciones de la registradora no son consistentes, ya que no se aprecia ningún problema en los linderos este ni oeste, por lo que en estos extremos el recurso sí ha de ser estimado, en cambio, el defecto relativo a que por el sur se invade una edificación ubicada en la parcela colindante, sí que justifica sobradamente la existencia de dudas fundadas sobre que la georreferenciación pretendida por el promotor se corresponda con la identidad de su propia finca.

23-7-2024

B.O.E. 9-10-2024

Registro de Almuñécar.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: TÍTULO FORMAL.

No cabe practicar asiento de presentación de un título que es una mera fotocopia.

La prioridad es uno de los principios fundamentales sobre los que se sustenta nuestro sistema hipotecario. En el supuesto de este expediente los plazos de calificación y notificación se han excedido de forma injustificada. Además, debe recordarse que la negativa a la presentación de un documento es una nota de calificación y como tal debe estar redactada con la claridad y motivación suficiente y especificar los recursos que caben contra la misma. Esto último se ha omitido en la nota de calificación.

Entrando en el fondo del recurso, respecto a la representación del presentante como ha reiterado esta Dirección General, el artículo 39 del Reglamento Hipotecario considera representante de los interesados a quien presente los documentos correspondientes en el Registro con objeto de solicitar la inscripción. Y a ese presentante se le notifica la calificación negativa del registrador (artículo 322 de la Ley Hipotecaria). Si bien según la doctrina de este Centro Directivo, el ámbito de la representación a que se refiere citado precepto reglamentario está circunscrito a una mera actuación material -la presentación del documento en el Registro- si bien no incluye la interposición del recurso contra la calificación registral que atribuya al título algún defecto.

El hecho de que la instancia que acompaña a los documentos conste firmada electrónicamente y como tal haya sido reconocida en la sede registral, no implica que los documentos que se unen a aquella y cuya presentación se pretenden queden excluidos de cumplir los requisitos que, para el caso de presentación telemática, deben reunir. Y estos documentos deben contar bien con un código seguro de verificación que permita su comprobación en la respectiva Sede Electrónica, bien en el caso de documentos privados en los supuestos en que sean admisibles, con firma electrónica avanzada que permite que una persona firme un documento online con plena validez legal, quedando constancia del registro de la hora, fecha y medios utilizados para la firma, sistema regulado por el Reglamento eIDAS, Reglamento (UE) n.º 910/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de julio de 2014, que determina el marco legal para la firma electrónica dentro de la Unión Europea.

Pero, en el caso de este expediente tales circunstancias ni se dan, ni pueden ser objeto de subsanación, pues los documentos que se han unido según consta en la nota de calificación, lo que no rebate el recurrente, son fotocopias de documentos firmados manualmente, con lo cual solo cabe la presentación de los documentos originales de forma presencial, sea acudiendo a la oficina del Registro sea remitiéndolos por correo postal.

23-7-2024

B.O.E. 9-10-2024

Registro de La Bañeza.

CONCENTRACIÓN PARCELARIA: COORDINACIÓN DE LOS HISTORIALES REGISTRALES.

Se aclara cómo proceder para coordinar el historial registral de la finca de origen y de reemplazo.

Como señaló el Tribunal Supremo en su Sentencia 29 de septiembre de 1986, la naturaleza jurídica de la concentración parcelaria «es la de una subrogación real o conversión legal caracterizada por la inmutabilidad del elemento subjetivo. En consecuencia, la parcela de reemplazo es el objeto en que reaparecen los derechos de dominio y demás derechos reales y situaciones jurídicas que tuvieron por base las parcelas sujetas concentración», por lo que, por ejemplo, como era el caso analizado en dicha sentencia, el legado de fincas concentradas recae sobre las de reemplazo.

La aplicación de la normativa reguladora tiene como resultado, la existencia de supuestos de doble inmatriculación entre fincas de origen sujetas a concentración y fincas de reemplazo resultantes de la concentración, ya que no se deja constancia registral en el folio de las fincas de origen del hecho de que estén afectadas por un procedimiento de concentración parcelaria, ni posteriormente al tiempo de la inscripción de las actas de reorganización se cancela el folio real de dichas fincas de origen, y tampoco se refleja cuál o cuáles sean las concretas fincas de reemplazo adjudicadas por subrogación real en equivalencia o correspondencia con las fincas de origen aportadas al procedimiento.

En las fincas de origen no constaba asiento alguno relativo a estar incluidas en el procedimiento de concentración. Dichas fincas estaban gravadas con una hipoteca que fue objeto de ejecución, y como resultado del procedimiento judicial, fueron adjudicadas a la sociedad vendedora en la escritura objeto de calificación, produciéndose la inscripción del decreto de adjudicación y la consecuente cancelación de cargas en los folios registrales de dichas fincas de origen. Tampoco estos hechos se tuvieron en cuenta en el procedimiento de concentración parcelaria, de forma que las fincas se inscribieron a favor de los iniciales titulares, libres de la carga hipotecaria. No se trata pues de un supuesto de incumplimiento del tracto sucesivo, puesto que este se ha seguido estrictamente en las fincas de origen, sino de falta de adecuación de las actas notariales de formalización de la concentración parcelaria por las que se inscriben las fincas de reemplazo, a la situación registral de las fincas de origen.

Conforme a la legislación antes transcrita los titulares y causahabientes de las situaciones registrales expresadas en los antiguos asientos podrán pedir su traslación sobre las fincas de reemplazo. En defecto de acuerdo entre las partes, formulado ante la Dirección General competente, la traslación se instará del juez competente. Acreditada la correspondencia entre las fincas por los certificados de concentración parcelaria, insertos en la escritura calificada y la doble inmatriculación que se ha producido por la falta de constancia en el expediente de concentración de los cambios de titularidad operados en las fincas de origen, lo que procede, dadas las circunstancias que concurren en este caso, es resolver dicha situación sobrevenida, para lo cual lo procedente será cancelar o rectificar el historial registral de la finca o fincas de origen, y mantener vigente, con las modificaciones precisas, el de la finca o fincas de reemplazo.

24-7-2024

B.O.E. 9-10-2024

Registro de San Sebastián de La Gomera.

PROPIEDAD HORIZONTAL: ALQUILER TURÍSTICO.

Se aclara la interpretación de una cláusula de prohibición de concertación de arrendamientos turísticos de corta estancia a la luz de la legislación canaria.

La necesidad de unanimidad para los acuerdos que impliquen modificación del título constitutivo se ha mantenido aun cuando las sucesivas reformas de la Ley sobre propiedad horizontal, entre las últimas por Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, que precisamente dio nueva

redacción al artículo 17, han ido encaminadas a facilitar que los acuerdos alcanzados, especialmente para incorporar actuaciones previstas en la citada ley. No obstante, uno de los supuestos en que la misma ley exceptúa la unanimidad es el contemplado en el apartado 12 del citado artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, introducido en dicha Ley por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, que reduce la mayoría necesaria al voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación para adoptar el acuerdo, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, por el que se limite o condicione el ejercicio de lo que se conoce como alquiler o explotación turística de las viviendas.

Lo que ocurre es que, en el presente caso, no se establece una prohibición de mero alquiler vacacional, sino «la concertación de arrendamientos turísticos de corta estancia», disposición estatutaria que debe interpretarse en el sentido más adecuado para que produzca efectos (cfr. artículo 1284 del Código Civil), conforme a la normativa sectorial turística a que se refiere el apartado 12 del citado artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, que en este caso está constituida por el Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias. Por ello, la calificación objeto de este recurso no puede ser confirmada.

24-7-2024

B.O.E. 9-10-2024

Registro de Jávea nº 1.

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

No hay impedimento para inscribir una base gráfica si la única objeción es que la afección de la finca para ser destinada a vial de carácter público.

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 las dudas del registrador manifestadas en la nota de calificación se basan en una supuesta invasión de dominio público, resultando que la Administración Pública no formula oposición alguna a la inscripción pretendida, limitándose a hacer constar la afectación de la finca para ser destinada a vial de carácter público. La jurisprudencia viene manteniendo que la existencia de normas urbanísticas o acuerdos municipales sobre ejecución del planeamiento que afecten a terrenos de propiedad privada no implica que estos pasen al dominio público por tal razón, hasta tanto no exista el acto formal de cesión de tales terrenos.

Por todo ello, no puede mantenerse la calificación del registrador, por no resultar que se haya materializado el acto formal de cesión a la Administración Pública -futura titular del bien demanial-, la cual, indirectamente en el informe emitido reconoce no ser la actual titular de la porción de terreno destinada a viario, siendo además conveniente y necesario para la determinación de la parte de finca que haya de ser objeto de cesión, por resultar así del número 4 del artículo 30 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la

ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

24-7-2024

B.O.E. 9-10-2024

Registro de León nº 3.

USO VIVIENDA FAMILIAR: TEMPORALIDAD.

Se reitera la doctrina que exige la fijación de una duración temporal al derecho de uso en procesos de divorcio si los hijos son mayores de edad.

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. Tal carácter impone consecuencias especiales, como la disociación entre la titularidad del derecho y el interés protegido por éste. Además, el derecho de uso sobre la vivienda familiar integra, por un lado, un derecho ocupacional, y, por otro, una limitación de disponer que implica que el titular dominical de la vivienda no podrá disponer de ella sin el consentimiento del titular del derecho de uso o, en su caso, autorización judicial. 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. En tal caso sí es necesaria la aportación de los datos identificativos de los hijos.

Tratándose de derechos de vida limitada, como es el derecho de uso, una de las circunstancias que debe concretarse por los interesados es su duración o término, ya sea esta fija o variable. Esta exigencia debe imponerse a todo tipo de documento que se presente en el Registro, ya tenga origen notarial, judicial o administrativo, siendo por ello objeto de calificación por parte del registrador, según lo establecido en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento, al tratarse de un título judicial. 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. El carácter esencialmente temporal de este derecho implica que el mismo no pueda ser atribuido con carácter indefinido a dicha persona, habida cuenta además de la mayoría de edad del hijo mencionado.

También debe confirmarse la calificación respecto la exigencia de identificación y descripción de la finca cuyo uso es objeto de atribución, pues en el título presentado a inscripción, como reconoce la misma recurrente, faltan los datos descriptivos de la vivienda que detalla en el documento que se aporta junto con el escrito de impugnación; documento que no puede ser tenidos en cuenta en la resolución de este recurso.

24-7-2024

B.O.E. 9-10-2024

Registro de Torrent nº 3.

#### ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD.

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

El sistema de cancelación de cargas como consecuencia de un procedimiento de ejecución está basado en el principio de prioridad que permite determinar qué cargas son posteriores a la anotación de embargo o a la hipoteca que en su caso se esté ejecutando. Consecuentemente, esta cuestión es susceptible de calificación por parte del registrador y respeta plenamente los límites que estos efectos señala el artículo 99 del Reglamento Hipotecario.

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.<sup>a</sup> 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.

Respecto de las alegaciones realizadas en el escrito de recurso en relación con la postura que el Tribunal Supremo en los últimos años sobre esta materia, conviene recordar que el Tribunal Supremo -acogiendo alguna de las preocupaciones manifestadas en la doctrina de este Centro Directivo- en su Sentencia número 237/2021, de 4 de mayo, 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.

En el presente caso, cuando se presentan en el Registro la certificación del acta de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas librados en el procedimiento administrativo de apremio ya hacía más de dos años que se había cancelado por caducidad la anotación de embargo que se practicó en dicho procedimiento.

24-7-2024

B.O.E. 9-10-2024

Registro de Villacarrillo.

#### USUFRUCTO: RELACIÓN CON LA TITULARIDAD GANANCIAL.

Se reitera la doctrina acerca de las diferentes hipótesis de un usufructo ganancial.

De una parte, el carácter vitalicio, unido al de personalísimo que tradicionalmente se atribuye al derecho de usufructo, y de otra, la naturaleza sui generis de la sociedad de gananciales, como comunidad de tipo germánico y que no aparece dotada de una personalidad jurídica independiente de la de los dos esposos, origina que, al ponerse en relación ambas instituciones, se planteen complejos problemas jurídicos de no fácil solución, y en cuyo estudio y tratamiento no se muestra concorde la doctrina, así como tampoco es unánime la jurisprudencia.

En nuestro Derecho puede conectarse el carácter vitalicio del usufructo con la sociedad de gananciales, a pesar de las dificultades conceptuales y prácticas que supone, ya que si en tal caso (como también fuera de la sociedad de gananciales) un usufructuario enajena su derecho de usufructo, en todo o en parte (artículo 480 del Código Civil), no queda alterado el contenido del derecho, y en este sentido deben diferenciarse las siguientes situaciones: a) si fallece el cónyuge que adquirió el usufructo, y a cuya vida está unida la existencia de este derecho, quedará extinguido el mismo de acuerdo con el número 1 del artículo 513 del Código Civil y consolidarán los nudos propietarios el pleno dominio, siendo nulo su valor a efectos de la liquidación de la sociedad conyugal; b) si el que fallece es el cónyuge del que adquirió el usufructo, este derecho real sigue subsistiendo hasta tanto no fallezca el otro esposo, circunstancia que determinará su extinción. En tal hipótesis es necesario que a la muerte del otro esposo se requiera, para disponer del derecho de usufructo, o bien que en la liquidación de la sociedad conyugal se adjudique previamente en la forma que estimen conveniente todos los interesados (cfr. Resoluciones de 31 de enero de 1979 y 30 de junio de 2012), o que al menos consientan los herederos del adquirente en la transmisión operada. c) si el usufructo es adquirido conjuntamente por ambos cónyuges en régimen de gananciales, sin ninguna prevención adicional relativa al régimen jurídico del derecho adquirido, fallecido uno de ellos debe estimarse que subsiste el usufructo hasta el fallecimiento del otro cónyuge, pero ingresa en la masa ganancial disuelta y pendiente de liquidación (cfr. Resoluciones de 31 de enero de 1979 y 25 de febrero de 1993); d) y, por último, si el usufructo es adquirido conjuntamente por ambos cónyuges en régimen de gananciales y se agrega, además, que es «sucesivo», como indicó la Resolución de 21 de enero de 1991 «debe esta cláusula ser entendida en el sentido más adecuado para que produzca efecto y no sea una cláusula simplemente inútil o redundante. Si es conjunto, es ya efecto natural -mientras del título constitutivo no resulte otra cosa- el que, muerto uno de los consufructuarios el usufructo persista entero hasta la muerte del último (cfr. artículo 521 del Código Civil y Resolución 1 diciembre 1960). Si ahora se agrega que es sucesivo es porque se quiere algo (...) significa que a pesar de estar constituido por los donantes sobre bienes gananciales, el usufructo pasará -en su día- al cónyuge supérstite y quedará excluido de la liquidación de gananciales».

En el presente caso debe entenderse que, por fallecimiento de ambos cónyuges -y, por ende, fallecido el cónyuge cuya vida sirve como término de duración al usufructo-, este derecho real de goce y disfrute, aunque fuera ganancial, se ha extinguido.

24-7-2024

B.O.E. 9-10-2024

Registro de Cangas.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: NO CABE VOLVEER A ANOTAR POR LAS MISMAS CANTIDADES.

No es posible practicar una nueva anotación de embargo por las mismas cantidades y por el mismo procedimiento de otra anotación anterior.

Debe recordarse que uno de los principios estructurales de nuestro Derecho Registral, es el de especialidad o determinación, que exige como requisito para que los títulos puedan acceder al Registro y ser por tanto objeto de inscripción, la fijación y extensión del derecho objeto de solicitud, quedando de tal modo delimitados todos sus contornos que cualquiera que adquiera confiando en los pronunciamientos tabulares conozca la extensión, alcance y contenido del derecho inscrito. La eficacia que la anotación de embargo ha de tener en determinados supuestos (cfr. artículos 613, apartados 2 y 3, de la Ley de Enjuiciamiento

Civil) exige que se concrete la cantidad por la que se traba el embargo (cfr. Resoluciones 22 septiembre de 2008 y 21 de abril de 2010).

Una vez practicada la anotación de embargo, no es posible volver a practicar una nueva anotación respecto del mismo procedimiento y por las mismas cantidades que ya constan en esa primera anotación. Además de no tener sentido alguno volver a hacer constar la afección de esa finca al procedimiento de ejecución por esas mismas cantidades, supondría provocar una notable pérdida de claridad en el historial registral de la referida finca con el consiguiente perjuicio que derivaría para la publicidad registral y los terceros.

24-7-2024

B.O.E. 9-10-2024

Registro de Pinto nº 2.

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

Si de las alegaciones de los colindantes no resultan elementos que justifiquen dudas sobre la identidad de la finca, no procede denegar la inscripción de la base gráfica.

Como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en multitud de Resoluciones, como 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. En el presente caso, tratándose de una calificación negativa, que se basa en la alegación de un colindante que es una Administración Pública, cuando la suspensión se basa en la oposición de uno de los colindantes notificados, como dice el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, 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».

Ciertamente, el principio de prioridad registral exige el despacho de los documentos por riguroso orden de presentación. Pero, dicha regla general puede ser objeto de matizaciones, como ha reconocido esta Dirección General en Resoluciones como las de 18 de diciembre de 2020 y 14 de enero de 2021. Por ello, la registradora comienza la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria el día 25 de enero de 2024, pero no emite nota de calificación aplazando el despacho de la escritura de compraventa hasta culminar la tramitación del expediente del artículo 199. Lo procedente hubiera sido el despacho conjunto de la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria y de la escritura de compraventa, para denegar posteriormente la tramitación del expediente del artículo 199 solicitado en número de protocolo 3.123, por tramitación previa del expediente.

