

5-8-2024

B.O.E. 4-11-2024

Registro de Zaragoza nº 1.

CANCELACIÓN SIN CONSENTIMIENTO DEL TITULAR REGISTRAL: REQUISITOS.

Si se acredita por acta de notoriedad el cumplimiento de la condición inscrita, cabe acceder a la cancelación con arreglo al art. 82, párrafo segundo LH.

Es doctrina de esta Dirección General (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos») que para cancelar de un asiento registral es presupuesto bien el consentimiento del titular del derecho reflejado en dicho asiento, bien la pertinente resolución judicial supletoria (cfr. artículos 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria). Pero no es menos cierto que dicha regla tiene importantes excepciones y una de ellas es la prevista para cuando el derecho inscrito se haya extinguido por imperativo del propio título inscrito o por disposición directa de la Ley (artículo 82 de la Ley Hipotecaria). Esta posibilidad 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. En el testamento y en la escritura de herencia no se estableció un plazo de caducidad de la condición que hubiera llevado consigo la previsión de una cancelación automática.

Ciertamente, el abandono es la pérdida del dominio provocada por el dueño de la cosa mediante la dejación de su posesión con intención de perder su propiedad. Y, en puridad de conceptos, cuando se trata de derechos reales limitados, como el usufructo, no se habla propiamente de abandono sino de renuncia (artículo 513.4.º del Código Civil). En el concreto supuesto de este expediente, el legado según el cual «el usufructo se extinguirá si la legataria abandona dicha vivienda» debe interpretarse en el sentido de que el usufructo se extingue si la usufructuaria deja de habitar la vivienda. El término abandonar se refiere a la vivienda y no al derecho de usufructo, de modo que debe entenderse suficiente que la usufructuaria deje de habitar la vivienda, en los términos en que se ha producido en este caso concreto, para concluir que el usufructo se ha extinguido.

Como se alega en el escrito de recurso, el cumplimiento o incumplimiento de la condición o modo pactado admiten una forma clara de determinar su consecución, por lo que se reúnen los parámetros necesarios para la utilización de este tipo de acta de notoriedad. Desde el punto de vista material, ambos notarios -de Zaragoza y Pamplona- han declarado la misma notoriedad: «no vive ni tiene su residencia habitual en el piso (...) de Zaragoza, constando empadronada en la ciudad de Pamplona en (...)». En consecuencia, debe pasarse por ella y entender que está acreditado que se ha producido el hecho del que, según el propio testamento, depende la extinción del derecho de usufructo. En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación, en los términos y con las observaciones que resultan de las anteriores consideraciones.

7-8-2024

B.O.E. 4-11-2024

Registro de Valdepeñas.

PROCEDIMIENTO DE VENTA EXTRAJUDICIAL DE BIENES HIPOTECADOS: REQUISITOS.

Partiendo de la naturaleza de la venta extrajudicial, se analizan algunos requisitos esenciales.

El régimen jurídico actual de la venta extrajudicial de finca hipotecada se encuentra disperso en los distintos textos normativos citados, con el agravante de que existen importantes contradicciones como sucede en la regulación de las notificaciones y subastas. La venta extrajudicial ante notario en cuanto ejecución de un pacto voluntario inter partes, tiene naturaleza bien distinta a la del procedimiento de ejecución judicial, por lo que la calificación registral tiene el mismo alcance que respecto a los demás documentos notariales, con la particularidad en este caso de que la venta se produce como colofón a un procedimiento estrictamente regulado, de carácter esencialmente registral, dado que al igual que ocurre con las transmisiones voluntarias de inmuebles en la transmisión derivada de la venta extrajudicial el ordenamiento toma precauciones para que la transmisión obedezca a una justa causa que salvaguarde los derechos de los interesados exigiendo un conjunto de formalidades cuya cumplimentación se exige al notario.

De lo anterior resulta que el primer defecto de la nota de calificación debe confirmarse. La escritura presentada no contiene los requisitos necesarios, según el artículo 236 letra 1 del Reglamento Hipotecario, para que la registradora pueda comprobar el cumplimiento de los tramites esenciales del procedimiento, tampoco suple dicha omisión la aportación de una escritura de elevación a público de una «Minuta» de manifestaciones preparatorias de una escritura complementaria, relativas a que en el procedimiento de ejecución extrajudicial de la hipoteca que motivó la venta que se documenta se han cumplido los trámites esenciales.

Respecto del segundo defecto de la nota de calificación, este Centro Directivo ha reiterado el carácter constitutivo que reviste la inscripción del pacto de ejecución extrajudicial hipotecaria. El pacto de ejecución extrajudicial es voluntario, puede incluirse o no como opción para que el acreedor pueda exigir la realización de su garantía, pero no es un pacto cuyos efectos queden constreñidos a las partes intervinientes en la operación de préstamo y cuya inserción o no en el registro, no perjudique a terceros. Por lo tanto, inscribiéndose el pacto en virtud de una novación otorgada cuando ya habían accedido al registro cargas intermedias, los efectos del pacto no pueden oponerse a estas.

En el supuesto de este expediente se pactó el procedimiento de ejecución extrajudicial de la hipoteca, mediante escritura autorizada por el notario de Valdepeñas, don Gonzalo Largacha Lamela, el 26 de octubre de 2018, y mediante diligencia de subsanación incorporada a dicha escritura de fecha 28 de noviembre de 2018 se hizo constar el carácter habitual de la vivienda. En la escritura calificada, se manifiesta que la vivienda no tiene carácter habitual sin aportar prueba en contrario alguna, por lo que no decae la presunción del citado artículo 129 de la Ley Hipotecaria. La exigencia de prueba en contrario deriva de que el carácter habitual o no de la vivienda determina, entre otros efectos, las reglas aplicables respecto al importe exigible para autorizar la adjudicación en la subasta conforme al artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en virtud de la aplicación supletoria de dicha ley al procedimiento extrajudicial (cfr. artículo 129.2.h) de la Ley Hipotecaria). Por ello dicho carácter no puede resultar de una mera manifestación que pudiera provocar un perjuicio a posteriores acreedores a cuyo favor habría de consignarse el sobrante o diferencia entre lo debido al acreedor y el valor de adjudicación, como razona la registradora en su nota de calificación.

2-9-2024

B.O.E. 5-11-2024

Registro de Colmenar Viejo nº 2.

PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: IDENTIFICACIÓN DE LA FINCA.

Es necesario identificar suficientemente la finca.

En el supuesto de este expediente, la negativa de la registradora a practicar la inscripción no implica en ningún caso que esté cuestionando la titularidad proclamada por el fallo judicial. El obstáculo que, a su juicio, impide la inscripción es la defectuosa determinación de la finca. En este sentido, debe tenerse en cuenta que la correcta identificación del objeto del derecho es necesaria para poder reflejar de forma indubitada en el Registro quién sea su titular. Como consecuencia de lo anterior, esta necesidad de claridad suficiente de los documentos inscribibles y de la exigencia de contener todas las circunstancias que la Ley y el Reglamento prescriben para los asientos, bajo pena de nulidad, debe reputarse de los documentos judiciales, siendo necesario que el pronunciamiento judicial sea suficientemente determinado, a los efectos de obtener su inscripción, por cuanto ésta se rige por la legislación hipotecaria.

En el presente caso está claro que la descripción que de la finca objeto de adquisición por prescripción se hace en el mandamiento es insuficiente para poder identificar si dicha finca procede por segregación de otra finca registral o, por el contrario, si coincide con una determinada finca registral ya existente.

2-9-2024

B.O.E. 5-11-2024

Registro de Inca n° 1.

TÍTULO FORMAL INSCRIBIBLE: TRANSACCIÓN HOMOLOGADA JUDICIALMENTE.

Se reitera la doctrina sobre la necesidad de protocolizar las transacciones homologadas judicialmente para su acceso al Registro.

Tal y como ya ha quedado resuelto en pronunciamientos previos, la transacción supone un acuerdo por el que las partes, dando, prometiendo o reteniendo alguna cosa evitan la provocación de un pleito o ponen término al que hubiesen ya comenzado, adquiriendo para las partes carácter de cosa juzgada (artículos 1809 y 1816 del Código Civil); mientras que su homologación o aprobación judicial, según lo previsto en el artículo 19 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, implica una revisión del organismo jurisdiccional respecto del poder de disposición de las partes en relación con el objeto del pleito, pero no implica un verdadero análisis y comprobación del fondo del acuerdo que supone la transacción. Ciertamente, el auto judicial por el que se lleva a cabo la homologación del contrato de transacción no es un documento privado. Pero la homologación judicial no altera el objeto, contenido y forma del acuerdo entre las partes; no tiene otro alcance que poner fin al procedimiento judicial existente y precisamente por ello, porque el juez ve finalizada su labor y no entra a valorar las pruebas ni a conocer de las pretensiones de las partes, no contiene una declaración judicial sobre las mismas ni una resolución por la que se declare, modifique, constituya o extinga una relación jurídica determinada.

Esta Dirección General también ha tenido ocasión de afirmar que en los procesos judiciales de división de herencia que culminan de manera no contenciosa se precisa escritura pública, por aplicación del artículo 787.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (cfr. Resolución de 9 de diciembre de 2010). La protocolización notarial de la partición judicial, siempre y cuando haya concluido sin oposición, viene impuesta como regla general por el artículo 787.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

2-9-2024

B.O.E. 5-11-2024

Registro de Madrid nº 4.

HERENCIA: INSTANCIA DE HEREDERO ÚNICO.

Se analizan diferentes extremos en un caso de inscripción de instancia de heredero único.

El recurso no puede ser admitido si el recurrente no ha atendido el requerimiento hecho por el registrador de la propiedad para que aporte el título calificado o para que acredite la representación que ostenta, en el plazo de diez días desde el requerimiento (vid., por todas, las Resoluciones de 25 de febrero de 2006, 9 de septiembre de 2013, 3 de junio de 2014, 21 de abril de 2015 y 20 de mayo de 2019), porque dicha aportación es inexcusable a tales efectos. En este expediente, no consta que el registrador haya practicado dicho requerimiento en el plazo establecido al efecto (pues, según ha informado, dicho requerimiento se ha practicado el día 28 de agosto de 2024, sin que, por tanto, pueda ya transcurrir el indicado plazo de diez días antes del plazo establecido para la resolución del recurso). Por ello, para evitar la indefensión del recurrente, en aplicación del principio «pro actione» (vid. Resolución de 20 de noviembre de 2017), y en aras de la economía procesal, entiende esta Dirección General que procede manifestarse sobre el fondo de las cuestiones debatidas en este recurso.

En el supuesto del art. 14 LH, y como excepción a la regla general de exigencia de documento público (artículo 3 de la Ley Hipotecaria), la inscripción se practica mediante documento privado. Por ello, es necesario que la firma de quien lo suscriba esté legitimada notarialmente o ratificada ante el Registrador, de modo que quede acreditada fehacientemente la identidad del solicitante y titular del derecho que se inscribe (cfr. artículos 9.4.ª de la Ley Hipotecaria y 51.9.ª y 166.11.ª del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de este Centro Directivo de 8 de enero de 2002, 20 de julio de 2006 y 16 de noviembre de 2011).

En relación con la exigencia relativa a la indicación del estado civil del solicitante, debe tenerse en cuenta que el artículo 21 de la Ley Hipotecaria determina que los títulos en cuya virtud se solicite la inscripción deben contener todas las circunstancias necesarias para la práctica de la misma. Por tanto, deben constar las circunstancias personales de aquellos a cuyo favor deba practicarse la inscripción, es decir, las recogidas en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario.