Tratándose de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, no estando ante uno de los supuestos de denegación automática de su tramitación, como son la posible invasión de dominio público o de una georreferenciación registral de finca colindante, protegida por los principios hipotecarios, basándose la suspensión en la oposición de uno de los colindantes notificados, conforme al citado precepto, 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». En el presente caso, la registradora funda su nota de calificación en la falta de inscripción previa del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, conforme al artículo 20 de la misma ley.

El juicio registral de identidad no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que debe motivarse y fundarse en criterios objetivos y razonados. Del escrito de alegaciones del colindante se desprende que no hay oposición expresa a la inscripción de la georreferenciación, sino que se solicita que se haga constar la existencia del pasillo de acceso, por lo que no puede deducirse de ello un indicio de controversia latente sobre la delimitación de la finca. En el presente caso, no existe constancia de la constitución de este gravamen. La única alusión se contiene en la descripción literal de la finca 1.051 de Pinto, cuando dice que la misma tiene su acceso desde la calle por un pasillo de uso común que llega al patio que a esta casa pertenece, identificando el lindero frente como pasillo y patio de la casa de don F. S. A. Por tanto, el pasillo se identifica como linde de la finca, siendo de uso común.

Con base en la anterior consideración, el contenido de la alegación del colindante carece de la consistencia jurídica suficiente para convertir en contencioso el expediente, puesto que no ha probado la titularidad de esa franja de terreno, no se ha opuesto expresamente a la inscripción de la georreferenciación y no ha acreditado la constitución y existencia de la servidumbre, puesto que como dispone el artículo 13 de la Ley Hipotecaria «los derechos reales limitativos, los de garantía y, en general, cualquier carga o limitación del dominio o de los derechos reales, para que surtan efectos contra terceros, deberán constar en la inscripción de la finca o derecho sobre que recaigan». Y como declara el artículo 29 de la Ley Hipotecaria dispone: «la fe pública del Registro no se extenderá a la mención de derechos susceptibles de inscripción separada y especial». Aplicando esta doctrina al presente caso, la alusión al pasillo, que se identifica como de uso, que no de titularidad, común es una simple mención de un derecho real susceptible de inscripción separada y especial no puede acceder al registro, si no se inscribe la servidumbre en el predio sirviente, consintiéndolo su titular, o mediante declaración judicial de prescripción. Por ello, siendo el límite del ámbito de aplicación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria es que no se altere la realidad física amparada por el folio registral, como señalaron las Resoluciones de esta Dirección General de 17 de octubre 2014 y 21 de marzo de 2016, o la de 2 de diciembre de 2020, en el presente caso, de admitirse la inscripción de la georreferenciación y la rectificación de cabida de la finca, no se altera la realidad física de la finca 8.499.

24-7-2024

B.O.E. 9-10-2024

Registro de Baena.

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

Si de las alegaciones de los colindantes resultan elementos que justifican dudas sobre la identidad de la finca, procede denegar la inscripción de la base gráfica.

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

Tramitado en el Catastro, con resultado positivo, un procedimiento de subsanación de discrepancias ex artículo 18 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, el resultado del mismo no puede trasladarse sin más al Registro de la Propiedad, sino que, dada la diferente naturaleza de ambas instituciones, Catastro y Registro de la Propiedad, el reflejo en éste de las alteraciones operadas en la descripción de la finca sólo podrá lograrse por alguno de los medios previstos en la legislación hipotecaria.

No es correcta, pues, la afirmación en que se fundamenta la calificación recurrida, que es precisamente la que combate el recurrente, conforme a la cual «el hecho de que [el opositor] no tenga título público de adquisición y que no tenga inscrito su título en el Registro de la Propiedad no lo hace titular de peor condición». Es sabido que conforme a nuestra legislación registral, la titularidad registral sí que es de mucho «mejor condición» que una supuesta titularidad extrarregistral, pues aquélla cuenta a su favor con todos los efectos jurídicos inherentes a la misma, como resulta, entre otros, de los artículos 1, 17, 20, 34, 35 y 38 de la Ley Hipotecaria, y ésta en cambio, no sólo carece de tales efectos jurídicos, sino que es inoponible a terceros (cfr. artículo 32 de la Ley Hipotecaria), y el supuesto documento en que se funde tal titularidad extrarregistral habría de ser inadmitido ante cualquier oficina de la administración pública, ya sea ordinaria o de Justicia (cfr. artículo 319 de la Ley Hipotecaria).

26-7-2024

B.O.E. 10-10-2024

Registro de Algete.

PARCELACIÓN URBANÍSTICA: SUPUESTOS ASIMILADOS.

Aunque la participación indivisa transmitida ya estaba inscrita, debe tenerse en cuenta que existe una nota marginal de advertencia de peligro de formación de un núcleo urbano.

Esta Dirección General -cfr. Resoluciones de 14 de julio de 2009, 12 de julio de 2010, 2 de marzo y 24 de mayo de 2012 y 2 de enero y 15 de abril de 2013- acorde con los pronunciamientos jurisprudenciales, ha ido desarrollando una doctrina, asumiendo tal concepto de parcelación urbanística, siguiendo el proceso que han seguido las actuaciones para soslayar su prohibición y precisamente para protegerse de ellas, trascendiendo la estricta división material de fincas, la tradicional segregación, división o parcelación, para alcanzar la división ideal del derecho y del aprovechamiento, y en general todos aquellos supuestos en que manteniéndose formalmente la unidad del inmueble, se produce una división en la titularidad o goce, ya sea en régimen de indivisión, de propiedad horizontal, de vinculación a participaciones en sociedades, o de cualquier otro modo en que se pretenda alcanzar los mismos objetivos. También ha señalado que la ausencia de asignación formal y expresa de uso individualizado de una parte del inmueble no es por sí sola suficiente para excluir la formación de nuevos asentamientos y, por tanto, la calificación de parcelación urbanística.

Dado que se trata de una sucesión de actos de carácter tanto jurídico como material, la calificación del registrador se encuentra limitada por lo que ante la concurrencia de indicios de parcelación debe dar traslado al órgano competente en disciplina urbanística quien dictará la resolución que corresponda a la vista de las pruebas practicadas y con las garantías procedimentales oportunas. Es decir, una vez que el registrador dispone del oportuno pronunciamiento administrativo sobre el negocio documentado, puede valorar la concurrencia de un eventual supuesto tipificado como parcelación urbanística prohibido por la norma (apartado tercero del artículo 79 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio).

En el presente supuesto, se pretende la inscripción de una compraventa de una participación indivisa ya inscrita sobre finca rústica. Tratándose de una transmisión de una cuota indivisa de una finca ya inscrita en el Registro, amparada por tanto por la legitimación registral, no debería justificar, como regla general, la exigencia de intervención administrativa alguna, a menos que vaya acompañada de un indicio cualificado, como hemos expuesto. No obstante, en el presente caso sí puede afirmarse que el registrador cuenta con un elemento objetivo que le permite calificar la posible existencia de una parcelación realizada de forma indirecta al margen del planeamiento como es la nota marginal practicada que deja constancia de que en virtud de resolución de Alcaldía se ha declarado que existe peligro de formación de núcleo de población o de posible parcelación ilegal en el polígono 5 parcela 83 de Fuente el Saz de Jarama, extendiéndose la nota conforme al artículo 79.3 del citado Real Decreto, con el valor y efectos del artículo 73 del Real Decreto 1093/1997.

26-7-2024

B.O.E. 10-10-2024

Registro de Inca nº 2.

OBRA NUEVA: LIBRO DEL EDIFICIO.

Constituye contenido mínimo obligatorio del libro del edificio el acta de recepción de la obra.

La exigencia sustantiva, impuesta al promotor por el artículo 6 de elaborar el libro del edificio y entregarlo a los usuarios finales del edificio, resulta de aplicación plena en todo el territorio nacional, como exigencia de naturaleza civil y mercantil, aunque «sin perjuicio de los derechos civiles, forales o especiales existentes en determinadas Comunidades Autónomas». Desde el punto de vista estrictamente registral, la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, introdujo en el nuevo artículo 202 de la Ley Hipotecaria, relativo a la inscripción de edificaciones, la exigencia de que «salvo que por la antigüedad de la edificación no le fuera exigible, deberá aportarse para su archivo registral el libro del edificio, dejando constancia de ello en el folio real de la finca».

El libro del edificio se configura como un conjunto de documentos gráficos y escritos, que proporcionan a los propietarios y usuarios la información necesaria no sólo para la contratación de los servicios y suministros necesarios para el funcionamiento del edificio, sino también para llevar a cabo, entre otras, actuaciones relativas a su mantenimiento y conservación, a la correcta ejecución de eventuales obras de reforma, reparación o rehabilitación o al resarcimiento de daños materiales causados por vicios o defectos de construcción, documentación que, por su propia naturaleza y finalidad, debe ser actualizada y ser accesible a los sucesivos interesados, propietarios y sucesivos adquirentes, a los que debe añadirse a las Administraciones Públicas.

En el caso particular del Libro del Edificio, elevado a requisito exigible a efectos de inscripción de la declaración de obra nueva, pero que deberá matizarse con la normativa propia de cada Autonomía, en su caso, en ejercicio de sus competencias en materia de vivienda. En este sentido, el depósito del Libro del Edificio será exigible, salvo que la normativa autonómica exima de su formalización y depósito.

En el caso del presente expediente el único motivo de discrepancia reside en la cuestión de si el Libro del Edificio presentado para su archivo

registral debe contener necesariamente el acta de recepción de la obra firmada por el promotor y el constructor. Ciertamente, como expone la registradora, el acta de recepción es uno de los documentos que debe contener el libro del edificio conforme al artículo 7 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre. La misma documenta el acto de recepción de la obra considerado como aquel por el cual el constructor, una vez concluida ésta, hace su entrega al promotor y es aceptada por éste -cfr. artículo 6-. En la actualidad, la Ley de Ordenación de la Edificación solo contempla un supuesto de aceptación tácita si transcurridos treinta días desde la notificación efectuada por escrito al promotor de la terminación de la obra acreditada en el certificado final de obra, el mismo promotor no hubiera puesto de manifiesto reservas o rechazo motivado por escrito -cfr. artículo 6.4-. No obstante, en la actualidad existe jurisprudencia favorable a la admisión de otros supuestos de aceptación tácita para liberar de responsabilidad al ejecutor, cuando esta resulta de hechos que impliquen necesariamente la voluntad de aceptar, pudiéndose deducir de un comportamiento concluyente. A estos efectos, se debe diferenciar el concepto de entrega de las obras de la recepción de las mismas, recepción que implica una manifestación de voluntad expresa o tácita de la conformidad de la obra ejecutada.

El Libro del Edificio cumple un papel esencial en el cumplimiento de los deberes de conservación de la edificación -cfr. en Baleares, el Decreto 35/2001, de 9 de marzo, por el que se establecen medidas reguladoras del uso y mantenimiento de los edificios-, lo que no solo tiene relevancia en la eventual exclusión de la responsabilidad de los agentes de la edificación o en sus consecuencias económicas, sino que presenta una importante consecuencia jurídica derivada de la subrogación ex lege que afecta a todo tercer adquirente de la edificación -cfr. artículo 27.1 de la Ley de Suelo-, incluso pudiendo verse expuesto a la sustitución forzosa derivada del incumplimiento del deber cfr. artículo 49.2 de la Ley de Suelo-.

No puede desconocerse que la Ley de Ordenación de la Edificación considera la documentación relativa a la recepción de la obra como contenido mínimo obligatorio, especialmente el acta de recepción expresa en caso de existir, por lo que teniendo en cuenta que es al promotor a quien incumbe la formación del Libro del Edificio y dada la sustantividad y autonomía que se ha preconizado respecto a este instrumento, reforzada por recientes disposiciones europeas, debe sostenerse la necesidad de que el contenido documental del libro del edificio que se presente para su archivo registral integre el acta de recepción suscrita por ambas partes en caso de existir o, en caso contrario, la declaración del promotor por la que considere recepcionada la obra y deje constancia de que no ha sido posible suscribir la citada acta de recepción con el constructor, declaración que podrá resultar del propio instrumento notarial que documente el fin de obra y que se incorpore al citado libro. Todo ello sin perjuicio de en qué momento deba considerarse recepcionada tácitamente la obra y de las acciones que asistan a las partes, lo cual excede del ámbito del procedimiento registral.

26-7-2024

B.O.E. 10-10-2024

Registro de Granada nº 7.

CALIFICACIÓN REGISTRAL DE DOCUMENTOS JUDICIALES: ÁMBITO.

El registrador no puede revisar el criterio del juez sobre la correcta citación de los demandados. Es posible practicar una inscripción a favor de una herencia yacente.

La función calificador no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial esto es, no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí

comprobar que la resolución judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal (cfr. Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, Pleno, de 21 de noviembre 2017). También debe el registrador examinar si en el procedimiento han sido citados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con el objeto de evitar su indefensión, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española y su corolario registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

Ha de recordarse que el Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo en su Sentencia número 590/2021, de 9 de octubre, dictada como culminación de un juicio verbal tramitado para impugnar una nota de calificación registral, analiza el emplazamiento a la herencia yacente. A la vista de la señalada Sentencia este Centro Directivo debe modificar la doctrina para estos casos, y concluir que cuando se demanda a una herencia yacente caben dos posibilidades: a) 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. b) 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.

Por tanto, habiendo sido valorado por el Juzgado sentenciador la procedencia de la citación del Estado como eventual interesado en la herencia yacente demandada, y considerado el juez que su citación era improcedente, no puede la registradora revisar dicha decisión judicial, porque vulneraría los límites que a la calificación registral de los documentos judiciales establece el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. En consecuencia, procede revocar el primer defecto consignado en la nota de calificación.

El segundo y tercer defecto consiste en que no constan las circunstancias personales de la demandante, ni la participación indivisa que adquieren doña C. R. P. y la herencia yacente de su esposo, o si unos adquieren en nuda propiedad y otros en usufructo, todo ello en base al principio de especialidad. La necesidad de que consten las circunstancias personales de la demandante, deriva de la propia redacción del artículo 9 de la Ley Hipotecaria al señalar entre los datos que deben constar en el asiento que se practique en virtud del título presentado el de la persona natural a cuyo favor se haga la inscripción. El artículo 51.9.ªa) del Reglamento Hipotecario, en desarrollo del citado precepto legal, señala las circunstancias que deben reflejarse en la inscripción.

En el presente caso concurre, sin embargo, una importante especialidad. La demanda la presenta doña C. P. R., en su propio nombre y derecho y en representación de la herencia yacente de su difunto esposo. Debe tenerse en cuenta que la nueva redacción del artículo 9 de la Ley Hipotecaria por el artículo 1.1 de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, permite que sean titulares registrales no sólo las personas naturales o jurídicas, sino también «(...) cuando sea el caso, el patrimonio separado a cuyo favor deba practicarse aquélla, cuando éste sea susceptible legalmente de ser titular de derechos u obligaciones». Ciertamente, aunque la herencia yacente carece de personalidad jurídica, es un patrimonio en situación de interinidad y sin titular determinado (algo que puede ocurrir aunque esté determinado el heredero y pueda ejercitar el «ius delationis» si éste no ha aceptado todavía la herencia). Por otra parte, este Centro Directivo ha admitido excepcionalmente la existencia de casos de inscripciones o anotaciones transitorias, de mero puente, en favor de colectividades imperfectamente identificadas en su

composición, pero plenamente articuladas para su funcionamiento y sin que por ello se resintieran los principios básicos de nuestro sistema registral.

Por los anteriores razonamientos, y aun cuando no se trate de supuesto idéntico a los expresados, debe concluirse la admisibilidad de la inscripción a favor de la herencia yacente, como una situación caracterizada por la existencia de titularidad transitoriamente indeterminada hasta que los herederos ejerciten el «ius delationis» al adir la herencia. A la vista de lo expuesto, la aplicación de los artículos 9 de la Ley y 51 y 54 del Reglamento Hipotecario en este caso ha de hacerse adaptándose a las particularidades de esta forma especial de inscripción en favor de una situación transitoria de herencia yacente que, por su propia configuración solo permite identificar a los herederos llamados de los que se tiene conocimiento cierto.

26-7-2024

B.O.E. 10-10-2024

Registro de Marbella nº 2.

ARBITRAJE: INSCRIPCIÓN DEL LAUDO ARBITRAL.

Para inscribir un laudo es necesario que, en ejecución de dicho laudo, se otorgue la oportuna escritura pública.

En cuanto a la posibilidad de inscripción de un laudo arbitral, este Centro Directivo sólo ha tenido ocasión de pronunciarse al respecto en un supuesto en el que, al amparo de un acta notarial de protocolización de un laudo, se solicitaba, como medida cautelar, la práctica de una anotación preventiva. En Resoluciones de 20 de febrero de 2006 y 26 de julio de 2018 se rechazó su inscripción y se exigió la intervención judicial, dado que la propia Ley 60/2003, de Arbitraje, reconoce la competencia de los Juzgados de Primera Instancia en materia de ejecución de resoluciones arbitrales.