Como reiteradamente ha puesto de manifiesto este Centro Directivo, es principio básico de nuestro Derecho hipotecario que, como regla general, sólo la documentación auténtica y pública puede tener acceso al Registro. Tratándose de documentos notariales, la copia autorizada o, en su caso, el testimonio notarial correspondiente. Por ello, no es suficiente que se aporte una copia simple de la escritura referida, pues las copias simples no tienen los efectos de las copias autorizadas.

En este caso no puede inscribirse la privatividad de la adquisición como solicita el ahora recurrente sobre la base de la naturaleza privativa del precio invertido, pues este último extremo no ha quedado debidamente acreditado en los términos reglamentariamente requeridos en el título presentado.

Una vez practicado el asiento, éste no puede ser modificado sin consentimiento del titular registral o resolución judicial, máxime en un caso como el del presente recurso en el que la trascendencia de la inscripción tal y como se ha practicado -a favor de los cónyuges «sin atribución de cuotas y para su sociedad conyugal»- frente a la pretendida -finca de acreditado carácter privativo-, es muy relevante, tal y como ha quedado expuesto. Por ello, es

necesario, como afirma el registrador, que consientan los herederos de ambos cónyuges y quienes de ellos traigan causa.

2-9-2024

B.O.E. 5-11-2024

Registro de Benidorm nº 2.

CONCESIONES ADMINISTRATIVAS: NICHOS DE UN CEMENTERIO.

Es posible inscribir la concesión administrativa para el aprovechamiento temporal de un nicho, pero cumpliendo con las exigencias del principio de especialidad y siempre que esté previamente inscrito el cementerio y su eventual división horizontal.

Es cierto, como afirma el recurrente, que para la inscripción de la concesión en este caso bastaría el título mismo de la concesión, sin que sea necesaria escritura pública, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 60 del Reglamento Hipotecario. Ahora bien, en ningún caso se puede entender cumplido ese requisito de titulación con la aportación de una xerocopia o fotocopia del título concesional.

En cuanto al fondo de la cuestión discutida, considera la registradora que la concesión de ocupación de un nicho o derecho funerario no es inscribible en el Registro de la Propiedad por no reunir los requisitos de los derechos reales y no ser una concesión administrativa inscribible. De acuerdo con la definición de concesión administrativa que da la propia registradora en su nota de calificación, esta es el «acto administrativo en virtud del cual se crea sobre bienes de dominio público y a favor de un particular un derecho subjetivo de uso, aprovechamiento o explotación exclusiva».

Los cementerios de titularidad municipal son bienes de dominio público y como tales pueden ser objeto de concesiones administrativas que atribuyan el uso o aprovechamiento exclusivo sobre los mismos, con una determinada duración y bajo ciertas condiciones. Es el caso de las concedidas para la ocupación de los nichos destinados al sepelio de cadáveres y restos humanos, que al recaer sobre un inmueble el nicho existente en el cementerio, de titularidad pública» reúnen los requisitos que permiten su inscripción, de acuerdo con los artículos 2 de la Ley Hipotecaria y 31, 60 y 61 de su reglamento. En cualquier caso, la inscripción que en su caso se practicara debería expresar literalmente el pliego de condiciones generales, el traslado de la Ley o resolución administrativa de concesión y las condiciones particulares y económicas (artículo 60 del Reglamento Hipotecario), teniendo en cuenta en este caso que estos derechos funerarios son «res extra commercium» y solo son susceptibles de transmisión «mortis causa», en todo caso con el límite temporal de la concesión.

Sin embargo, aun reconociendo la posibilidad de inscribir este tipo de concesiones en el Registro de la Propiedad, no se cumplen en este caso, tal como señala la registradora en su nota, las exigencias del principio hipotecario de especialidad, en la medida en que ha de estar perfectamente descrito, en los términos legalmente exigidos por los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su reglamento, el espacio susceptible de ocupación, esto es, el nicho. Es más, podría haberse planteado que no es posible inscribir la concesión sobre el nicho sin que previamente conste inscrito o descrito en su conjunto el cementerio sobre el que se ubica, por así exigirlo el aspecto objetivo del principio hipotecario de tracto sucesivo, teniendo en cuenta además la obligación para las Administraciones públicas de inscribir en los correspondientes registros los bienes y derechos de su patrimonio, ya sean demaniales o patrimoniales, que sean susceptibles de inscripción, así como todos los actos y contratos referidos a ellos que puedan tener acceso a dichos registros (artículo 36.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas), e incluso la necesidad de la previa inscripción de la división horizontal del

cementerio en los distintos nichos o sepulturas, con arreglo a las exigencias del principio hipotecario de especialidad.

El artículo 132 de la Constitución Española consagra la inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad de los bienes de dominio público, cualidades que son totalmente incompatibles con la atribución de un derecho de propiedad sobre estos bienes o con la «perpetuidad» de las concesiones, en este caso de derechos funerarios, como era costumbre realizar.

11-9-2024

B.O.E. 5-11-2024

Registro de Arenas de San Pedro.

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

En caso de surgir dudas sobre la identidad de la finca el registrador deberá tramitar el procedimiento del 199 para confirmarlas o despejarlas.

Establece el artículo 205 de la Ley Hipotecaria: «El Registrador deberá verificar la falta de previa inscripción de la finca a favor de persona alguna y no habrá de tener dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas». Con base en este inciso, las Resoluciones de este Centro Directivo de 20 de octubre y 22 de noviembre de 2022 declararon en su fundamento de Derecho segundo: no sólo es perfectamente posible, sino altamente recomendable, que cuando el registrador tenga, no la certeza, pero sí dudas fundadas acerca de que la georreferenciación de la finca que se pretende inmatricular por la vía del artículo 205 pueda invadir, aunque sea parcialmente fincas ya inmatriculadas, puede y debe intentar disipar o confirmar tales dudas aplicando las previsiones del artículo 199.