Este mismo criterio debe seguirse cuando se trate de un laudo arbitral que resuelva una controversia de fondo y contenga un pronunciamiento que pueda motivar una mutación jurídico-real. En efecto, si, conforme a lo señalado anteriormente, tanto la Ley de Enjuiciamiento Civil como la Ley de Arbitraje exigen expresamente la intervención judicial para la ejecución de las medidas adoptadas en el seno de un arbitraje, con mayor razón dichos requisitos serán extensivos a los laudos que puedan provocar un asiento definitivo en el Registro. Es evidente que el laudo firme tiene efecto de cosa juzgada y carácter vinculante para las partes que se hayan sometido a arbitraje, siendo además el convenio arbitral o la cláusula de sumisión a arbitraje perfectamente inscribible cuando conste en documento público. Pero el laudo arbitral no es directamente inscribible por no tratarse de un documento auténtico a los efectos del artículo 3 de la Ley Hipotecaria y tampoco puede equipararse plenamente a un documento judicial, ya que la propia ley reconoce que no tiene carácter ejecutivo. Por ello, para que un laudo arbitral, que tiene carácter declarativo, pueda provocar cualquier asiento en el Registro, habrá que acudir a los mismos mecanismos previstos en la ley para su ejecución, por lo que será necesaria bien una resolución judicial en los términos que se exigen para las medidas cautelares, bien escritura pública en la que el titular registral preste su consentimiento, sin que el hecho de que el laudo arbitral se acompañe de un documento público en el que el titular registral hubiese admitido la sumisión de la controversia a arbitraje sea suficiente para prescindir de dicha formalidad.

En este caso, además, resulta que el laudo en cuestión no recoge ningún acto inscribible en el Registro ni que pueda justificar la rectificación de la titularidad registral, ya que se limita a resolver ciertas cuestiones

controvertidas entre don J. M. G. G., los hermanos S. N. y los hermanos S. R., ajenas a la titularidad dominical de la finca registral 37.870 y sin que se constituya ninguna comunidad de bienes entre los citados señores.

En el presente caso, el recurrente solicita la rectificación como supuesto titular de un tercio del dominio, intentando probar que la entidad mercantil que figura como titular registral tiene un mero carácter fiduciario. Ahora bien, sea o no una entidad meramente instrumental, la rectificación pretendida requiere en cualquier caso el consentimiento de la titular registral o resolución judicial firme dictada en un procedimiento en que haya sido parte, y en este caso, la titular registral no ha tenido ninguna intervención (ni siquiera en el laudo arbitral), por lo que este defecto debe ser confirmado.

26-7-2024

B.O.E. 10-10-2024

Registro de Gandía nº 4.

HIPOTECA CAMBIARIA: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD.

Se considera admisible el pacto de caducidad convencional en las hipotecas cambiarias.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que nada se opone a que la hipoteca, como los demás derechos reales, pueda ser constituida por un plazo determinado (vid. artículos 513.2, 529, 546.4 y 1843.3 del Código Civil), de modo que únicamente durante su vigencia puede ser ejercitada la acción hipotecaria, quedando totalmente extinguido el derecho real una vez vencido dicho plazo, salvo que en ese instante estuviera ya en trámite de ejecución hipotecaria, en cuyo caso, la hipoteca se extinguiría al concluir el procedimiento, ya por consumación de la ejecución, ya por cualquier otra causa (vid. Resolución de 22 de junio de 1995). En el caso de que en la escritura de constitución de hipoteca se hubiere pactado la caducidad convencional del derecho de hipoteca, como parece ocurre en este supuesto, resultaría aplicable la norma del párrafo segundo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, que posibilita la cancelación de la hipoteca, sin necesidad del consentimiento de su titular registral ni sentencia judicial en la que éste hubiere sido parte, cuando la misma resulte del título en cuya virtud se inscribió la hipoteca.

Con carácter general, como requisitos para que opere la caducidad convencional automática de las hipotecas, se han señalado por esta Dirección General los siguientes: a) sólo procede la caducidad pactada cuando la extinción del derecho tiene lugar de un modo nítido y manifiesto, no cuando sea dudosa o controvertida; b) la cancelación por caducidad convenida de la hipoteca ha de sujetarse estrictamente a lo que, además del transcurso del plazo señalado, hubieran eventualmente convenido las partes en la constitución (vid. Resolución de 10 de septiembre de 2019). c) en caso de tener que hacerse notificaciones por parte del dueño de la finca al acreedor hipotecario, por haberse pactado así, éstas han de remitirse al titular registral actual de la hipoteca (cesionario), no siendo admisible la notificación hecha al titular inicial (ver resolución de 27 de julio de 2020). d) que el pacto de caducidad de la hipoteca no se hubiere novado, y que en el momento de solicitar la cancelación de la misma no estuviera ya en trámite la ejecución.

La cuestión que se plantea en el supuesto objeto de este recurso, es si el pacto caducidad convencional automática de la hipoteca es posible en el caso de constituirse una hipoteca cambiaria, pudiendo alegarse, como se defiende en la nota de calificación recurrida, que en este tipo de hipoteca, el titular de

la misma es el último tenedor (el que lo fuera en el momento en que se pretende la cancelación), que en el momento de la constitución no se sabe quién será y, por tanto, no ha podido dar ese consentimiento anticipado, y a quien, además, es dudoso que puedan obligarle aquellos pactos pues no figuran en la letra.

Es doctrina de esta Dirección General que la cláusula que prevé la cancelación de hipoteca en garantía de pagarés por carta de pago otorgada por el primer tenedor de los mismos es inadmisibles, al exceder tal cláusula de los límites de la autonomía de la voluntad, pues el pagaré puede circular (igual que la letra), y con ello aparecer nuevos tenedores que son los que habrían de prestar su consentimiento. (vid. Resolución de 25 de abril de 2016). Tampoco se considera admisible la cancelación de hipoteca cambiaria, en procedimiento seguido solo contra el primer tenedor de las letras, sin que conste la recogida o inutilización en el procedimiento de éstas, porque de no ser así, la cancelación de la hipoteca podría causar indefensión a los tenedores posteriores de las letras, si los hubiera.

En el supuesto concreto objeto de este expediente, efectivamente se ha pactado que «La hipoteca constituida quedará automáticamente extinguida y será cancelada: a) (...) b) Mediante acta notarial otorgada por la parte hipotecante o quien de ella traiga causa, después de transcurrido seis meses desde el día 2 de marzo de 2008, sin que en el Registro de la Propiedad conste anotación de impago del crédito». En virtud de este pacto el precepto aplicable a la cancelación de la hipoteca, de estimarse el pacto posible para las hipotecas cambiarias, es el apartado segundo del artículo 82. En cuanto a la posibilidad del pacto de cancelación automática de hipoteca en el ámbito de las hipotecas cambiarias, el mismo se considera factible, no obstante los inconvenientes señalados anteriormente.

26-7-2024

B.O.E. 10-10-2024

Registro de Gandía nº 4.

**HIPOTECA CAMBIARIA: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD.**

Se considera admisible el pacto de caducidad convencional en las hipotecas cambiarias.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que nada se opone a que la hipoteca, como los demás derechos reales, pueda ser constituida por un plazo determinado (vid. artículos 513.2, 529, 546.4 y 1843.3 del Código Civil), de modo que únicamente durante su vigencia puede ser ejercitada la acción hipotecaria, quedando totalmente extinguido el derecho real una vez vencido dicho plazo, salvo que en ese instante estuviera ya en trámite de ejecución hipotecaria, en cuyo caso, la hipoteca se extinguiría al concluir el procedimiento, ya por consumación de la ejecución, ya por cualquier otra causa (vid. Resolución de 22 de junio de 1995). En el caso de que en la escritura de constitución de hipoteca se hubiere pactado la caducidad convencional del derecho de hipoteca, como parece ocurre en este supuesto, resultaría aplicable la norma del párrafo segundo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, que posibilita la cancelación de la hipoteca, sin necesidad del consentimiento de su titular registral ni sentencia judicial en la que éste hubiere sido parte, cuando la misma resulte del título en cuya virtud se inscribió la hipoteca.

Con carácter general, como requisitos para que opere la caducidad convencional automática de las hipotecas, se han señalado por esta Dirección General los siguientes: a) sólo procede la caducidad pactada cuando la extinción del derecho tiene lugar de un modo nítido y manifiesto, no cuando sea dudosa o

controvertida; b) la cancelación por caducidad convenida de la hipoteca ha de sujetarse estrictamente a lo que, además del transcurso del plazo señalado, hubieran eventualmente convenido las partes en la constitución (vid. Resolución de 10 de septiembre de 2019). c) en caso de tener que hacerse notificaciones por parte del dueño de la finca al acreedor hipotecario, por haberse pactado así, éstas han de remitirse al titular registral actual de la hipoteca (cesionario), no siendo admisible la notificación hecha al titular inicial (ver resolución de 27 de julio de 2020). d) que el pacto de caducidad de la hipoteca no se hubiere novado, y que en el momento de solicitar la cancelación de la misma no estuviera ya en trámite la ejecución.

La cuestión que se plantea en el supuesto objeto de este recurso, es si el pacto caducidad convencional automática de la hipoteca es posible en el caso de constituirse una hipoteca cambiaria, pudiendo alegarse, como se defiende en la nota de calificación recurrida, que en este tipo de hipoteca, el titular de la misma es el último tenedor (el que lo fuera en el momento en que se pretende la cancelación), que en el momento de la constitución no se sabe quién será y, por tanto, no ha podido dar ese consentimiento anticipado, y a quien, además, es dudoso que puedan obligarle aquellos pactos pues no figuran en la letra.

Es doctrina de esta Dirección General que la cláusula que prevé la cancelación de hipoteca en garantía de pagarés por carta de pago otorgada por el primer tenedor de los mismos es inadmisibles, al exceder tal cláusula de los límites de la autonomía de la voluntad, pues el pagaré puede circular (igual que la letra), y con ello aparecer nuevos tenedores que son los que habrían de prestar su consentimiento. (vid. Resolución de 25 de abril de 2016). Tampoco se considera admisible la cancelación de hipoteca cambiaria, en procedimiento seguido solo contra el primer tenedor de las letras, sin que conste la recogida o inutilización en el procedimiento de éstas, porque de no ser así, la cancelación de la hipoteca podría causar indefensión a los tenedores posteriores de las letras, si los hubiera.

En el supuesto concreto objeto de este expediente, efectivamente se ha pactado que «La hipoteca constituida quedará automáticamente extinguida y será cancelada: a) (...) b) Mediante acta notarial otorgada por la parte hipotecante o quien de ella traiga causa, después de transcurrido seis meses desde el día 2 de marzo de 2008, sin que en el Registro de la Propiedad conste anotación de impago del crédito». En virtud de este pacto el precepto aplicable a la cancelación de la hipoteca, de estimarse el pacto posible para las hipotecas cambiarias, es el apartado segundo del artículo 82. En cuanto a la posibilidad del pacto de cancelación automática de hipoteca en el ámbito de las hipotecas cambiarias, el mismo se considera factible, no obstante los inconvenientes señalados anteriormente.

26-7-2024

B.O.E. 10-10-2024

Registro de Marbella nº 3.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PROCEDIMIENTO DIRIGIDO CONTRA PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL. SENTENCIAS DICTADAS EN REBELDÍA: REQUISITOS.

Se reitera la doctrina relativa a la necesidad de que el procedimiento se siga con el titular registral y a los requisitos para inscribir una sentencia dictada en rebeldía.

El principio de tracto sucesivo que consagra el artículo 20 de la Ley Hipotecaria debe entenderse extensible también a tales extremos y, por tanto, este defecto debe ser confirmado. En ningún caso puede inscribirse el dominio

de un apartamento que no existe en el Registro sin que previamente se practiquen y se inscriban las operaciones que den lugar a su existencia como finca registral independiente. Las operaciones de división de la finca registral 78.100 bis y la obra nueva exige que se cumplan todos los requisitos que para tales actos exige la legislación urbanística e hipotecaria aplicable.

El mismo principio registral fundamental es el que afecta al segundo de los defectos que invoca el registrador en su nota de calificación. Al tiempo de presentarse la sentencia en el Registro, la finca registral 78.100 bis consta inscrita a nombre de doña N. K., que no ha sido demandada ni ha intervenido en el procedimiento.

El tercero de los defectos señalados por el registrador, es que hallándose en situación de rebeldía procesal la parte demandada, no se acredita, ni resulta, que haya transcurrido el plazo establecido en el artículo 502.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil sin que se haya ejercitado una acción de rescisión. Debe recordarse la doctrina emanada de este Centro Directivo respecto de la falta de competencia del registrador para apreciar la posible concurrencia de la mencionada fuerza mayor y por tanto para la fijación del plazo para el ejercicio de la acción de rescisión, cuestión que deberá ser apreciada por el letrado de la Administración de Justicia, correspondiendo por tanto al propio Juzgado la determinación del transcurso o no del oportuno plazo de la acción de rescisión.

26-7-2024

B.O.E. 10-10-2024

Registro de Luarca.

FIRMA ELECTRÓNICA: DOCUMENTOS PRIVADOS SIN CSV.

Un documento privado firmado electrónicamente es admisible en el Registro siempre que haya ingresado por vía electrónica.

Como ha reiterado esta Dirección General, el artículo 39 del Reglamento Hipotecario considera representante de los interesados a quien presente los documentos correspondientes en el Registro con objeto de solicitar la inscripción. Y a ese representante se le notifica la calificación negativa del registrador (cfr. artículo 322 de la Ley Hipotecaria). Pero según la doctrina de este Centro Directivo, el ámbito de la representación a que se refiere citado precepto reglamentario está circunscrito a una mera actuación material -la presentación del documento en el Registro- pero no incluye la interposición del recurso contra la calificación registral. Respecto de la falta de acreditación de la representación este Centro Directivo ha entendido que cuando conste en el expediente que por el registrador se requirió al recurrente para acreditar tal extremo y dicho requerimiento no haya sido atendido deberá acudir, a falta de una regulación expresa sobre tal materia en la legislación hipotecaria, a la sanción del desistimiento prevista en el actualmente vigente artículo 68 Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. En el supuesto de este expediente, la recurrente, abogada, ha sido requerida en plazo por el registrador para acreditar su legitimación, lo que efectúa presentando telemáticamente escrito de ratificación del interesado con la firma legitimada notarialmente. Por lo tanto, no puede hablarse de falta de requerimiento ni de que el mismo se haya desatendido. Pero la remisión del escrito por vía telemática de un documento que no es electrónico, como en este caso, no permite acreditar su autenticidad, como sostiene el registrador, ahora bien, en estos supuestos el recurrente requerido debe tener conocimiento de que su trámite atendiendo el requerimiento ha sido infructuoso a juicio del registrador, para evitar su indefensión. Todo ello sin perjuicio

de que la omisión pueda y deba subsanarse en su caso por este Centro Directivo en cuanto competente para resolver el fondo del asunto. Finalmente se ha aportado en formato papel la instancia con la firma legitimada, por lo que la representación del presentante ha quedado debidamente acreditada.

El objeto del recurso contra la calificación negativa del registrador no es el asiento registral sino el propio acto de calificación de dicho funcionario, de manera que se trata de declarar si esa calificación fue o no ajustada a Derecho. El hecho de que sea el acto de calificación el que constituye el objeto del recurso tiene importantes consecuencias, entre ellas que, por imperativo legal, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, pues, de no ser así, y estimarse otros defectos no incluidos en la misma supondría indefensión para el recurrente. Y debe recordarse que también es doctrina reiterada de esta Dirección General (vid., entre otras muchas, las Resoluciones de 17 de septiembre y 15 y 19 de octubre de 2004, 20 de abril y 23 de mayo de 2005, 20 de enero de 2006, 31 de enero de 2007, 11 de febrero de 2008 y 13 de diciembre de 2010, 7 de julio de 2011, 16 de septiembre de 2014 y 12 de diciembre de 2017, así como las más recientes de 13 de septiembre y 29 de noviembre de 2023 y 24 de abril de 2024) que el momento procedimental, único e idóneo, en el que el registrador ha de exponer todas y cada una de las razones que motivan su decisión de denegar la práctica del asiento solicitado es el de la calificación (artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria) sin que, por consiguiente, hayan de ser tenidas en cuenta las que pueda introducir en su informe. La argumentación en que se fundamenta la calificación es suficiente para la tramitación del expediente si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado haya podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa. La ausencia de indefensión material impide que la mera presencia de una indefensión puramente formal determine la nulidad del procedimiento.

En primer lugar, es de destacar que el certificado expedido por un técnico es un documento privado que no adquiere el carácter de público ni aun cuando conste visado por su Colegio Oficial ni cuando tenga la firma legitimada notarialmente. Por otro lado, el certificado del técnico no es por sí solo un documento que pueda causar un asiento registral, es un documento complementario exigible para la inscripción de obras nuevas en construcción y finalizadas y uno de los documentos admitidos para acreditar la antigüedad de las construcciones.