Que los únicos colindantes que han formulado alegaciones no aportan título justificativo de su propiedad, reconociendo que su finca linda con la del causante en el título previo y cuya inmatriculación se pretende, lo que no se desvirtúa en la demanda interpuesta; que en el procedimiento judicial que se sigue no existe medida cautelar alguna que impida la inmatriculación de la finca; que el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria es el cauce idóneo para resolver las dudas que se suscitan; y, en definitiva, que en la calificación recurrida no han sido razonados objetivamente los motivos por los cuales se suspende la calificación, limitándose a emplear menciones y causas genéricas que no han sido debidamente fundadas ni probadas, ni con títulos ni con órdenes judiciales.

En el presente expediente la confirmación de la nota de calificación registral negativa aquí recurrida sobre dudas fundadas de la representación gráfica presentada se corresponda efectivamente con la finca cuya propiedad pertenece a los donantes en el título inmatriculador, y sin que competa a este Centro Directivo, en vía de recurso -como ya se dijo en la Resolución de 21 de septiembre de 2020- «decidir cuál deba ser la georreferenciación correcta de cada finca, o sugerir una diferente a la aportada o soluciones transaccionales entre colindantes». En casos como el presente, tal señala el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, si la incorporación de la georreferenciación pretendida «fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente».

11-9-2024

B.O.E. 5-11-2024

Registro de Alcalá de Guadaira nº 2.

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DOCUMENTOS A CONSIDERAR PARA LA CALIFICACIÓN.

Aunque la registradora conoce la existencia de una sentencia que anula un deslinde después de emitir su calificación, debe estimarse el recurso por razones de agilidad.

En el presente caso, ciertamente, la nota de calificación, en el momento en el que se practica, es ajustada a derecho, puesto que 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, puesto que esta no deriva del contraste, en la aplicación gráfica registral, entre la georreferenciación aportada y la capa gráfica que contenga el deslinde formalmente aprobado de tal dominio público, como declararon las Resoluciones de 5 de abril de 2022 y 30 de enero de 2024, o de una georreferenciación registral de finca colindante, protegida por los principios hipotecarios, basándose la denegación de la registradora en la oposición de los colindantes notificados, que alegan la invasión de dominio público, 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».

El juicio registral de identidad efectuado en la nota de calificación no es arbitrario ni discrecional, sino que está motivado y fundado en criterios objetivos y razonados. Sin embargo, en el escrito de interposición de recurso se aportan una serie de documentos, que no eran conocidos por la registradora al emitir su calificación. Y aunque es doctrina reiterada de esta Dirección General que el recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el registrador, por lo que en su tramitación no pueden ser tomados en consideración documentos no calificados por el registrador y aportados al interponer el recurso, como han declarado multitud de Resoluciones, siendo la última la de 6 de junio de 2024, en el presente caso, lo que ocurre es que quien debió tomar en consideración los pronunciamientos de la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de 24 de abril de 2008 y no lo hizo, a pesar de su allanamiento, fue la Junta de Andalucía, infringiendo el principio de que no se puede ir contra sus propios actos. Por ello, en diversas Resoluciones, como las de 21 y 22 de mayo y 24 de julio de 2012 y 21 de septiembre de 2015, la Dirección General estimó el recurso interpuesto contra la calificación registral, basándose en la documentación aportada en el escrito de interposición del Recurso. Dicha doctrina es aplicable en el presente caso, en el que la Administración competente obvia en su escrito de alegaciones los pronunciamientos de la sentencia, para reconocer en el informe de 26 de mayo de 2024, ya emitida la calificación, la caducidad del expediente, que solo es uno de los pronunciamientos de la sentencia citada, el cual es tenido en cuenta por la registradora para confirmar la calificación, por lo que debe tener también en cuenta la sentencia del Tribunal Superior de Justicia y sus pronunciamientos.

De todo ello se deduce que ha habido un error en la apreciación del informe de la Junta de Andalucía de 6 de junio de 2024 por parte de la registradora. Entiende la registradora que, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer sobre cuestiones relacionadas, directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en documentos no presentados en tiempo y forma. La aportación de la sentencia, cuya existencia ya debería haber sido puesta de manifiesto en la alegación de la Administración, si está relacionada directa e inmediatamente con la calificación registral. Ante la omisión de la misma y de lo ordenado por el Tribunal Superior de Justicia en la alegación de la Administración, los recurrentes se ven obligados a aportarla en la interposición del recurso. Y dicha sentencia debería haberse incluido en el análisis que realiza la

registradora, una vez interpuesto el recurso, conforme al artículo 327, párrafo sexto, de la Ley Hipotecaria.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación, para evitar dilaciones innecesarias, practicándose la inscripción de la georreferenciación, sin perjuicio de que la Administración, en el nuevo expediente de deslinde que tramite, ante la nulidad y caducidad del anterior, pueda practicar los asientos previstos al respecto por la legislación sustantiva aplicable.

11-9-2024

B.O.E. 5-11-2024

Registro de Palma de Mallorca nº 4.

DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE: SEGUNDAS Y POSTERIORES TRANSMISIONES DE FINCAS COLINDANTES.

Recuerda el régimen de control de la no invasión del dominio público en las segundas y posteriores transmisiones de fincas colindantes con el dominio público marítimo terrestre.

La Dirección General de los Registros y del Notariado, que como hemos visto había sostenido un criterio favorable a la no exigencia, con relación a fincas ya inmatriculadas, de la acreditación de no invasión de la zona marítimo-terrestre, prevista por el artículo 31 en relación con el 35 del Reglamento de la Ley de Costas aprobado por el Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre (cfr. Resoluciones de 16 de julio de 1998, 14 de enero de 2000 y 21 de febrero de 2002), ya en la Resolución de 6 de octubre de 2008 (reiterada por la de 18 de agosto de 2010 y otras posteriores), señaló que el Reglamento de Costas fue declarado ajustado a la Ley por el propio Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-administrativo, en las citadas Sentencias de 16 de octubre de 1996 y 27 de mayo de 1998, y en su consecuencia acomodó desde aquella Resolución su doctrina a dicha jurisprudencia. Con ello la Dirección General de los Registros y del Notariado vino entendiendo, por tanto, plenamente aplicable el artículo 35 del Reglamento de la Ley de Costas, que extiende a las segundas y ulteriores transmisiones las mismas exigencias de acreditación de la no invasión de zona de dominio público marítimo-terrestre, que las previstas para las inmatriculaciones, y cuya legalidad, pasó a ser indiscutida a partir de la jurisprudencia sentada por el Tribunal Supremo, a la que la Dirección General adecuó como se ha dicho su doctrina a partir de la Resolución de fecha 6 de octubre de 2008 antes citada.