Sentado lo anterior, procede analizar si para acreditar la autenticidad del certificado firmado digitalmente por doña L. C. A., ingeniera técnica agrícola, es necesario que dicho documento tenga un código seguro de verificación que permita su comprobación o si es suficiente la firma electrónica del documento para entender acreditada la identidad de la firmante y la integridad del documento. El código seguro de verificación tiene especial importancia respecto de los documentos públicos objeto de presentación en el Registro de la Propiedad pues permite la comprobación de la validez e integridad de los documentos impresos en papel, introduciendo su código seguro de verificación en la Sede Electrónica de la Administración Pública correspondiente a ese documento, de forma que se puede descargar el documento original en formato electrónico, y contrastar la autenticidad de la copia en papel. El código seguro de verificación está por tanto directamente relacionado con la Sede Electrónica, de forma que solo los documentos elaborados en el ámbito de una concreta sede obtienen un código seguro de verificación que permite su comprobación.

Respecto de los documentos privados electrónicos firmados digitalmente, procede analizar si pese a no contar con un código seguro de verificación, cumplen los requisitos de identidad, veracidad e integridad que posibiliten su presentación en el Registro de la Propiedad a los efectos de provocar un asiento registral, en los casos en que se admita tal posibilidad o como documentos complementarios a los títulos públicos cuando sean exigibles. La firma electrónica avanzada es un sistema de verificación que permite que una persona firme un documento online con plena validez legal, quedando constancia del registro de la hora, fecha y medios utilizados para la firma. Este sistema está regulado por el Reglamento eIDAS, Reglamento (UE) n.º 910/2014 del Parlamento

Europeo y del Consejo de 23 de julio de 2014, que determina el marco legal para la firma electrónica dentro de la Unión Europea. Lo fundamental es que el documento electrónico conserve sus propiedades en cuanto viaje por la misma vía electrónica sin que sufra alteración alguna, de forma que una vez impreso en papel, pierda esas propiedades, pues no puede acreditarse la identidad, integridad y autenticidad del mismo, al no poder comprobarse que la firma es electrónica reconocida. Pero conservando el documento electrónico sus propiedades, debe entenderse que el firmante del escrito está debidamente identificado. Por ello, debe concluirse que cumple los requisitos previstos para este soporte en la legislación, en particular los relativos a la identidad de quien solicita la práctica de un asiento.

26-7-2024

B.O.E. 10-10-2024

Registro de Torrevieja nº 3.

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: ANULACIÓN DE CLÁUSULAS ABISIVAS.

Se analiza el efecto de la anulación de cláusulas hipotecarias sobre el procedimiento de ejecución.

El objeto del recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad y Mercantil es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa realizada por el registrador titular del Registro es ajustada a Derecho, tanto formal como sustantivamente, o debe inscribirse el negocio celebrado, circunscribiéndose también, exclusivamente, en cuanto a los puntos de la misma que hayan sido objeto del recurso; no pudiendo entrar a valorar otros posibles defectos que pudiera contener la escritura de hipoteca, ni tampoco aquellos que no hubieran sido recurridos.

El artículo 695.1.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en su redacción tras la Ley 1/2013, de 14 mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, y aplicable a las ejecuciones hipotecarias iniciadas tras su entrada en vigor, incluye entre las causas de oposición a la ejecución hipotecario, en lo que interesa a este expediente, el carácter abusivo de una cláusula contractual que constituya el fundamento de la ejecución o que hubiese determinado la cantidad exigible. A este respecto, la Resolución de 10 de octubre de 2019 señaló que según la disposición transitoria tercera de la Ley 5/2019, en los procedimientos ejecutivos en curso a la entrada en vigor de dicha ley (16 de junio de 2019) en los que al entrar en vigor la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social (15 de mayo de 2013), hubiera transcurrido el periodo de oposición de diez días previsto en el artículo 556.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, las partes ejecutadas dispondrán nuevamente del plazo señalado en dicho artículo para formular un incidente extraordinario de oposición, en los términos señalados en el fundamento de derecho anterior, basado en la existencia de las causas de oposición previstas en el apartado séptimo del artículo 557.1 y cuarta del artículo 695.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En el supuesto de este expediente el procedimiento ejecutivo es posterior a la entrada en vigor de la Ley 1/2013: el 15 de mayo de 2013, pues el auto de despacho de ejecución es de fecha 24 de septiembre de 2013, y esa es la fecha que determina el comienzo de la ejecución, por lo que pudo ya haber control judicial de oficio de abusividad y el prestatario pudo ejercitar la oposición a la ejecución por razón de abusividad de las cláusulas del préstamo hipotecario, en el momento procesal oportuno, en aplicación de los citados artículos 557 y 695 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. En consecuencia, en este punto la

calificación registral debe ser revocada por error en el supuesto fáctico de aplicación.

Ahora bien, tampoco es correcta la afirmación del recurrente de que la adjudicación realizada en favor de «Bankia, S.A.» sea inatacable porque ya se ha transmitido la propiedad en la ejecución y porque, además, su representada, que ha asumido la sucesión procesal de dicha entidad crediticia, tiene la condición de tercero respecto de la ejecución hipotecaria. Esta posibilidad de control extemporáneo de la abusividad, según la misma jurisprudencia citada, solo está limitada en el caso de que la garantía hipotecaria ya se hubiere ejecutado, vendido el bien hipotecado y transmitida a un tercero los derechos de propiedad sobre dicho bien, a condición de que el consumidor cuyo bien ha sido objeto de un procedimiento de ejecución hipotecaria pueda hacer valer sus derechos en un procedimiento posterior con el fin de obtener la reparación, en virtud de la citada Directiva, de las consecuencias económicas resultantes de la aplicación de cláusulas abusivas.

Lo que sí concurre realmente en este supuesto es la aplicación expresa de la doctrina de la Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de septiembre de 2019, dictada en aplicación de la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 26 de marzo de 2019, asunto C-70/17, sobre las consecuencias procesales de la declaración de nulidad por abusividad de la cláusula de vencimiento anticipado que sirvió de fundamento a la ejecución. En el supuesto objeto de este expediente, como se ha expuesto anteriormente, el Juzgado por auto de fecha 21 de diciembre de 2021 en incidente extraordinario de oposición por abusividad declaró la nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado por abusiva, porque se establecía tal vencimiento anticipado para el caso de impago de cualquier cuota. No obstante lo cual, el Juzgado ordenó la prosecución de la ejecución, con referencia expresa en sus fundamentos de Derecho a la referida Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de septiembre de 2019, ya que, según se indica en esos fundamentos de derecho: «a la fecha de declaración del vencimiento anticipado el incumplimiento del prestatario revestía gravedad, por lo que procede la continuación de la presente ejecución, toda vez que estamos ante el impago de un 3 % del capital prestado al momento de declarar vencido el préstamo».

29-7-2024

B.O.E. 10-10-2024

Registro de Moguer.

HERENCIA: ESPAÑOL CON ÚLTIMA RESIDENCIA EN BÉLGICA.

No puede exigirse inscripción del fallecimiento en el RC español en la herencia de un español residente en Bélgica.

No podría confirmarse la calificación impugnada del registrador si la certificación de defunción aportada inicialmente pudiese beneficiarse de la exención de todo trámite o medida tendente a garantizar la autenticidad del documento». Precisamente, como alega el notario recurrente, el certificado de defunción belga incorporado «es una certificación plurilingüe extendida por el Registro Civil de Bruselas (...) y le es aplicable la dispensa de legalización o apostilla y tampoco necesita traducción». Por último, aunque sea redundar en las alegaciones del notario recurrente, resultaría incoherente que, por un lado, se le exima al certificado de defunción belga de cualquier tipo de legalización o apostilla y, por otro, para que surta efectos en España se le imponga el trámite de su inscripción en otro Registro Civil -el español-; y efectivamente, resultaría una discriminación que cuando el fallecido sea de nacionalidad española, además del certificado del registro del país de la Unión donde falleció haya de acreditar el deceso en el Registro español, mientras que para un

comunitario europeo no español bastaría con el certificado de defunción del lugar de fallecimiento.

29-7-2024

B.O.E. 10-10-2024

Registro de San Feliu de Guixols.

PUBLICIDAD FORMAL: EXPRESIÓN DEL DATO DEL PRECIO.

Se reitera la doctrina sobre la constancia del precio de las transmisiones en la publicidad formal.

Serían supuestos admisibles de inclusión del precio en la publicidad y que son aplicables a la luz de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales: a) cuando los precios o valores solicitados lo sean de operaciones jurídico-económicas en los que sean parte únicamente personas jurídicas o empresarios individuales o comerciantes, en su condición de tales; b) cuando, a juicio del registrador, se considere que dicho dato está incluido dentro de la publicidad de carácter «tráfico jurídico inmobiliario», puesto que la cesión vendría justificada por la normativa hipotecaria; c) cuando se trate de permitir al solicitante el ejercicio de un derecho que tenga reconocido por una norma con rango de ley o en cumplimiento de un deber impuesto por una norma de igual rango, lo cual se acredite suficientemente al registrador, y d) en el supuesto de que la petición del precio se realice por agencias que actúen por cuenta de entidades financieras, acreditando el encargo recibido y la entidad en cuyo nombre actúen, de conformidad con las circulares del Banco de España, referentes a la obligación de cubrir los activos calificados como dudosos, previa estimación del deterioro de su valor, para lo cual es necesario conocer los datos cuya cesión se pretende.

Como tiene declarado este Centro Directivo (vid. Resolución de 14 de noviembre de 2022) el anuncio de posibles acciones judiciales no es motivo suficiente para enervar el derecho a la protección de datos de carácter personal. Se ha admitido la posibilidad de certificar el precio a fin de interponer una demanda de retracto legal (vid. Resolución de 14 de noviembre de 2022) o de rescisión por lesión (vid. Resolución de 27 de febrero de 2018).

29-7-2024

B.O.E. 10-10-2024

Registro de Tías.

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

Existiendo dudas sobre la identidad de la finca en una inmatriculación, ha de instarse el 199 de la LH.

Como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en multitud de Resoluciones, como 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, utilizado para disipar o confirmar las dudas en la identidad de una finca a inmatricular por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, no estando ante uno de los supuestos de denegación automática de su tramitación, como son la posible invasión de dominio público o de una georreferenciación registral de finca colindante, protegida por los principios hipotecarios, basándose la suspensión en la oposición de uno de los colindantes notificados, conforme al 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».

En el presente caso, el registrador funda su nota de calificación en las alegaciones de las partes, que alegan invasión de finca colindante. Han presentado alegaciones contrarias a la inmatriculación los titulares registrales de las fincas 35.382 y 14.445 del término de Tías, cuyo análisis debe efectuarse por separado, para llegar a la correcta solución del presente expediente. Y En el presente caso, como ocurría en el supuesto de hecho de la Resolución de 3 de julio de 2023, de calificarse positivamente la inmatriculación, se produciría una reducción de cabida en la finca registral 14.445, que pasaría de 5.000 metros cuadrados a 4.284 metros cuadrados, en contra del consentimiento del titular registral de la finca colindante por el norte con la finca objeto del expediente, cuya inmatriculación se pretende, pues se modificaría su objeto de dominio, vulnerando lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley Hipotecaria, pues no le puede perjudicar el acto o contrato no inscrito y el artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, pues los asientos practicados están bajo la salvaguardia de los tribunales y solo pueden modificarse con acuerdo del titular registral, u orden de la autoridad judicial, en procedimiento contra el titular registral.

Esta Dirección General debe volver a reiterar que es erróneo que la realidad física es la que determina la seguridad jurídica. Es decir, que cualquier modificación de la realidad física debe reflejarse en el Registro de la Propiedad. Se dice que es la finca real a la que debe adaptarse la realidad registral. Dicha afirmación es relativamente inexacta, desde el punto de vista de la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario. La finca registral debe adaptarse a la finca real, cuando la descripción de la primera quede desactualizada, pero cumpliendo los requisitos legales previstos para ello.

En consecuencia, es correcta la denegación registral de la inmatriculación por alteración de la realidad física de la finca registral 14.445, al haber confirmado dicha duda en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria tramitado, aunque no se haya acreditado la coincidencia perimetral entre la finca 35.282 y la parcela 404 del polígono 21.

29-7-2024

B.O.E. 10-10-2024

Registro de Santander nº 4.

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

Se reitera la doctrina sobre los requisitos para la rectificación de los asientos registrales.

Toda la doctrina elaborada a través de los preceptos de la Ley y del Reglamento Hipotecarios y de las Resoluciones de este Centro Directivo relativa a la rectificación del Registro parte del principio esencial que afirma que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo

tercero, de la Ley Hipotecaria). Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011, y 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho -lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad-, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho.

Ciertamente, la legislación hipotecaria diferencia dos procedimientos para la rectificación de los errores de concepto: el que exige el acuerdo unánime de los interesados y del registrador o, en su defecto, resolución judicial, y el que permite la rectificación de oficio por parte del registrador cuando el error resulte claramente de los asientos practicados o, tratándose de asientos de presentación y notas, cuando la inscripción principal respectiva baste para darlo a conocer (cfr. artículo 217 de la Ley Hipotecaria y Resolución de 9 de noviembre de 2009). Esta última modalidad de rectificación se infiere con claridad de lo dispuesto en el párrafo primero del citado artículo 217 de la Ley Hipotecaria.

29-7-2024

B.O.E. 10-10-2024

Registro de Valencia de Don Juan.

HERENCIA: SUSTITUCIÓN FIDEICOMISARIA DE RESIDUO.

La sustitución fideicomisaria de residuo solo comprende la facultad de disponer por actos onerosos, salvo que se exprese otra cosa.

En este expediente, no se discute por la recurrente la existencia e interpretación de la cláusula testamentaria que establece la previsión para el caso de que la instituida heredera no hubiese dispuesto de los bienes; recurrente y registrador coinciden en que la sustitución fideicomisaria de residuo comprende la disposición por actos «inter vivos» y a título oneroso y por tanto ha de encuadrarse en la figura del fideicomiso de residuo. Conforme a esta apreciación, el tracto sucesorio es el siguiente: fallecida la esposa del testador, respecto de los bienes provenientes de la masa hereditaria de su marido que no habían sido dispuestos, suceden los herederos o los legatarios de residuo.

El fideicomiso de residuo es una sustitución fideicomisaria con unos rasgos distintivos propios, pues aunque en él se mantiene lo que se suele considerar como esencial a su naturaleza jurídica de toda sustitución fideicomisaria, cual es el llamamiento múltiple, en ella el deber de conservar los bienes fideicomitidos (no esencial sino natural, como ha quedado expuesto), puede adquirir diversas modalizaciones a la vista de las facultades dispositivas, más o menos amplias, que haya conferido el testador. Y tradicionalmente se ha venido considerando que la mayor o menor amplitud de la facultad de disposición concedida al fiduciario da lugar a la aparición del fideicomiso «si aliquid supererit» («si queda algo») y del fideicomiso o «de eo quod supererit» («de lo que deba quedar»). En la doctrina de esta Dirección General (vid. Resoluciones de 9 de junio de 2015, 28 de enero de 2020 y 6 de septiembre de 2022, entre otras) se interpreta en numerosas ocasiones el alcance de la figura de la sustitución fideicomisaria de residuo, para determinar si estaban incluidas o no por defecto las facultades dispositivas a título oneroso o gratuito «inter vivos» o «mortis causa». Así, se ha afirmado por esta Centro Directivo que, si no se le faculta expresamente en el testamento al heredero fiduciario, este no tiene facultades de disposición a título gratuito, ni por tanto mortis causa.

En la inscripción registral del gravamen fideicomisario consta lo siguiente: «Especifica en cuanto al fideicomiso de residuo que doña M. T. C. N. podrá disponer libremente de los bienes adquiridos por actos intervivos a título oneroso». Con estos parámetros y no habiendo sido aportado al expediente el testamento del primer causante -aun cuando la recurrente dice que se aporta- ha de confirmarse el defecto señalado.

29-7-2024

B.O.E. 10-10-2024

Registro de Las Palmas de Gran Canaria nº 6.

OBRA NUEVA: REQUISITOS.

Se analizan distintos aspectos en relación con la inscripción de una escritura de modificación de obra.

Debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo según la cual cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, conforme a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación.

Se entiende solicitado el inicio del procedimiento cuando en el título presentado se rectifique la descripción literaria de la finca para adaptarla a la resultante de la representación geográfica georreferenciada que se incorpore, lo que no ocurre en el caso del título calificado, en que la superficie atribuida a la finca matriz resulta del certificado técnico incorporado a la escritura, pero no se modifica expresamente la superficie de la misma en el título que se presenta en el Registro para su inscripción. Tal actualización de descripción, que no concurre en el caso de la escritura calificada, siendo del todo deseable, no debe ser obstáculo para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada catastral de la finca.

Si coincide, se describirá el inmueble en términos coincidentes con los de la certificación catastral, lo que implica una rogación tácita de rectificación de la descripción y de incorporación de la representación gráfica georreferenciada, como ha declarado la Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015, siempre que la calificación del registrador sea positiva. Si no coincide, se procederá a subsanar las discrepancias conforme al procedimiento previsto en el artículo 18.3, que no puede producir ninguna repercusión registral, pues la incorporación de esa georreferenciación requiere la aportación de una georreferenciación alternativa a la catastral y la incoación de un expediente del artículo 199 ante el registrador o del artículo 201.1 ante el notario. Y si se declara que no se puede afirmar tal circunstancia, se mantendrá la descripción del título anterior o la que figure en el Registro, sin que ello pueda excluir la calificación registral gráfica y la incorporación de la georreferenciación de la finca al asiento, cuando el registrador no tenga ninguna duda sobre la correspondencia de la georreferenciación aportada con la descripción registral de la finca, conforme al artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, pues precisamente uno de los objetivos de la Ley 13/2015 es la mejora en la descripción y representación gráfica de los bienes inmuebles, cuya consecución y cumplimiento no puede dejarse al arbitrio de los particulares. Desde el punto de vista del registrador, todas las declaraciones han de someterse al tamiz de su calificación.

Es cuestión esencial en los procedimientos de inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, que 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); y que, en caso de calificación negativa, deberá motivar objetiva y fundadamente las dudas de identidad que motivan la negativa a la práctica del asiento (resolución de 15 de junio de 2023, entre otras).

Por lo que se refiere al segundo de los defectos señalados en la nota de calificación, debe señalarse que para la modificación de la obra inscrita, deberá describirse en el título presentado, al menos, la edificación, su número de plantas, superficie de parcela ocupada y total de metros cuadrados construidos, conforme a los artículos 45 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, acompañándose, además, si no existe licencia, conforme al artículo 52 de la mencionada norma, certificación técnica coincidente de la mencionada descripción y de fecha de terminación de la construcción, acreditación de que dicha fecha sea anterior al plazo previsto en la legislación aplicable para la prescripción de la infracción en que hubiera podido incurrir el edificante y acompañarse las coordenadas de georreferenciación de la porción de suelo ocupada por la edificación, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria (lo que no ocurre en el supuesto del título calificado, si bien, al no plantearse como defecto en la nota de calificación no puede ser objeto de esta resolución, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria) y lo dispuesto en el artículo 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

El último de los defectos señalados por la registradora en su nota de calificación consiste en la existencia de discrepancias entre la descripción de la ampliación de obra declarada en el título y la que consta en la certificación técnica incorporada al título, aunque como afirma el recurrente no indica la nota de calificación en qué consisten tales discrepancias, lo cierto es que del mero contraste de las descripciones de las obras en que consiste la ampliación según las descripciones que obran en el título y en el certificado técnico, se aprecia con claridad que la escritura únicamente se refiere a la superficie útil de los trasteros declarados, no haciendo referencia a la superficie construida, no dándose así cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 45 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, lo que impediría, a su vez, apreciar si existe correspondencia entre la porción de suelo ocupada por tales edificaciones y las coordenadas de la porción de suelo ocupada por las mismas, si se hubieren aportado.

29-7-2024

B.O.E. 10-10-2024

Registro de Palma de Mallorca nº 1.

SOCIEDADES MERCANTILES: ACTIVOS ESENCIALES.

La omisión de un certificado o declaración acerca de la afectación de los activos esenciales no impide la inscripción.

La norma del artículo 160.f), que atribuye a la junta general competencia para deliberar y acordar sobre «la adquisición, la enajenación o la aportación a otra sociedad de activos esenciales», fue incorporada a la Ley de Sociedades de Capital mediante la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica aquélla para la mejora del gobierno corporativo. El hecho de que la norma se

refiera a un concepto jurídico indeterminado -«activos esenciales»- comporta evidentes problemas de interpretación. Pero, sin duda, son las consecuencias que haya de tener la omisión de la aprobación de la junta general lo que debe tomarse en consideración para determinar, en el ámbito de la seguridad jurídica preventiva, la forma de actuar del notario y del registrador.

Aun cuando no se puede afirmar que constituyan actos de gestión propia de los administradores la adquisición, enajenación o la aportación a otra sociedad de activos esenciales, debe tenerse en cuenta que el carácter esencial de tales activos escapa de la apreciación del notario o del registrador, salvo casos notorios -y aparte el juego de la presunción legal si el importe de la operación supera el veinticinco por ciento del valor de los activos que figuren en el último balance aprobado-. Por ello, es muy difícil apreciar «a priori» si un determinado acto queda incluido o no en el ámbito de facultades conferidas a los representantes orgánicos de la sociedad o, por referirse a activos esenciales, compete a la junta general; y no puede hacerse recaer en el tercero la carga de investigar la conexión entre el acto que va a realizar y el carácter de los activos a los que se refiere.

No obstante, y aunque normalmente el notario carecerá de suficientes elementos de juicio de carácter objetivo para apreciar si se trata o no de activos esenciales, es necesario que en cumplimiento de su deber de velar por la adecuación a la legalidad de los actos y negocios que autoriza (cfr. artículo 17 bis de la Ley del Notariado), a la hora de redactar el instrumento público conforme a la voluntad común de los otorgantes -que deberá indagar, interpretar y adecuar al ordenamiento jurídico-, despliegue la mayor diligencia al informar a las partes sobre tales extremos y reflejar en el documento autorizado los elementos y circunstancias necesarios para apreciar la regularidad del negocio y fundar la buena fe del tercero que contrata con la sociedad. Por lo que se refiere a la actuación del registrador, debe tenerse en cuenta que al Registro sólo pueden acceder títulos en apariencia válidos y perfectos, debiendo ser rechazados los títulos claudicantes, es decir los títulos que revelan una causa de nulidad o resolución susceptible de impugnación (cfr. artículos 18, 33, 34 y 38 de la Ley Hipotecaria y 1259 del Código Civil). Ciertamente, en el procedimiento registral se trata de hacer compatible la efectividad del derecho a la inscripción del título con la necesidad de impedir que los actos que estén viciados accedan al Registro, dada la eficacia protectora de éste. Ahora bien, es igualmente cierto que en nuestro sistema registral no se exige la afirmación por los otorgantes sobre la inexistencia de un vicio invalidante; y la facultad que se atribuye al registrador para calificar esa validez -a los efectos de extender o no el asiento registral solicitado-, implica la comprobación de que el contenido del documento no es contrario a la ley imperativa o al orden público, ni existe alguna falta de requisitos esenciales que vicie el acto o negocio documentado. Por ello, sólo cuando según los medios que puede tener en cuenta al calificar el título presentado pueda apreciar el carácter esencial de los activos objeto del negocio documentado podrá controlar que la regla competencial haya sido respetada, sin que pueda exigir al representante de la sociedad manifestación alguna sobre tal extremo.

Cabe concluir, por tanto, que aun reconociendo que, según la doctrina del Tribunal Supremo transmitir los activos esenciales excede de las competencias de los administradores, debe entenderse que con la exigencia de esa certificación del órgano de administración competente o manifestación del representante de la sociedad sobre el carácter no esencial del activo, o prevenciones análogas, según las circunstancias que concurran en el caso concreto, cumplirá el notario con su deber de diligencia en el control sobre la adecuación del negocio a legalidad que tiene encomendado; pero sin que tal manifestación pueda considerarse como requisito imprescindible para practicar la inscripción.

29-7-2024

B.O.E. 10-10-2024

Registro de El Puerto de Santa María n° 1.

CONDICIÓN RESOLUTORIA: REQUISITOS DE INSCRIPCIÓN.

Se analizan diferentes estipulaciones pactadas en una condición resolutoria en garantía de precio.

Es doctrina de este Centro Directivo (cfr., por todas, la Resolución de 28 febrero 1994) que cuando al impago del precio aplazado de varias fincas vendidas se liga la facultad resolutoria del contrato por la parte vendedora, tal pacto no es inscribible sin distribuir o determinar cuál es parte del precio pendiente del que ha de responder cada una de las fincas vendidas, pues la exigencia del artículo 11 de la Ley Hipotecaria, como una manifestación del conocido como principio de determinación, consecuencia a su vez del de especialidad que la llevanza del Registro por fincas impone, no deja lugar a dudas sobre su necesidad. Esta misma Dirección General ha reiterado dicha doctrina en las recientes Resoluciones de 28 de noviembre y 19 de diciembre de 2019, 27 de febrero de 2020 y 27 de julio de 2022, si bien la primera de ellas admite que la fijación del «valor» concreto que se atribuya a cada una de las fincas vendidas equivalga a la determinación de la parte del precio de que haya de responder la finca de que se trate. Con independencia de las diferencias que, en abstracto puedan apreciarse entre los conceptos de valor y precio, lo cierto es que en el presente caso se fija en el mismo acto el valor concreto que se atribuye a cada una de las dos fincas vendidas, por lo que resulta inequívocamente que dicho valor es equivalente al precio que por cada finca se debe pagar.

No puede decirse que se exista indeterminación en tales extremos, como enseguida se desarrollará, en relación con la siguiente objeción. Esa otra objeción indicada por el registrador es que, a su entender, se hace depender de la voluntad del comprador-deudor el pago del último plazo del precio, tanto en cuanto a su plazo como en cuanto a su cuantía; pues, ni su gestión para cancelar los embargos ni la entrega a los vendedores de la suma resultante de ella tienen límite temporal; y en sus manos quedan los gastos por realizar al efecto (artículos 1115 y 1256 del Código Civil). En definitiva, como afirma el recurrente, en el presente caso los hechos a que se condiciona el tiempo y la forma de pago del precio aplazado, según ha quedado expuesto, están muy lejos de depender del puro arbitrio o capricho de la parte compradora.

No hay ningún obstáculo para que, con base en la autonomía de la voluntad (vid. artículo 1255 del Código Civil), los distintos vendedores acepten la consideración unitaria de la venta de sus respectivas fincas, habida cuenta de la condicionalidad impuesta por el comprador en el sentido de que, como manifiesta en la misma escritura, no habría comprado una finca sin la otra.

Para resolver tal cuestión, cabe recordar que según la jurisprudencia y doctrina expuesta en la citada Resolución de este Centro Directivo de 29 de agosto de 2019, la moderación de la cláusula penal es renunciable. Así, conforme a, entre otras, las Sentencias del Tribunal Supremo número 310/2012, de 7 de mayo, 710/2014, de 3 de diciembre, 366/2015, de 18 de junio, 44/2017, de 25 de enero, 325/2019, de 6 de junio, y 317/2020, de 17 de junio, de una interpretación correcta del artículo 1154 del Código Civil ha de extraerse que no cabe la moderación judicial de una pena si ésta ha sido establecida para sancionar un incumplimiento concreto en el marco de la relación contractual en cuestión, en el entendimiento de que el referido precepto sólo admite la moderación judicial cuando se haya pactado la cláusula penal para el incumplimiento total y el deudor haya cumplido sólo parcialmente o extemporáneamente. Este criterio fue reiterado por la Sentencia del Tribunal Supremo número 341/2020, de 23 de junio de 2020. Por tanto, la moderación judicial de la pena estaría prohibida, y la aplicación del artículo 1154 del Código Civil excluida, cuando las partes, en legítima realización del principio de la autonomía de la voluntad, hayan pactado de forma inequívoca atribuir la pena (en su integridad) al incumplimiento de una

obligación concreta, como puede ser la de pagar una determinada cantidad en una fecha señalada específicamente. Por lo demás, ya puso de relieve dicha Resolución de 29 de agosto de 2019 (y las posteriores citadas que la han confirmado) que, de ser aplicable la legislación sobre consumidores y usuarios, procedería un enfoque radicalmente distinto de la cuestión.

Como ha puesto de manifiesto esta Dirección General en numerosas ocasiones (vid., por todas, la Resolución de 11 de diciembre de 2019), la designación de una persona física que la persona jurídica nombrada administradora debe realizar para que, en nombre de ésta y con carácter permanente, pueda desempeñar por sí sola todas las funciones inherentes al cargo conferido, es una decisión que compete exclusivamente a la persona jurídica nombrada (vid. artículo 212 bis.1 de la Ley de Sociedades de Capital). Ya las Resoluciones de 11 de marzo de 1991 y 3 junio de 1999 afirmaron, aunque fuera incidentalmente, que el nombramiento de representante «debe quedar incluido dentro del ámbito competencial de su órgano de actuación externo»; y, dado que esta designación revestirá la naturaleza bien del apoderamiento, bien de la delegación de facultades, se precisará para su inscripción, respectivamente su formalización en documento público (artículos 18 del Código de Comercio y 5 del Reglamento del Registro Mercantil) o la certificación del acuerdo delegatorio expedida por el órgano de la persona jurídica que sea competente al efecto. Cuando la sociedad que haya de realizar la designación esté representada por un administrador único no existe inconveniente alguno a que el propio administrador único se designe a sí mismo como representante persona física, no apreciándose problemas de autocontratación (vid. la Resolución de 10 de julio de 2013).

29-7-2024

B.O.E. 10-10-2024

Registro de Madrid nº 4.

BIENES ADQUIRIDOS POR CÓNYUGES EXTRANJEROS: ART. 92 DEL RH.

Se analizan el alcance del sistema previsto en el artículo 92 del RH.

El sistema español de seguridad jurídica preventiva tiene como uno de sus pilares básicos la publicidad de la titularidad del dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles. Por ello, la determinación de la titularidad debe quedar reflejada en los asientos del Registro de la Propiedad. Tratándose de personas casadas, la titularidad queda afectada por la existencia convencional o legal de un régimen económico matrimonial que determina el ejercicio y extensión del derecho. Para que dichas circunstancias puedan ser conocidas por terceros el Registro debe publicarlas, por lo que se exige la debida constancia de cuál sea el régimen económico-matrimonial aplicable al titular registral.

Tratándose de adquisiciones llevadas a cabo por personas cuyo régimen económico-matrimonial esté sujeto a una Ley extranjera, la finalidad de publicar una situación jurídica cierta no se ve modificada por dicha circunstancia. La cuestión, sin embargo, es más compleja pues la determinación de cuál sea el régimen aplicable implica el conocimiento del Derecho extranjero, lo que no es obligado para los funcionarios españoles. Esta oposición entre la exigencia legal de publicar en toda su extensión el derecho adquirido y las dificultades para determinar cuál ha de ser el régimen matrimonial legalmente aplicable ha sido cuestión de preocupación ya desde antiguo para nuestra jurisprudencia y para este Centro Directivo. A esta dificultad pretende dar respuesta el artículo 92 del Reglamento Hipotecario.

Como ha puesto de relieve este Centro Directivo (vid., entre otras las Resoluciones de 5 de marzo de 2007, 4 de diciembre de 2015 y 29 de octubre de 2020), en relación con la aplicación del artículo 92 del Reglamento Hipotecario, si se trata de dos cónyuges de distinta nacionalidad debe determinarse cuál sea la ley aplicable a su régimen económico-matrimonial, de acuerdo con los criterios de conexión que determinan las normas de conflicto de derecho internacional privado español. Pero, en el caso de tratarse de dos cónyuges extranjeros de la misma nacionalidad, no necesita mayor aclaración pues su régimen económico-matrimonial, a falta de pacto, será el régimen legal correspondiente a su Ley nacional común.

Por ello, debe entenderse que para inscribir la adquisición realizada conjuntamente por los cónyuges mediante la escritura objeto de la calificación impugnada es suficiente que, conforme al artículo 92 del Reglamento Hipotecario, se haga constar por el notario que la Ley aplicable es la israelí; de modo que el momento de la enajenación posterior -voluntaria o forzosa- será cuando hayan de tenerse en cuenta las consideraciones expresadas en dicha calificación registral y acreditarse el concreto Derecho israelí aplicable.

30-7-2024

B.O.E. 23-10-2024

Registro de Bilbao nº 1.

PROPIEDAD HORIZONTAL: INTERPRETACIÓN DE LOS ESTATUTOS.

Se analiza el alcance de una cláusula estatutaria sobre división de locales.

Previamente, respecto a la alegación relativa a que carece de todo fundamento la pretensión de que la nueva presentación del mismo título, reabra nuevo procedimiento registral del que ahora resulta una calificación negativa, y la doctrina de los actos propios, hay que recordar que, debe recordarse que, como ha reiterado este Centro Directivo, el registrador, al ejercer su competencia calificadora de los documentos presentados a inscripción, no está vinculado por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación o de la anterior presentación de otros títulos, y ello por aplicación del principio de independencia en ese ejercicio de su función, dado que debe prevalecer la mayor garantía de acierto en la aplicación del principio de legalidad por razones de seguridad jurídica.

La norma primera de dichos estatutos autoriza expresamente a «modificar los existentes, dividir los departamentos y reducirlos o ampliarlos mediante comunicaciones los inmediatamente contiguos de la misma planta o de la superior o inferior»; por otra parte, la norma cuarta de los estatutos, que regula la configuración de los aparcamientos, dispone que el departamento que abarca las cuatro plantas destinadas a los aparcamientos tiene una regulación particular de los garajes frente a la norma general de número primero, y no podría inscribirse la segregación sino mediante previa modificación de los estatutos de la comunidad de propietarios, «máxime teniendo en cuenta que los garajes de la comunidad en cuestión no se configuran como elementos independientes, sino que el garaje se configura como un elemento privativo comunitario con copropiedad indivisa de la totalidad del mismo, en la que mediante pacto se atribuye a cada uno de los copropietarios el derecho exclusivo y excluyente a las plazas identificadas, en función de su cuota».

30-7-2024

B.O.E. 23-10-2024

Registro de Madrid nº 4.

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

Se reitera la doctrina acerca de los requisitos para rectificar los asientos registrales.

Es continua doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. Conforme a lo dispuesto en los artículos 324 y 326 de la Ley Hipotecaria no pueden ser tenidos en consideración cualquier documento que no hubiera sido presentado al registrador a la hora de emitir la calificación recurrida (vid. Resolución de 22 de noviembre de 2021). En consecuencia, solo se tendrán en cuenta para la resolución los documentos presentados para su calificación.