Tras la derogación de la citada norma reglamentaria, la cuestión de la protección registral del dominio público marítimo-terrestre en segundas y posteriores inscripciones de fincas que intersectan o colindantes con el dominio público viene regulada en el artículo 36 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas. Como ha señalado la Dirección General de los Registros y del Notariado (vid. Resoluciones de 23 de agosto de 2016, 27 de junio de 2017 y 23 de mayo y 19 de junio de 2018), para la debida comprensión de este precepto debe contemplarse junto con el contenido de toda la sección cuarta del capítulo III del actual Reglamento de Costas, reguladora de las inmatriculaciones y excesos de cabida que puedan afectar a este dominio público. El eje fundamental sobre el que gira la tutela del dominio público marítimo-terrestre en esta regulación es la incorporación al Sistema Informático Registral de la representación gráfica georreferenciada en la cartografía catastral, tanto de la línea de dominio público marítimo-terrestre, como de las servidumbres de tránsito y protección, que ha de trasladar en soporte electrónico la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar a la Dirección General de los Registros y del Notariado (apartado 2 del artículo 33).

En el caso objeto de este recurso la registradora, partiendo de la información resultante de aplicación informática para el tratamiento de representaciones gráficas georreferenciadas, confirmó que la finca objeto de venta estaba integrada por una finca que invade parcialmente el dominio público marítimo-terrestre. A partir de ahí, en aplicación de lo establecido en la regla segunda del artículo 36 del vigente Reglamento de Costas, debió suspender la inscripción solicitada y tomar la anotación preventiva por noventa días, notificando tal circunstancia al Servicio Periférico de Costas. El Servicio Periférico de Costas debe certificar si la finca invade el dominio público marítimo-terrestre y su situación en relación con las servidumbres de protección y tránsito, en el plazo de un mes desde la recepción de la petición. Transcurrido dicho plazo sin recibir la referida certificación, el registrador convertirá la anotación de suspensión en inscripción de dominio, lo que notificará al servicio periférico de costas, dejando constancia en el folio de la finca.

Finalmente cabe recordar que la solución dada reglamentariamente a los supuestos de segundas transmisiones no es aplicable a la hipoteca (véase Resolución de 16 de julio de 1998) por tratarse de gravamen sin contacto posesorio con la finca. Lo mismo ocurriría con las anotaciones de embargo.

12-9-2024

B.O.E. 5-11-2024

Registro de Piedrahita.

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

Procede denegar la inscripción de una base gráfica alternativa al amparo de la oposición de un colindante catastral junto con otra serie de circunstancias apreciadas por el registrador.

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. Ello nos lleva al análisis de los puntos básicos de la doctrina reiterada de esta Dirección General, en Resoluciones como las de 5 y 15 de diciembre de 2023, que son los siguientes: a) 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); b) a tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro; c) dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma; d) el registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la jurisdicción voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto.

Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador, y e) 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.

La registración de un exceso de cabida stricto sensu solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados.

La circunstancia de que la finca no tenga incorporada su referencia catastral refuerza las dudas de la registradora, pues, pese a los limitados efectos que surgen de su incorporación al folio real, en el caso de este expediente, su falta de incorporación determina la imposibilidad de localizar la finca en la cartografía catastral.

Tampoco puede suponer un argumento favorable a la inscripción pretendida el argumento del recurrente de que la finca, según resulta de informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Duero se encuentra afectada por la zona de flujo preferente del río (...), lo que justifica, a su juicio, la circunstancia de que no se corresponda la cartografía catastral con la realidad física de la finca, por entender que parte de la parcela catastral ocupa el cauce del río.

Como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, la magnitud de la diferencia superficial no es, por sí sola, motivo suficiente para denegar la inscripción de la rectificación de superficie y de la inscripción de la georreferenciación. Por ello, la sola alegación de la magnitud de la enorme desproporción no es, por sí sola, motivo suficiente para denegar la inscripción de la georreferenciación de la misma, debiendo justificarse que las diferencias superficiales obedecen a una alteración de la realidad física de la finca, que implica una nueva ordenación de la propiedad de las fincas.

En el caso que nos ocupa, procede la confirmación de la nota de calificación, pues, conforme al criterio sentado por la citada Resolución de 20 de junio de 2022, la negativa a la práctica de la inscripción no se basa exclusivamente en la mera oposición de un titular catastral colindante, sino que esta oposición, unida a las dudas de correspondencia manifestadas por la registradora, son las que determinan la denegación de la inscripción.

16-9-2024

B.O.E. 5-11-2024

Registro de Chinchón.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: TÍTULO FORMAL.

No cabe practicar asiento de presentación de una instancia privada que pretende rectificar un error en una inscripción.

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.

No contiene el artículo 246 LH 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 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 con la introducción de este nuevo recurso que no es otra que procurar que la prioridad registral, que se sustenta en el asiento de presentación, quede claramente determinada en el menor tiempo posible mediante la resolución del recurso y evitar una interrupción temporal excesiva del procedimiento registral, con los perjuicios que pudieran derivarse tanto para el propio interesado como para presentantes posteriores o terceros adquirentes cuyas expectativas dependerán de la definitiva situación registral. 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.

El objeto del expediente de recurso contra las calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente determinar si la calificación es o no ajustada a Derecho (vid., Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000). Y es igualmente doctrina reiterada (vid., por todas, Resoluciones de 19 de enero y 13 de octubre de 2015), que el recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el registrador, sin perjuicio de que, una vez terminado el procedimiento, pudiera ser presentado de nuevo el título, con los documentos subsanatorios o complementarios correspondientes, y así obtener una calificación nueva sobre los mismos. 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.