Toda la doctrina elaborada a través de los preceptos de la Ley y del Reglamento Hipotecarios y de las Resoluciones de este Centro Directivo relativa a la rectificación del Registro parte del principio esencial que afirma que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011, y 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho -lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad-, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho. La rectificación registral se practica conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

30-7-2024

B.O.E. 23-10-2024

Registro de Madrid nº 25.

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

Se reitera la doctrina acerca de los requisitos para rectificar los asientos registrales.

Es continua doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. Conforme a lo dispuesto en los artículos 324 y 326 de la Ley Hipotecaria no pueden ser tenidos en consideración cualquier documento que no hubiera sido presentado al registrador a la hora de emitir la calificación recurrida (vid. Resolución de

22 de noviembre de 2021). En consecuencia, solo se tendrán en cuenta para la resolución los documentos presentados para su calificación.

El documento presentado no es susceptible de producir operación registral alguna de trascendencia inmobiliaria, ya que los asientos están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley. Las razones anteriores son suficientes para desestimar el recurso.

Toda la doctrina elaborada a través de los preceptos de la Ley y del Reglamento Hipotecarios y de las Resoluciones de este Centro Directivo relativa a la rectificación del Registro parte del principio esencial que afirma que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011, y 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho -lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad-, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho. La rectificación registral se practica conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

30-7-2024

B.O.E. 23-10-2024

Registro de Alcadia.

PACTO COMISORIO: OPCIÓN EN FUNCIÓN DE GARANTÍA.

Atendiendo a la configuración del concreto negocio instrumentado, se concluye que se trata de una opción en función de garantía.

El Código Civil rechaza enérgicamente toda construcción jurídica en cuya virtud, el acreedor, en caso de incumplimiento de la obligación, pueda apropiarse definitivamente de los bienes dados en garantía por el deudor (vid. artículos 6, 1859 y 1884 del Código Civil). También este Centro Directivo ha aplicado la prohibición del pacto comisorio incluso cuando las operaciones elusivas del mismo se instrumentan mediante negocios jurídicos indirectos.

Como se afirmó en las Resoluciones de 21 y 22 de febrero y 5 de septiembre de 2013, comúnmente se considera que la prohibición de pacto comisorio «tiene un doble fundamento, que gira en torno a la exigencia de conmutatividad de los contratos. En primer lugar, se destaca que su ratio descansa en el riesgo de que, dadas las presiones a las que se puede someter al deudor necesitado de crédito al tiempo de su concesión, las cosas ofrecidas en garantía reciban una valoración muy inferior a la real, o que, en todo caso, tengan un valor superior al de la obligación garantizada. Se trata en definitiva de impedir que el acreedor se enriquezca injustificadamente a costa del deudor y que éste sufra un perjuicio desproporcionado. También se ha fundamentado la prohibición en la necesidad de observancia de los procedimientos de ejecución, que al tiempo que permiten al acreedor ejercitar su 'ius distrahendi', protegen al deudor al asegurar la obtención del mejor precio de venta. Asimismo, el pacto de comiso plantea problemas respecto a posibles titulares de asientos posteriores, que no se dan en caso de ejercicio del 'ius distrahendi', en que está prevista la suerte de los mismos». También ha declarado este Centro Directivo (vid.

Resoluciones de 26 de diciembre de 2018, 28 de enero de 2020 y 13 de julio de 2022, entre otras citadas), que deben admitirse aquellos pactos o acuerdos que permitan un equilibrio entre los intereses del acreedor y del deudor, evitando enriquecimientos injustos o prácticas abusivas, y que permitan al acreedor, ante un incumplimiento del deudor, disponer de mecanismos expeditivos para alcanzar la mayor satisfacción de su deuda.

No tiene sentido aludir a que el optante necesita ponerse cubierto de actuaciones posteriores del concedente, pues si aquel ejercita la opción se opera la resolución y tan solo ha de consignar en los términos expuestos; por ello lo que en realidad viene a ocurrir en el supuesto analizado es que lo que ante todo prima es la recuperación de cantidades que el optante haya podido anticipar al concedente de la opción o a terceros (cantidades que no están ni cuantificadas ni tan siquiera mínimamente delimitadas). Lo cual refuerza la afirmación de la registradora en el sentido de que se está concediendo a los vendedores un préstamo o crédito, en el que las condiciones del mismo se dejan fuera de la escritura, pero que, queda garantizado por la finca y que, en caso de llegar a ejercitar la opción (se supone, si el vendedor no devuelve las cantidades adelantadas por la entidad optante, que han de descontarse del precio) puede suponer la vulneración de la prohibición del pacto comisorio, que pretende evitar que el acreedor pueda hacer suyo el inmueble dado como garantía. Y es que se quiera o no, lo que viene a suponer una opción como la concedida es una traba del bien en función de garantía.

30-7-2024

B.O.E. 23-10-2024

Registro de Valoria La Buena.

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

No cabe inscribir el expediente si no se han disipado las dudas apreciadas por el registrador al expedir la certificación sobre la posible coincidencia con una finca ya inmatriculada.

Siguiendo la tramitación del expediente de dominio conforme a lo ordenado por el citado artículo, el notario solicita al Registro de la Propiedad la expedición de certificación de la no inscripción de la finca en favor de persona alguna, tal y como se describe en el título. Dicha certificación se emite y se recibe en la Notaría el día 31 de julio de 2023, en la que el registrador interino certifica que, con la descripción facilitada, la finca objeto del acta no está inscrita, aunque formula una observación, al existir inscrita desde el año 1871 una finca que se ubica en la misma calle y número que la que ahora se pretende inmatricular. Dicha duda se expresa para que la misma pueda ser disipada por el notario autorizante en la tramitación del expediente.

Antes de entrar en el fondo del asunto que se plantea en el presente recurso, debe hacerse una precisión formal y reiterar la doctrina de esta Dirección General, formulada en diversas Resoluciones, como las de 5 y 13 de octubre de 2021 y 21 de febrero de 2022, en virtud de la cual si el registrador considera que la inmatriculación no es posible por albergar 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.

Habiendo sido infructuosa el intento de disipación de la duda de la registradora, debe intentar disiparse por otros medios. Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación, para que la duda de la registradora sea disipada con las pruebas

documentales oportunas, que lleven a la convicción indubitada de que la finca cuya inmatriculación se solicita no coincida, total o parcialmente, con la finca registral 1.238 de Trigueros del Valle.

30-7-2024

B.O.E. 23-10-2024

Registro de Conil de la Frontera.

PROPIEDAD HORIZONTAL: LICENCIA DE PARCELACIÓN.

Se distinguen los casos en los que en una aparente propiedad horizontal puede ser exigible la licencia urbanística para su constitución.

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, impone a notarios y registradores, en la autorización e inscripción de escrituras de segregación o división de fincas, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable. Es la propia legislación sustantiva urbanística que resulte aplicable la que ha de establecer qué actos están sometidos a licencia y qué actos pueden estimarse como reveladores de una posible parcelación urbanística ilegal, o ser asimilados a ésta, así como determinar qué otros actos de uso del suelo o de las edificaciones quedan sujetas a la intervención y control municipal que el otorgamiento de la licencia comporta.

La división horizontal de un inmueble no implica por sí misma un acto de parcelación que suponga la división de terrenos en dos o más lotes a fin de su edificación ni tampoco de segregación u otros actos de división de terrenos, pues el régimen de propiedad horizontal que se configura en el artículo 396 del Código Civil parte de la comunidad de los propietarios sobre el suelo como primero de los elementos esenciales para que el propio régimen exista, manteniendo la unidad jurídica y funcional de la finca total sobre la que se asienta. Sin embargo, en línea con las resoluciones citadas -cfr. Resolución de 20 de julio de 2020-, si la división horizontal se configura de tal modo que puede resultar equiparada a la división material de la finca hasta tal punto que sea incompatible con la unidad jurídica de la misma, a pesar de las estipulaciones de las partes, debe exigirse a efectos registrales la oportuna licencia urbanística.

En el presente caso puede concluirse que a pesar de que el suelo tiene formalmente la condición de elemento común de la propiedad horizontal según su configuración estatutaria y que en principio únicamente se asigna el uso exclusivo de una concreta superficie de parcela en que se ubica cada edificación, superficie superior a la ocupada por cada edificación, la atribución a cada uno de los elementos privativos del uso exclusivo de una determinada parcela de terreno, de manera que se agota la superficie de la finca no ocupada por las edificaciones, pugna frontalmente con la consideración del legislador de ser elementos comunes los necesarios para el uso y disfrute del edificio, indivisibles e inseparables, de forma que tal atribución implica una efectiva división del suelo sujeto a licencia urbanística, salvo que el órgano competente estime su innecesariedad lo que deberá acreditarse debidamente.

En el presente expediente, la registradora entiende exigible la intervención administrativa por concurrir un acto de parcelación siquiera de modo indirecto, dada la distribución del uso de la parcela mediante derechos exclusivos asignados a los distintos departamentos de la división horizontal.

Atendiendo a los argumentos expuestos en los fundamentos anteriores dicha calificación debe ser confirmada por cuanto las características concretas del régimen de división horizontal formalizado en la escritura lo equiparan a un complejo inmobiliario de edificaciones industriales que implica, como se ha justificado, una parcelación de suelo no amparada en ninguna autorización administrativa.

30-7-2024

B.O.E. 23-10-2024

Registro de Vitoria nº 5.

PROPIEDAD HORIZONTAL: CUOTAS CON ASIGNACIÓN DE USO.

La posible modificación de la superficie construida exige la intervención de todos los propietarios del edificio.

El artículo 53.b) de las normas complementarias al Reglamento Hipotecario en materia urbanística, aprobado por el Real Decreto 1097/1997, de 4 de julio, impone, para los supuestos de transmisión de una participación indivisa de finca destinada a garajes, que suponga el uso y disfrute exclusivo de una zona determinada, que se incluya en el título «la descripción pormenorizada de la misma, con fijación de su número de orden, linderos, dimensiones perimetrales y superficie útil, así como la descripción correspondiente a los elementos comunes». La especificación de estos datos, incluida la descripción correspondiente a los elementos comunes, como afirmó la Resolución de este Centro Directivo de 5 de diciembre de 2011, es una exigencia de claridad registral.

En el presente caso, la registradora no pone en duda el cumplimiento de los requisitos que exige el citado artículo 53 del Real Decreto 1093/1997, sino que, como consecuencia de dicha descripción pormenorizada, ha supuesto la modificación de superficie construida que consta en el Registro. En este sentido, la rectificación de la superficie del local que consta en el Registro tiene consecuencias, conforme a lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal, en la fijación de la cuota de participación de los elementos privativos en relación al total valor del inmueble, circunstancia que justifica la imprescindible intervención del resto de propietarios del edificio.

Registralmente no puede admitirse que la superficie de un elemento privativo se exprese mediante el dato de «su superficie con inclusión de elementos comunes», por constituir conceptualmente un contrasentido con el concepto de elemento privativo (artículos 3 y 5 de la Ley sobre propiedad horizontal).

30-7-2024

B.O.E. 23-10-2024

Registro de Sevilla nº 6.

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: INVASIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO.

Constatada la afectación del dominio público, procede denegar la inscripción de la base gráfica.

Antes de entrar en el fondo del asunto, procede reiterar la doctrina reiterada de este Centro Directivo, en Resoluciones como las de 5 de octubre de 2021 o 21 de febrero y 6 de septiembre de 2022, entre otras, por la que 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 Junta de Andalucía, en su informe, manifiesta una posible doble afectación de las representaciones gráficas cuya inscripción se solicita al dominio público. La protección registral que la Ley otorga al dominio público no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito, pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción.

Respecto de esta afectación, es evidente que del informe incorporado al título resulta la afectación a la vía pecuaria como consecuencia de la operación documentada. En consecuencia, constando el carácter demanial de la franja de terreno atribuida a la finca resultante, según resulta de informe de la Administración afectada, no cabe sino confirmar la nota de calificación en este extremo.

30-7-2024

B.O.E. 23-10-2024

Registro de Toledo nº 3.

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: INVASIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO.

Constatada la afectación del dominio público, procede denegar la inscripción de la base gráfica.

Este Centro Directivo (véase Resoluciones señaladas en los «Vistos») ya se ha pronunciado sobre la posibilidad de configurar la permuta de solar sobre obra futura, tanto con carácter obligacional, como con eficacia real, determinante de la transmisión actual de los pisos y locales en el edificio a construir en la medida que se genere una comunidad sobre el solar, y siempre que la escritura pública de permuta determine la transmisión actual, pues en tal caso equivale a la entrega a los efectos de tener por realizada la transmisión dominical (cfr. artículo 1462 Código Civil). Como pone de relieve la registradora en su nota de calificación, del tenor de la escritura resulta que la sociedad promotora únicamente asumió una obligación de entrega de los pisos y plazas de garaje, sin que se haya pactado ningún tipo de garantía real de la contraprestación. Además, no resulta de la escritura la tradición instrumental o jurídica de los pisos y plazas de garaje ni, por ende, la creación de una comunidad sobre el solar, que sería inscribible como derecho real. En consecuencia, la contraprestación que se pactó en la escritura de permuta de solar por obra futura lo fue con carácter obligacional.

El primer párrafo del artículo 11 de la Ley Hipotecaria exige que en la inscripción se deje constancia del precio y de la forma en que se hubiese hecho o convenido el pago. El ordenamiento contempla esta constancia como un mero dato de hecho que se refleja en el Registro, pero del que no deriva efecto real ninguno (vid. artículos 11 y 37.4.b) de la Ley Hipotecaria y 51.7.<sup>a</sup> de su

Reglamento, y Resolución de 5 de octubre de 1994). Por el contrario, si conforme a las previsiones del segundo párrafo del artículo 11 de la misma Ley Hipotecaria, las partes dan a la falta de pago el carácter de condición resolutoria explícita, su inscripción en el Registro provoca su plena oponibilidad frente a terceros adquirentes.

31-7-2024

B.O.E. 23-10-2024

Registro de Alhama de Murcia.

HERENCIA: CESIÓN DEL DERECHO HEREDITARIO.

Se analiza la cesión del derecho hereditario in abstracto por vía de donación.

Tanto si un heredero transmite su derecho hereditario abstracto sobre la totalidad de un patrimonio como si transmite su derecho hereditario abstracto sobre un solo bien integrante de dicho patrimonio, cabe analizar la posición del transmitente y la del adquirente. El transmitente, conforme al principio general del derecho de "qui potest plus, potest minus" (es decir, que quien puede lo más, puede lo menos) puede decidir transmitir su derecho hereditario abstracto relativo a la totalidad, o a parte de un patrimonio, o incluso relativo a un bien concreto integrado en ese patrimonio. Por su parte, el adquirente de tal derecho abstracto sabe que su eventual concreción depende de un hecho futuro e incierto como es el del modo en el que se lleve a cabo la eventual liquidación y partición de la herencia.

En el supuesto concreto, se trata de un solo bien, y todos los interesados -cedentes y cesionarios- realizan el negocio concretando la cesión y adjudicación y, exclusivamente, sobre el mismo. En cada una de las donaciones se concreta específicamente el valor de lo que se dona «sobre el bien descrito». Por tanto, no hay duda de que se refieren a ese bien concreto y no a otros.

La segunda objeción señala que, en caso de cesión de una cuota hereditaria a varios cesionarios, debe señalarse la cuota en la que son adjudicatarios. Tal como alega el notario recurrente, la participación se puede señalar de diversas formas y no necesariamente en un porcentaje sobre un total; así, puede hacerse en determinadas partes relativas a un total, como lo sería por ejemplo 3 de 5 o 2 de 7 partes, o tres mil euros sobre cinco mil euros, o por porcentajes, o números fraccionarios, dado que lo esencial es que se determine lo que se cede y se adquiere y el resultado en las participaciones de los derechos tras la cesión.

Lo cierto es que lo que se dona son los derechos hereditarios de algunas de las herederas, y una vez dueños los cesionarios de los derechos y unidos a los suyos por herencia, parten la herencia y hacen las adjudicaciones resultantes de la partición, por lo que su título es el de adjudicación de herencia. No se ha solicitado la anotación preventiva de los derechos hereditarios, sino la inscripción de las adjudicaciones hereditarias cuyo título es la adjudicación de herencia.

31-7-2024

B.O.E. 23-10-2024

Registro de Campillos.

CALIFICACIÓN REGISTRAL: MOTIVACIÓN.

La calificación ha de estar suficientemente motivada, y no cabe usar el informe como medio para subsanar es falta de motivación.

Como cuestión previa, debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo según la cual cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, conforme a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación. También ha señalado este Centro Directivo en su Resolución de 24 de septiembre de 2020 que las consideraciones realizadas en el informe no pueden ser tenidas en cuenta. Es por ello que la calificación, en los términos que se ha redactado, no puede confirmarse y por ello el recurso, que se basa precisamente en la falta de motivación suficiente de la calificación negativa, debe estimarse.