En el presente expediente la registradora deniega la práctica del asiento de presentación por entender que en base a la mera instancia presentada no va a poder practicarse la rectificación del Registro, pues no se ha aportado, en su caso, el título rectificado que motivó la inscripción, ni concurren los interesados a su rectificación, ni considera la registradora que se haya producido un error de concepto.

2-9-2024

B.O.E. 6-11-2024

Registro de Barcelona nº 1.

PROPIEDAD HORIZONTAL: MODIFICACIÓN DE ESTATUTOS.

Para inscribir la modificación de estatutos es necesario el consentimiento de los que sean titulares registrales a la fecha en que dicho acuerdo y la consiguiente modificación estatutaria haya de acceder al Registro.

En aplicación de lo dispuesto en la Ley 5/2009, de 28 de abril, del Parlamento de Cataluña, parcialmente derogada por la Sentencia del Tribunal Constitucional número 4/2014, de 16 de enero, que la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de la Generalidad de Cataluña es competente para la resolución de los recursos contra la calificación registral únicamente cuando «las calificaciones impugnadas o los recursos se fundamenten de forma exclusiva en normas del derecho catalán o en su infracción», mientras que «la competencia para resolver recursos mixtos, es decir, basados en cuestiones específicas de

derecho catalán como, además, en cuestiones de derecho común u otros derechos corresponde a la Dirección General de los Registros y del Notariado».

Respecto de la cuestión de fondo planteada, en los términos antes expresados, debe tenerse en cuenta que, además de las exigencias derivadas del principio de legitimación registral (artículo 38 de la Ley Hipotecaria), según reiterada doctrina de este Centro Directivo (cfr., entre otras, las Resoluciones de 23 de julio de 2005, 9 de febrero de 2008, 22 de septiembre de 2009, 25 de abril y 1 de julio de 2013, 11 de mayo, 27 de junio y 18 de julio de 2018, 29 de mayo y 19 de diciembre de 2019, 1 de junio de 2020, 27 y 29 de abril y 8 de junio de 2021 y 3 de octubre de 2022), si en el Registro apareciesen inscritos derechos de dominio adquiridos por terceras personas en un momento posterior a la fecha de adopción de los acuerdos relativos a la modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, es necesario que ésta cuente con el consentimiento de esos nuevos titulares de elementos privativos, por cuanto estos terceros no pueden verse afectados por las modificaciones del título constitutivo que no hubieren sido inscritas oportunamente (cfr. artículos 13, 17 y 32).

9-9-2024

B.O.E. 6-11-2024

Registro de Carlet nº 2.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: JURISDICCIÓN CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVA.

Se analiza la diferente forma en que debe apreciarse el cumplimiento del principio de tracto sucesivo y de legitimación en el llamamiento a los titulares registrales al procedimiento judicial según sea un proceso civil o contencioso administrativo. En este último, la decisión sobre si los titulares registrales han sido adecuadamente llamados le corresponde al juez.

A diferencia del sistema tradicional, que se contenía en el artículo 103 de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa de 27 de diciembre de 1956, conforme al cual «la ejecución de las sentencias corresponderá al órgano que hubiere dictado el acto o la disposición objeto del recurso», la vigente Ley 28/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, proclama, en el artículo 103.1 que «la potestad de hacer ejecutar las sentencias y demás resoluciones judiciales corresponde exclusivamente a los Juzgados y Tribunales de éste orden jurisdiccional». Como no podía ser de otra forma, esta doctrina ha sido asumida por esta Dirección General (cfr. «Vistos»), señalando que 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 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 por el artículo 24 de la Constitución Española y su corolario registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo.

Tratándose de la inscripción de una sentencia dictada en el ámbito de la jurisdicción civil, hay que tener en cuenta el principio de rogación y vinculación del órgano jurisdiccional a la petición de parte que rige en el ejercicio de acciones civiles, por lo que el contenido de la demanda y la designación de los demandados queda bajo la responsabilidad del demandante. En el ámbito del orden jurisdiccional Contencioso-administrativo, el artículo

21.1.b) de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-administrativa considera como parte demandada a «las personas o entidades cuyos derechos o intereses legítimos pudieran quedar afectados por la estimación de las pretensiones del demandante». Para facilitar que los interesados puedan personarse en el procedimiento, el artículo 49.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, obliga a la Administración demandada a notificar el acuerdo de remisión del expediente al tribunal a cuantos aparezcan como interesados en él. Es obligatorio emplazar a estas personas, para darles la oportunidad de comparecer en el proceso en defensa de la actuación administrativa impugnada, aunque su comparecencia en el proceso es meramente potestativa para ellas. En lo que respecta al ámbito de la ejecución de sentencias, existen diversos preceptos que se refieren al concepto de parte sin concretar a quién debe considerarse como tal -cfr. artículos 91.1, 103 y 104.2 de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa-. Sobre la cuestión, la Sentencia del Tribunal Constitucional número 111/2009, de 11 de mayo, señala que «siendo la cuestión que el presente recurso plantea la relativa a la legitimación de un "tercero afectado" para intervenir en la ejecución de una Sentencia recaída en un proceso en el que no fue parte, contemplada desde la perspectiva constitucional del derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (artículo 24.1 CE), procede tener presente la consolidada doctrina del Tribunal Constitucional (SSTC 4/1985, de 18 de enero, 229/2000, de 2 de octubre, 166/2003, de 29 de septiembre, y 153/2006, de 22 de mayo) según la cual el derecho fundamental a la tutela judicial efectiva impide restringir la legitimación para intervenir en el proceso de ejecución de Sentencias exclusivamente a quienes tuvieran la condición procesal de parte demandante o parte demandada en el proceso principal o en el proceso de declaración concluido por la Sentencia o resolución que se trata de hacer efectiva, como, por lo demás, admiten implícitamente los preceptos legales que exigen que las resoluciones judiciales se notifiquen, no sólo a las partes procesales, sino, también, a las personas a quienes se refieran, puedan deparar perjuicio o puedan verse afectadas».