En cuanto al fondo del asunto, parece que la registradora, en su informe, más que exigir las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación, lo que exige es la previa o simultánea inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, por albergar dudas de que la construcción se ubique fuera de la finca en que se declara. La razón de dicha exigencia estriba en que para que proceda inscribir en el folio real de una finca la existencia de una edificación ubicada sobre ella, el primer presupuesto y requisito conceptual es, obviamente, que tal edificación esté efectivamente ubicada en su integridad dentro de la referida finca y no se extralimite de ella. Cuando la finca no tiene previamente inscrita su georreferenciación, tal análisis geométrico espacial resultará difícil en ocasiones o imposible en otras, y puede no llegar a disipar las dudas acerca de si la concreta edificación declarada está o no efectivamente ubicada en su totalidad dentro de la finca sobre la que se declara.

Es cuestión esencial en los procedimientos de inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, que 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); y que, en caso de calificación negativa, deberá motivar objetiva y fundadamente las dudas de identidad que motivan la negativa a la práctica del asiento (cfr. Resolución de 15 de junio de 2023, entre otras).

En este sentido, no formula dudas la registradora en cuanto a la identidad de la representación gráfica aportada, sino que, en su informe, se limita a señalar que debe inscribirse la representación gráfica georreferenciada de la finca.

31-7-2024

B.O.E. 23-10-2024

Registro de Alicante nº 4.

#### PACTO COMISORIO: OPCIÓN EN FUNCIÓN DE GARANTÍA.

Atendiendo a la configuración del concreto negocio instrumentado, se concluye que se trata de una opción en función de garantía.

El Código Civil rechaza enérgicamente toda construcción jurídica en cuya virtud, el acreedor, en caso de incumplimiento de la obligación, pueda apropiarse definitivamente de los bienes dados en garantía por el deudor (vid. artículos 6, 1859 y 1884 del Código Civil). También este Centro Directivo ha aplicado la prohibición del pacto comisorio incluso cuando las operaciones elusivas del mismo se instrumentan mediante negocios jurídicos indirectos.

Como se afirmó en las Resoluciones de 21 y 22 de febrero y 5 de septiembre de 2013, comúnmente se considera que la prohibición de pacto comisorio «tiene un doble fundamento, que gira en torno a la exigencia de conmutatividad de los contratos. En primer lugar, se destaca que su ratio descansa en el riesgo de que, dadas las presiones a las que se puede someter al deudor necesitado de crédito al tiempo de su concesión, las cosas ofrecidas en garantía reciban una valoración muy inferior a la real, o que, en todo caso, tengan un valor superior al de la obligación garantizada. Se trata en definitiva de impedir que el acreedor se enriquezca injustificadamente a costa del deudor y que éste sufra un perjuicio desproporcionado. También se ha fundamentado la prohibición en la necesidad de observancia de los procedimientos de ejecución, que al tiempo que permiten al acreedor ejercitar su *'ius distrahendi'*, protegen al deudor al asegurar la obtención del mejor precio de venta. Asimismo, el pacto de comiso plantea problemas respecto a posibles titulares de asientos posteriores, que no se dan en caso de ejercicio del *'ius distrahendi'*, en que está prevista la suerte de los mismos». También ha declarado este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 26 de diciembre de 2018, 28 de enero de 2020 y 13 de julio de 2022, entre otras citadas), que deben admitirse aquellos pactos o acuerdos que permitan un equilibrio entre los intereses del acreedor y del deudor, evitando enriquecimientos injustos o prácticas abusivas, y que permitan al acreedor, ante un incumplimiento del deudor, disponer de mecanismos expeditivos para alcanzar la mayor satisfacción de su deuda.

En suma, por tanto, y en línea de principios, las partes intervinientes no pueden, en ejercicio del derecho real de opción, reducir a la nada el contenido del Registro en perjuicio de posibles terceros posteriores que hayan confiado en los pronunciamientos de los asientos registrales, defraudando así sus expectativas a consolidar sus derechos sobre el precio de la compraventa. En su virtud, tanto por exigencia legal como por exigencia contractual, procederá en su día el depósito del precio o su garantía en el supuesto de aplazamiento, pero no la retención por quien ejercite la opción; exigencia - la del depósito del precio- que en modo alguno se prevé en la escritura calificada.

31-7-2024

B.O.E. 23-10-2024

Registro de Madrid nº 32

#### HIPOTECA: CLÁUSULA DE VENCIMIENTO PARCIAL.

Se considera inscribible la cláusula que prevé la ejecución en caso de vencimiento parcial del préstamo, conforme al 693 LEC.

En la estipulación novena de la escritura, que regula la ejecución de la hipoteca, se establece que: «Vencido parcial o totalmente el préstamo y hasta el completo pago de la deuda, las contratantes acuerdan que la entidad acreedora podrá ejercitar tanto las acciones personales, como la real hipotecaria». Sin embargo, aparte de su referencia inicial en el artículo: «Vencido parcial o totalmente el préstamo», ninguna referencia se hace en esa estipulación al pacto de la «ejecución parcial» de la hipoteca en caso de incumplimiento parcial de la obligación garantizada (conforme al artículo 693.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), como hacen otros bancos, sino que el vencimiento parcial se regula en otra parte de la escritura, concretamente en la misma estipulación que regula el vencimiento total. A estos efectos debe tenerse en cuenta que la resolución de 16 de junio de 2020 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública no basta con establecer la posibilidad de ejecución por impago parcial por remisión al artículo 693.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, siendo necesario que en la escritura de préstamo hipotecario se especifique el número de impagos que faculta a la entidad acreedora para proceder a la ejecución parcial.

Es reiterada la doctrina de esta Dirección General desde la aprobación de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, en el sentido que la calificación registral le permite, no solo rechazar aquellas cláusulas que vulneren normas específicas sobre la materia (ej. artículo 6 de la Ley 5/2019 sobre cláusulas suelo), o las que hubieran sido declaradas nulas por abusivas por Sentencia del Tribunal Supremo con valor de jurisprudencia o por sentencia firme inscrita en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, sino también cuando él mismo aprecie esa nulidad en aquellas cláusulas que sean subsumibles en las prohibiciones - lista negra- contenidas en los artículos 85 a 90 o artículos asimilables de la Ley General de Defensa de Consumidores y Usuarios, con base en la nulidad «ope legis» de las mismas declarada por la Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de septiembre de 2013. Ahora bien, el rechazo registral de estas cláusulas solo podrá tener lugar si su subsunción en los conceptos jurídicos legales puede hacerse de forma objetiva y debidamente fundamentada, es decir, siempre que no sea necesaria una ponderación de las circunstancias concurrentes en cada caso para comprobar su inclusión y no se funden exclusivamente en la aplicación de conceptos jurídicos indeterminados.

Por otro lado, no deben acceder al Registro aquellas cláusulas que, con independencia de su validez civil, no tengan carácter inscribible por estar expresamente excluido su acceso al Registro de la Propiedad por una norma de naturaleza hipotecaria, de carácter imperativo en todo caso para el registrador, como ocurre, por ejemplo, con las prohibiciones de disponer, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 de la Ley Hipotecaria. Ni tampoco las que sean contrarias a normas imperativas o prohibitivas expresas u objetivas y, por tanto, nulas de pleno derecho, salvo que la norma establezca algún efecto distinto para el caso de su contravención, como ocurre, por ejemplo, con el pacto comisorio prohibido por el artículo 1859 del Código Civil.

En el supuesto objeto de este expediente, la cuestión se centra en dilucidar si la inclusión de un supuesto de ejecución parcial entre las causas de vencimiento anticipado es inscribible o si, por el contrario, la misma debe ser rechazada por vulnerar el principio hipotecario de especialidad y de claridad en la redacción de los asientos registrales, pues no existe ninguna norma prohibitiva o imperativa vulnerada, ni ha habido Sentencia del Tribunal Supremo con valor de jurisprudencia o por sentencia firme inscrita en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación que anule la cláusula debatida.

Debe tenerse en cuenta la validez de los pactos que fijan por encima de tres mensualidades el período de incumplimiento del prestatario para que el acreedor pueda promover la ejecución parcial, ya que el artículo 693.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, como se ha indicado anteriormente, contiene una norma dispositiva, que admite pacto en contrario, constituyendo el plazo de incumplimiento de tres mensualidades el mínimo legal para provocar la ejecución parcial, pero pudiéndose elevar ese límite mínimo por acuerdo de las partes; que es precisamente lo que se hace en este supuesto, en que se pacta, por remisión a otro pacto y en beneficio del deudor, un mínimo de doce o quince meses según

que el préstamo hipotecario se encontrare en la primera mitad o en la segunda de su duración.

31-7-2024

B.O.E. 23-10-2024

Registro de Mojácar

CONDICIÓN RESOLUTORIA: CANCELACIÓN.

No cabe cancelar una condición resolutoria sin intervención de su titular solo por el hecho de que la sociedad esté disuelta y cancelada su inscripción.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, que en los recursos, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, sólo cabe tener en cuenta los documentos presentados en tiempo y forma, es decir, que hayan sido calificados por el registrador.

Entrando en el fondo de la cuestión debatida, el artículo 82 de la Ley Hipotecaria en su párrafo primero, y reiterando el criterio general del artículo 3, exige como regla general para cancelar inscripciones o anotaciones practicadas en virtud de escritura pública, o bien escritura o documento auténtico «en el cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción (...)» o bien resolución judicial firme dictada en procedimiento adecuado y dirigido contra los titulares registrales afectados. Como excepción a la regla, su párrafo segundo, permite la cancelación sin dichos requisitos «cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por declaración de la Ley o resulte así del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación preventiva». La posibilidad prevista en dicho párrafo segundo hace referencia a aquellos casos en que el derecho ha quedado extinguido de una manera inequívocamente indubitada de tal modo que resulta innecesario un nuevo consentimiento, voluntario o forzoso, del titular del derecho que se cancela. Como excepción que es, dicha regla debe ser objeto de interpretación cautelosa y estricta (artículo 4.2 del Código Civil). En el presente caso, el hecho de que la sociedad obligada al pago de la suma adicional esté en proceso de liquidación o que actualmente no sea la titular registral de la finca, no determina necesariamente que el derecho cuya cancelación se solicita haya quedado extinguido de una manera inequívocamente indubitada, pues el artículo 370 de la Ley de Sociedades de Capital prevé la posibilidad de reactivación de la sociedad disuelta.

Sobre esta materia, los artículos 398 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital regulan la figura del activo y pasivo sobrevenido y en particular el artículo 400 establece: «1. Para el cumplimiento de requisitos de forma relativos a actos jurídicos anteriores a la cancelación de los asientos de la sociedad, o cuando fuere necesario, los antiguos liquidadores podrán formalizar actos jurídicos en nombre de la sociedad extinguida con posterioridad a la cancelación registral de ésta. 2. En defecto de liquidadores, cualquier interesado podrá solicitar la formalización por el juez del domicilio que hubiere tenido la sociedad». En relación con ello, esta Dirección General ha sostenido en diversas ocasiones (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos») que incluso después de la cancelación de la sociedad, persiste todavía la personalidad jurídica de la sociedad extinguida como centro residual de imputación en tanto no se agoten totalmente las relaciones jurídicas de que la sociedad es titular, manteniéndose mientras tanto la aptitud de la sociedad para ser titular de derechos y obligaciones.

En definitiva, una vez inscrita en el Registro la condición resolutoria, su cancelación no puede operar por la mera manifestación hecha por un tercero de que ha desaparecido la causa material y al no haber transcurrido los plazos de caducidad legal que para los supuestos de condiciones resolutorias que no son en garantía de precio aplazado -como es el caso- contempla el artículo 210 de la Ley Hipotecaria, solo cabe la cancelación conforme a las reglas generales, consentimiento expresado del titular de la condición resolutoria, en los términos vistos, o resolución judicial firme.

31-7-2024

B.O.E. 23-10-2024

Registro de Albocàsser-Morella

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

Si de las alegaciones de los colindantes resultan elementos que justifican dudas sobre la identidad de la finca, procede denegar la inscripción de la base gráfica.

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

En primer lugar, debe confirmarse la legitimación del cotitular colindante para formular la oportuna oposición, al resultar sobradamente acreditada su colindancia en el presente expediente, extremo éste controvertido en el mismo escrito de recurso. En segundo lugar, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica que se pretende inscribir, resultando posible o, cuando menos no incontrovertido, que con la inscripción de la representación gráfica aportada se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros. Se trata, por tanto, de la utilización del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria para obtener el reflejo registral de una pretensión conflictiva al resultar una posible invasión de la parcela catastral colindante. Y, tal y como ha sostenido este Centro Directivo, el recurso contra la calificación no es el cauce apropiado para resolver un posible conflicto entre titulares colindantes y referida a la titularidad de la porción de terreno superpuesta, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, estará reservada a los tribunales de Justicia, como debidamente indica el propio registrador en su informe en defensa de la calificación.

15-7-2024

B.O.E. 30-10-2024

Registro de León nº 1

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.

La no identificación de la finca registral justifica la denegación del asiento de presentación.

El artículo 246.3 de la Ley Hipotecaria ha introducido un recurso específico contra la denegación del asiento de presentación, que dado sus efectos respecto a la prioridad registral y para evitar una interrupción temporal excesiva del procedimiento registral, presenta plazos reducidos tanto para su interposición como para su resolución. Conforme a los plazos señalados el recurso debería ser objeto de inadmisión por extemporáneo, pero en este expediente se da la circunstancia de que la registradora en el preceptivo pie de recursos que debe seguir a la calificación, reprodujo los plazos señalados para el recurso potestativo ordinario que no tiene como objeto la denegación del asiento de presentación. Por este motivo y para no causar indefensión al recurrente, procede admitir el recurso y entrar a resolverlo.

También con carácter previo hay que reiterar la consolidada doctrina de esta Dirección General en los recursos, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

Respecto a la falta de firma de la instancia y siendo la presentación presencial, según se deriva de los documentos aportados al expediente, dicha omisión debió observarse en ese momento y requerirse al presentante su subsanación. Respecto del defecto en sí, hay una confusión evidente respecto a la documentación que se acompañó a la instancia. Los escritos de la fiscal y el abogado del Estado no oponiéndose a la cancelación, efectivamente no pueden provocar un asiento de presentación, pero la providencia, que no mandamiento como afirma el recurrente, que los acompaña según la nota de calificación, no es la dictada el día 5 de abril de 2024.

Cuando el asiento que deba practicarse en el Registro de la Propiedad sea la cancelación de una anotación preventiva, el título formal adecuado es el mandamiento. La figura del mandamiento, que se convierte en elemento formal indispensable para ciertas actuaciones registrales está prevista como acto procesal de comunicación en el artículo 149 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, para cualquier actuación cuya ejecución corresponda a los Registradores de la Propiedad.

No obstante, lo procedente en este caso habría sido presentar la providencia y calificar los defectos derivados de su falta de firmeza y de la necesidad de un mandamiento que ordenase cumplir lo dispuesto en aquella. Previsiones ambas que, se contienen en la providencia aportada. En este sentido es reiterada la doctrina de esta Dirección en el sentido de denegar el asiento de presentación solo en aquellos casos en que el título es indudablemente inadecuado y de imposible acceso al Registro o, dicho de otra manera, cuando de una forma evidente resulte que el título nunca podrá provocar un asiento en los libros de inscripciones.

Respecto del segundo defecto, ni en la instancia ni en la providencia se reflejan las fincas sobre las que deban practicarse las cancelaciones. Este defecto debe confirmarse. La determinación de la finca objeto de las operaciones registrales es un elemento imprescindible para la extensión del asiento de presentación. La legislación hipotecaria no solo distingue, por emplear la terminología del recurrente, sino que exige su perfecta identificación. De lo anterior resulta que la falta de constancia de las fincas en cuyos folios deban llevarse a cabo los asientos solicitados supone que el contenido del título es incompleto a efectos de provocar la extensión del asiento de presentación.

15-7-2024

B.O.E. 30-10-2024

Registro de Badalona nº 2

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.

No puede mantenerse la calificación por falta de motivación y por una redacción tan confusa que genera indefensión.

El artículo 246.3 de la Ley Hipotecaria ha introducido un recurso específico contra la denegación del asiento de presentación, que dado sus efectos respecto a la prioridad registral y para evitar una interrupción temporal excesiva del procedimiento registral, presenta plazos reducidos tanto para su interposición como para su resolución. No contiene el citado artículo regulación alguna sobre cómo debe tramitarse este recurso exprés, pero es indudable que la aplicación de los artículo 325 y siguientes de la Ley Hipotecaria, relativos al recurso potestativo ordinario, solo serán de aplicación en cuanto no impidan la tramitación de este nuevo recurso en los plazos fijados, pues de otro modo quedaría estéril la finalidad perseguida. La consecuencia lógica de lo anterior es que, interpuesto el recurso, el registrador deberá remitir la documentación pertinente el mismo día o el siguiente hábil a aquel en que haya tenido su entrada en el Registro, ya que solo así podrá garantizarse su resolución en los cinco días hábiles siguientes. Conforme a los plazos señalados el recurso debería ser objeto de inadmisión por extemporáneo, pero en este expediente se da la circunstancia de que la registradora en el preceptivo pie de recursos que debe seguir a la calificación, reprodujo los plazos señalados para el recurso potestativo ordinario que no tiene como objeto la denegación del asiento de presentación. Por este motivo y para no causar indefensión al recurrente, procede admitir el recurso y entrar a resolverlo.