Esta misma doctrina puede considerarse complementada, en lo que respecta a la posición del titular registral, por la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre de 2015, de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional, que reconoce el derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (artículo 24.1 de la Constitución Española) y al proceso con todas las garantías (artículo 24.2 de la Constitución Española) de la demandante, titular registral, en los siguientes términos: «(...) el reconocimiento de circunstancias favorables a la acusación particular (...) no puede deparar efectos inaudita parte respecto de quien, ostentando un título inscrito, no dispuso de posibilidad alguna de alegar y probar en la causa penal, por más que el disponente registral pudiera serlo o no en una realidad extra registral que a aquél le era desconocida. El órgano judicial venía particularmente obligado a promover la presencia procesal de aquellos terceros que, confiando en la verdad registral, pudieran ver perjudicados sus intereses por la estimación de una petición acusatoria que interesaba hacer valer derechos posesorios en conflicto con aquéllos, con el fin de que también pudieran ser oídos en defensa de los suyos propios». En igual sentido, las Sentencias del Tribunal Europeo de Derechos Humanos de 10 de enero de 2017 (caso Aparicio Navarro Reverter y García San Miguel y Orueta c. España) y de 14 de junio de 2022 (caso Cruz García c. España), reconocen la vulneración del artículo 6.1 del convenio que establece que «toda persona tiene derecho a que su causa sea oída equitativa, públicamente y dentro de un plazo razonable, por un tribunal independiente e imparcial, establecido por la ley, que decidirá los litigios sobre sus derechos y obligaciones de carácter civil».

Atendiendo a esta jurisprudencia, cabe sostener que, en el ámbito contencioso administrativo, tratándose de resoluciones que pueda afectar a fincas inscritas en el Registro de la Propiedad y conociéndose ya en el momento de iniciación del procedimiento cuáles son estas, no existe ninguna dificultad para que quienes figuraban como titulares registrales en el momento de interposición de la demanda fueran emplazados en el procedimiento en una fase inicial para que pudieran personarse como parte demandada. Sin embargo, respecto de los titulares futuros la anotación de demanda puede ser el mecanismo adecuado de publicidad -vid. artículo 42 de la Ley Hipotecaria y 65.1.f) del texto refundido de la Ley de Suelo-.

Planteada en los apartados anteriores la eventual legitimación del titular registral para intervenir, por su condición de tal, en el proceso contencioso administrativo en cuanto persona afectada que puede ver lesionados sus derechos o intereses legítimos, debe traerse a colación lo resuelto por la Sala de lo Contencioso de nuestro Tribunal Supremo en su Sentencia de 16 de abril de 2013 precisamente sobre el mismo asunto tratado en el presente expediente. Será, pues, el órgano jurisdiccional que ejecuta la resolución de tal naturaleza el competente para -en cada caso concreto- determinar si ha existido -o no- la necesaria contradicción procesal excluyente de indefensión, que sería la circunstancia determinante de la condición de tercero registral, con las consecuencias de ello derivadas, de conformidad con la legislación hipotecaria; pero, lo que no es aceptable en el marco constitucional y legal antes descrito, es que -insistimos, en un supuesto de ejecución judicial como en el que nos encontramos- la simple oposición registral -con remisión a los distintos mecanismos de impugnación de la calificación-, se conviertan automáticamente en una causa de imposibilidad de ejecución de la sentencia, pues los expresados mecanismos de impugnación registral han de quedar reservados para los supuestos en los que la pretensión registral no cuenta con el indicado origen jurisdiccional.

Coherentemente con esta doctrina, tratándose de mandamientos judiciales dictados en el ámbito del proceso contencioso-administrativo, este Centro Directivo ha señalado - cfr. Resolución de 20 de abril de 2021- que, ante la ausencia de la anotación preventiva del recurso, en defecto de consentimiento expreso y auténtico de los actuales titulares registrales (cfr. artículo 82 de la Ley Hipotecaria), debe exigirse que sea el órgano jurisdiccional quien deba apreciar en cada caso concreto si los titulares registrales afectados por el pronunciamiento judicial han tenido ocasión de intervenir en el proceso, si la sentencia les vincula, y si concurren o no circunstancias que deban ser dignos de protección, como expresamente ha reconocido la Sala Tercera del Tribunal Supremo, en su Sentencia citada de 16 de abril de 2013.

Sin embargo, una cosa es el cumplimiento de la decisión judicial en fase de ejecución de sentencia y otra los requisitos que deben reunir los documentos judiciales para su inscripción que, en el caso de sentencias anulatorias de la reparcelación, y por tanto su ejecución, el artículo 65.1.g) 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 que «se concreten en fincas determinadas y haya participado su titular en el procedimiento». Precepto que no es sino aplicación del principio registral de tracto sucesivo regulado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria y expuesto en párrafos precedentes, junto a la doctrina del Tribunal Constitucional y del Tribunal Europeo de Derechos Humanos sobre el artículo 6.1 del Convenio antes citada. Lo que se requiere -vid. en este sentido el artículo 65.1.g) del Real Decreto Legislativo 7/2015-, es que de la documentación judicial presentada resulte que el titular registral ha participado o ha tenido posibilidad de participar en el proceso que deriva en la cancelación de su inscripción, pues el registrador califica el documento presentado por lo que resulta del mismo y de los asientos registrales -artículo 18 de la Ley Hipotecaria-. Por lo que atendiendo a los anteriores fundamentos se considera justificada la necesidad de complementar la documentación judicial aportada en la forma que considere el juez de la ejecución de modo que aclare que, a su juicio y de acuerdo con los pronunciamientos del tribunal competente, el concreto titular registral ha tenido posibilidad de participar en el proceso para así cumplir con el precepto legal que obliga al registrador a calificar si los titulares de derechos inscritos han tenido adecuada intervención en el procedimiento del que deriva la cancelación de sus derechos inscritos (artículos 20 y 80 de la Ley Hipotecaria).