La nota de calificación adolece absolutamente de falta claridad, de su dicción literal no puede extraerse cuál es el defecto que impide la presentación del documento. La referencia al artículo 248 de la Ley Hipotecaria debe entenderse referida a la reducción de dicho artículo anterior a la dada por el artículo 36.13 de la Ley 11/2023, de 8 de mayo, la cita del artículo 420.3 del Reglamento Hipotecario es errónea, cuando la finca objeto de inscripción sí radica dentro del término del distrito hipotecario del Registro de Badalona número 2, y el motivo de no coincidir los datos de envío del «rapport» que determinan la presentación con el documento/fichero enviado es completamente ininteligible. A la falta de claridad de la calificación se une una cita defectuosa de los artículos que serían de aplicación y una falta de motivación que han producido una evidente indefensión del recurrente.

Si en un caso concreto hubiera de estimar un recurso y revocar una concreta nota de calificación recurrida ello no significa "pues legalmente no es ese el objeto ni alcance de la resolución de un recurso contra una concreta nota de calificación registral, proclamar la inscribibilidad del documento calificado". En este supuesto la estimación del recurso no implica que la presentación deba realizarse, su consecuencia es que deba efectuarse una calificación que cumpla los requisitos que le son exigibles.

22-7-2024

B.O.E. 30-10-2024

Registro de Madrid nº 42

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.

No puede practicarse asiento de presentación de documentos que no pueden provocar ninguna operación registral.

El artículo 246.3 de la Ley Hipotecaria ha introducido un recurso específico contra la denegación del asiento de presentación, que dado sus efectos respecto a la prioridad registral y para evitar una interrupción temporal excesiva del procedimiento registral, presenta plazos reducidos tanto para su interposición como para su resolución. No contiene el citado artículo regulación alguna sobre cómo debe tramitarse este recurso exprés, pero es indudable que la aplicación de los artículos 325 y siguientes de la Ley Hipotecaria, relativos al recurso potestativo ordinario, solo serán de aplicación en cuanto no impidan la tramitación de este nuevo recurso en los plazos fijados, pues de otro modo quedaría estéril la finalidad perseguida. La consecuencia lógica de lo anterior es que, interpuesto el recurso, el registrador deberá remitir la documentación pertinente el mismo día o el siguiente hábil a aquel en que haya tenido su entrada en el Registro, ya que solo así podrá garantizarse su resolución en los cinco días hábiles siguientes.

Entrando en el fondo del recurso, como dice la registradora en su nota no es competencia ni función de un registrador de la Propiedad dictar una resolución decretando la nulidad de un proyecto de reparcelación; tampoco lo es valorar la opinión del recurrente en cuya opinión de los pasajes contenidos en la sentencia que se acompaña, se deriva que la reparcelación inscrita en el Registro de la Propiedad adolece de nulidad. Por lo tanto y puesto que dichos documentos no son susceptibles de provocar asiento alguno en el Registro de la Propiedad, debe confirmarse la calificación de la registradora por la que se deniega la extensión del asiento de presentación.

22-7-2024

B.O.E. 30-10-2024

Registro de Caldas de Reis

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.

No puede practicarse asiento de presentación si no se acompaña el PDF de la escritura.

En el supuesto de este expediente, la calificación denegatoria de la extensión del asiento de presentación objeto de recurso, cuya documentación tuvo entrada en el Registro el día 27 de junio de 2024 fuera de las horas de oficina, se produce el día 28 de junio de 2024 y se lleva a cabo su comunicación con sello del Registro de la Propiedad el mismo día, todo lo cual es correcto, sin embargo la notificación fehaciente de la denegación con firma de la Registradora no se produce hasta el día 10 de julio de 2024 lo que conculca los plazos legales, cuando según la dicción literal del referido artículo debió hacerse el mismo día. Por último, para la resolución del recurso, este Centro Directivo debe ceñirse a la documentación aportada por lo que el contenido de las llamadas telefónicas que las partes reconocen, en cuanto no puede acreditarse, debe obviarse. No obstante, que desde el Registro, por cortesía se ponga en conocimiento del remitente la negativa a la práctica del asiento de presentación, no puede en ningún caso suponer la interrupción de la recepción de los documentos que entre tanto se sigan presentando ni que deba efectuar advertencia alguna antes de proceder directamente a denegar.

En cuanto al fondo del recurso y conforme a lo anterior, no cabe sino su desestimación. Conforme a la nota de calificación, el pdf que contenía la escritura pública no se adjuntó a la solicitud de práctica del asiento de presentación que causo el número 2.563 del Libro de Entrada el día 27 de junio de 2024, fuera de las horas de oficina. Por lo cual y conforme a los artículos antes referenciados no cabe otra cosa que la denegación del asiento.

2-8-2024

B.O.E. 30-10-2024

Registro de Zafra

LIBRO DE ENTRADA: PRESENTACIÓN FÍSICA HECHA POR UN NOTARIO.

No cabe denegar la entrada de una escritura presentada por un notario de forma física o presencial como encargada de la gestión de dicho documento.

Mediante el Libro de Entrada queda constancia, automática e inmediata, incluso fuera de horas de oficina, del acceso al Registro de cualquier título, lo que garantiza que la información obtenida mediante el acceso directo a los libros del Registro, que incluye también ese Libro de Entrada, está absolutamente actualizada. La actualización constante del Registro unida a su llevanza directamente en soporte informático y al acceso directo a su contenido en el momento del otorgamiento, todo ello completado con la presentación telemática de la escritura, supone un gran reforzamiento de la seguridad jurídica. Bien es cierto de la denegación de acceso a Libro de Entrada debe reducirse a supuestos mínimos y la prudencia dicta que lo conveniente es practicarlo y en su caso denegar la extensión del asiento de presentación en el Diario. Pero en ningún caso es un mero libro donde se asiente o recepcione cualquier documento que llegue al Registro, es un asiento con una regulación, requisitos legales y efectos específicos.

En cuanto a la inexistencia de recurso, es cierto que la Ley Hipotecaria no ha introducido un recurso específico, pero esta Dirección General siempre ha mantenido el criterio de que cualquier calificación registral negativa, y la denegación del asiento del Libro de Entrada lo es, debe ser objeto de recurso. La Ley 11/2023, en el artículo 246.3 de la Ley Hipotecaria, introdujo un recurso específico contra la negativa a extender el asiento de presentación. Recurso que por analogía parece el que sería aplicable a este supuesto, como por otra parte ha deducido la recurrente al interponerlo.

Conforme al artículo 322 de la Ley Hipotecaria, antes transcrito, la notificación de la calificación al notario autorizante deberá efectuarse actualmente por el registrador desde de la Sede Electrónica registral y será remitida a través de la misma al notario autorizante en la Sede Electrónica notarial. Y lo anterior no varía por el hecho de que el notario sea también el presentante y la presentación se haya llevado a cabo presencialmente. A este respecto el correo electrónico, como se dijo también en la citada Resolución de 28 de mayo de 2024, tiene un papel muy residual en el procedimiento registral, limitándose a ser dirección hábil a efectos de notificaciones o comunicaciones en los casos tasados en los que la Ley Hipotecaria admite dicha designación y no siendo en ningún caso medio hábil para la presentación de documentos. Tampoco es medio hábil para dar traslado a resoluciones o a notas de calificación, pero si para comunicar que existe a disposición del interesado una resolución a la que puede acceder en la Sede Electrónica. Al correo electrónico como medio hábil para recibir notificaciones se refieren el artículo 222 bis y el propio artículo 245 de la Ley Hipotecaria. En el supuesto de este expediente en la solicitud de entrada no consta ninguna dirección postal o electrónica a la que remitir la nota, pero siendo el presentante representante de la notaría, como ella misma

admite, es correcta la notificación efectuada por esa vía, en los términos antes relacionados, es decir para comunicar la existencia de una resolución registral accesible en la Sede Electrónica.

Por último, se debe analizar el motivo de la denegación. La registradora entiende que el notario al relacionarse con el Registro debe hacerlo de forma telemática en base a lo dispuesto en el artículo 14.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. La forma telemática o electrónica de presentación en el Registro tiene también una regulación registral especial muy precisa en la Sección Octava, «Incorporación de técnicas electrónicas, informáticas y telemáticas a la seguridad jurídica preventiva», de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, en especial en su artículo 112, modificado por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, y al que se añade el apartado 6 por el artículo 38.3 de la Ley 11/2023, de 8 de mayo, y por lo tanto plenamente vigente y de aplicación directa.

Por lo tanto, habiendo renunciado el interesado, la entidad acreedora, a la presentación telemática y habiendo, a lo que parece, encargado la gestión del documento a la notaria autorizante quien procede a la presentación física del documento por medio de un tercero, debió extenderse asiento de entrada, sin perjuicio de la cumplimentación de la solicitud con los requisitos legales exigibles.

6-8-2024

B.O.E. 30-10-2024

Registro de Igualada nº 1

PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL: SALVAGUARDIA DE LOS TRIBUNALES.

No cabe acceder a la cancelación de una anotación preventiva por mera solicitud de una persona interesada.

Como cuestión preliminar, debe examinarse si el recurso debe ser admitido a trámite dado que no se ha presentado un escrito de recurso en sentido formal, sino que se ha presentado el mismo título que dio lugar a la nota de calificación y en el que además parece que falta alguna página. En el presente caso, a pesar de que el escrito no contiene las menciones previstas en los apartados a) y c) del referido precepto, exigencias del principio de economía procesal imponen admitir el recurso al no haber duda de la calificación que se impugna.

Como señala la registradora en su nota, es doctrina reiterada de esta Dirección General (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos», entre otras muchas) que tratándose de inscripciones ya efectuadas y encontrándose los asientos bajo la salvaguardia de los tribunales, con arreglo al artículo 1 de la Ley Hipotecaria, su modificación o cancelación sólo podrá realizarse mediante el consentimiento de los titulares registrales que se encuentren legítimamente acreditados, o bien mediante una resolución judicial recaída en juicio declarativo contra los mismos (vid. artículos 1, 38, 40, 82, 214 y 217 de la Ley Hipotecaria). En caso contrario se produciría una situación de indefensión de tal titular, proscrita por la Constitución Española (cfr. artículo 24). Tampoco es posible la cancelación por caducidad de la anotación prorrogada al estar todavía vigente. Conforme al artículo 86 de la Ley Hipotecaria caducará a los cuatro años de la fecha de la anotación misma de prórroga, que tuvo lugar el día 8 de abril de 2022.

8-8-2024

B.O.E. 30-10-2024

Registro de Santa Cruz de Tenerife nº 3

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE.

Se reitera la doctrina relativa a los procedimientos seguidos contra herederos del titular registral.

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 respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la Propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto, conforme doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo en la Sentencias relacionadas en «Vistos», que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión proscrita, como se ha dicho, por nuestra Constitución (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial «los obstáculos que surjan del Registro», y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial.

En los procedimientos judiciales que tengan por objeto el reconocimiento de una adquisición por prescripción, a los efectos del principio de tracto sucesivo, será necesario que la demanda se haya dirigido contra quienes aparezcan como titulares registrales de la finca. Si estos hubieran fallecido, corresponderá al juez apreciar si los demandados reúnen la condición de llamados a la herencia de dichos titulares registrales, sin que pueda el registrador exigir que se aporten los títulos sucesorios que así lo acreditan. Siguiendo el criterio establecido por la Sentencia 590/2021, de 9 de septiembre, del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo, este Centro Directivo modificó la doctrina para estos casos, afirmando que cuando se demanda a una herencia yacente caben dos posibilidades: - que se conozca o se tengan indicios de la existencia de concretas personas llamadas a la herencia. En este caso, habrá de dirigirse la demanda contra estos herederos, previa averiguación de su identidad y domicilio. - que no se tenga indicio alguno de la existencia de herederos interesados en la herencia yacente (casos de personas que han fallecido sin testamento y sin parientes conocidos con derecho a la sucesión intestada). En estos supuestos, además de emplazar a los ignorados herederos por edictos, se debe comunicar al Estado o a la Comunidad Autónoma llamada por la normativa civil aplicable a la sucesión intestada a falta de otros, la pendencia del proceso, conforme al citado artículo 150.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

9-8-2024

B.O.E. 30-10-2024

Registro de Ibiza nº 4

HERENCIA: PARTICIÓN REALIZADA POR EL TESTADOR.

Para calibrar si estamos o no en presencia de una verdadera partición hecha por el testador habrá que atender a la interpretación del testamento.

Distintas de la partición hecha por el testador son las denominadas normas para la partición o normas particionales, por las que aquél expresa su voluntad respecto de la adjudicación de determinados bienes en pago de la cuota hereditaria de los herederos en la partición que habrá de realizarse. En estos casos el título de adjudicación haría tránsito de una pretendida partición del testador a una partición que deberán realizar todos los herederos y no un solo grupo de ellos, teniendo en cuenta, eso sí, las normas particionales del testador que son obligatorias y vinculantes en tanto en cuanto no perjudiquen la legítima. Para determinar si las disposiciones del testador comportan propiamente la partición de la herencia o se trata, más bien, de normas particionales deben ser interpretadas adecuadamente tales disposiciones.

Por los anteriores razonamientos, para admitir que el testador pretendió realizar la partición de su herencia no puede ser obstáculo -sin más- el hecho de que puedan existir otros bienes al tiempo del fallecimiento del testador o el hecho de que no haya avalúo de bienes (pues, como ha quedado expuesto, en la partición hereditaria por el testador prevalece lo dispositivo de modo que no proceden los complementos por diferencias de valor -que, por lo demás, no existen en este caso-, salvo que el testador disponga lo contrario); y, asimismo, la circunstancia de que no haya referencia a la liquidación de deudas o manifestación sobre ellas. En definitiva, el núcleo de la cuestión planteada reside en la interpretación de la voluntad de la testadora, pues, a pesar de las referidas circunstancias, debe dilucidarse si pretendió otorgar un testamento de contenido particional, al menos en cuanto a los bienes relacionados en él, o fijar determinadas instrucciones para la ulterior partición.

Ciertamente el primer elemento en la interpretación de los testamentos es el literal, pero merced a la utilización de otros elementos interpretativos se debe establecer cuál es el verdadero significado de las cláusulas testamentarias. El Tribunal Supremo ha hecho aplicación en numerosas ocasiones de la prueba extrínseca, y señala la importancia del factor teleológico y sistemático con objeto de llegar a una interpretación armónica del testamento.

Por aplicación de los referidos criterios interpretativos, debe entenderse que atendiendo a los medios hermenéuticos que, propiamente, pueden emplearse a efectos del procedimiento registral, en el presente caso es determinante el hecho de que el testador manifiesta que en virtud de determinado pacto sucesorio formalizado en la escritura que reseña, instituyó herederas a las mismas personas que se designan en el testamento, si bien se reservó la facultad de disponer del resto de los bienes no entregados por pacto y es lo que se dispone a realizar por la vía de la partición en virtud del testamento.

12-8-2024

B.O.E. 30-10-2024

Registro de Málaga nº 4

RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL: REGISTRO CIVIL.

Para inscribir la cesión de un crédito hipotecario a uno de los cónyuges no es necesario acreditar la previa inscripción en el Registro Civil.

Ciertamente, el artículo 266 del Reglamento del Registro Civil exige, en su párrafo sexto, que en las inscripciones que en cualquier otro Registro - y, por tanto, en el Registro de la Propiedad- produzcan los hechos que afecten al régimen económico matrimonial han de expresarse los datos de inscripción en el Registro Civil (tomo y folio en que consta inscrito o indicado el hecho), que se acreditarán por certificación, por el libro de familia o por la nota al pie del documento. Y dispone que «de no acreditarse se suspenderá la inscripción por defecto subsanable». Pero entre los hechos que afectan al régimen económico a que se refiere el citado precepto reglamentario no está la cesión en favor de uno de los cónyuges de un crédito garantizado con hipoteca porque ni este hecho se refleja en el Registro Civil ni por sí afecta al régimen o estatuto a que están sujetas las relaciones económicas conyugales.

14-8-2024

B.O.E. 30-10-2024

Registro de Parla nº 4

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.

No puede practicarse asiento de presentación de documentos compulsados o testimoniados.

El artículo 246.3 de la Ley Hipotecaria ha introducido un recurso específico contra la denegación del asiento de presentación, que dado sus efectos respecto a la prioridad registral y para evitar una interrupción temporal excesiva del procedimiento registral, presenta plazos reducidos tanto para su interposición como para su resolución. No contiene el citado artículo regulación alguna sobre cómo debe tramitarse este recurso exprés, pero es indudable que la aplicación de los artículos 325 y siguientes de la Ley Hipotecaria, relativos al recurso potestativo ordinario, solo serán de aplicación en cuanto no impidan la tramitación de este nuevo recurso en los plazos fijados, pues de otro modo quedaría estéril la finalidad perseguida. La consecuencia lógica de lo anterior es que, interpuesto el recurso, el registrador deberá remitir la documentación pertinente el mismo día o el siguiente hábil a aquel en que haya tenido su entrada en el Registro, ya que solo así podrá garantizarse su resolución en los cinco días hábiles siguientes.

La inscripción no puede practicarse en base a documentos «compulsados» o testimoniados, por cuanto, aunque reproduzcan documentos públicos no conservan las cualidades de estos ni sus caracteres de autenticidad y validez a efectos de producir un asiento registral y en consecuencia tampoco son hábiles para la extensión del asiento de presentación.