Estamos ante un supuesto similar al de la Resolución de esta Dirección General de 21 de enero de 2005 que admitió la posibilidad de restablecer una anotación preventiva de embargo correctamente cancelada por caducidad, cuando dicho restablecimiento es ordenado por la autoridad judicial, en sentencia firme, en procedimiento seguido contra los titulares registrales, a los que expresamente se les niega la condición de terceros de buena fe, conforme al artículo 40 de la Ley Hipotecaria al objeto de concordar la realidad registral y la

extrarregistral (cfr. artículo 39 Ley Hipotecaria). En dicha resolución además se analizó el tipo de asiento que había de practicarse, concluyendo que debía ser el de anotación preventiva de prórroga por cuanto constata la continuación del proceso de ejecución conservando la prioridad de la anotación inicial cuya vigencia se reconoce. Ahora bien, como dicha prórroga se practica en virtud de mandamiento dictado en procedimiento distinto de aquel en que se ordena la ejecución, por el registrador de la Propiedad se deberá comunicar esta circunstancia al Juzgado que conoce de este último procedimiento, de conformidad con el artículo 135 de la Ley Hipotecaria.

Por tanto, tratándose de fincas que aparecen identificadas en el mandamiento y cuyos titulares registrales constan como parte demandada en el proceso, debe darse cumplimiento a lo ordenado en la resolución judicial, sin perjuicio de poder requerir documentación complementaria como el citado auto de fecha 19 de octubre de 2017 cuya falta de aportación solo es mencionada en su informe por la registradora. Respecto a la forma del asiento a practicar, debe considerarse que la misma queda a decisión y responsabilidad de la registradora, mas no se considera obstáculo que el mandamiento no detalle la misma o que existan asientos posteriores como segregaciones, pues como se ha expuesto, en el mandamiento se expresan con toda claridad las fincas registrales sobre las cuales se reconoce la vigencia del asiento originario e indebidamente cancelado, así como los titulares demandados.

9-9-2024

B.O.E. 6-11-2024

Registro de Madrid nº 18.

DOCUMENTOS JUDICIALES: ALLANAMIENTO.

Una resolución judicial dictada con allanamiento de la parte demandada no exime del cumplimiento de las obligaciones fiscales ni de ejecutar el falo de forma congruente, así como de expresar la causa que fundamenta el desplazamiento patrimonial.

Hay que recordar que el artículo 326 de la Ley Hipotecaria establece que «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

El artículo 254 de la Ley Hipotecaria es explícito al imponer un veto a cualquier actuación registral si no se cumplen previamente determinadas obligaciones fiscales. La inadmisión de los documentos inscribibles en los registros públicos si no se acreditara el cumplimiento fiscal del contribuyente, constituye una de las medidas establecidas por el legislador en orden a evitar el fraude fiscal y garantizar el cumplimiento por los sujetos pasivos de la obligación de presentación.

El segundo de los defectos señala que en la sentencia se acoge, por allanamiento, la solicitud de elevar a público un contrato de compraventa, circunstancia que no se ha acreditado, y esa necesidad de elevación a público genera la incongruencia de que se ordene directamente la cancelación de los usufructos, pues el título adquisitivo sería la compraventa y no esta sentencia. En consecuencia, pendiente de la aclaración pertinente por parte del Juzgado respecto a la sentencia, la incongruencia que aparece constituye un obstáculo para la inscripción. El defecto debe ser confirmado.

Del documento judicial presentado a inscripción no resulta mención alguna a que la prescripción adquisitiva fuera el objeto del procedimiento; ni que en la demanda se solicitara. Como bien se señala en la calificación, hay un allanamiento en abstracto que no aclara la causa de la extinción del usufructo; por otra parte, de la sentencia resulta que hay una compraventa que no se detalla ni aparece, lo que hace necesario aclarar la causa de la extinción.

9-9-2024

B.O.E. 6-11-2024

Registro de Granadilla de Abona.

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

Procede la denegación de la inscripción de una base gráfica hasta que se inscriba la previa agrupación de las fincas afectadas y se aclare que no se invade el demonio 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, pretendida la inscripción de la base gráfica, ambos defectos deben ser confirmados, como incluso reconoce el propio recurrente en su recurso, considerando subsanable el defecto. Por un lado, es preceptiva la previa agrupación tabular mediante escritura pública de agrupación de las fincas para poder calificar la identidad de la representación gráfica aportada con la descripción literaria del inmueble; y, por otro lado, deberá acreditarse debidamente la no invasión del dominio público con la modificación descriptiva pretendida.

9-9-2024

B.O.E. 6-11-2024

Registro de Barcelona nº 1.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: TÍTULO FORMAL.

No cabe practicar asiento de presentación de una copia escaneada presentada electrónicamente.

La prioridad es uno de los principios fundamentales sobre los que se sustenta nuestro sistema hipotecario. Los importantes efectos que se desprenden de la inscripción en el Registro de la Propiedad exigen que el orden de acceso

de los títulos esté fijado de forma clara e indubitada. Lo anterior también explica que exista una regulación detallada sobre las formas de presentación en el Registro, así como de la práctica del asiento de presentación. Con la Ley 11/2023, de 8 de mayo, se da nueva redacción al artículo 246 de la Ley Hipotecaria, que en su apartado 3. introduce un recurso especial, «exprés», contra la denegación de la práctica del asiento de presentación, habida cuenta de la importancia de éste, con unos plazos reducidos para su interposición y resolución, corriendo esta última a cargo exclusivamente de la Dirección General, sin que haya posibilidad de calificación sustitutoria ni recurso judicial. No contiene el citado artículo regulación alguna sobre cómo debe tramitarse este recurso exprés, pero es indudable que la aplicación del artículo 325 y siguientes de la Ley Hipotecaria, relativos al recurso 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 con la introducción de este nuevo recurso que no es otra que procurar que la prioridad registral, que se sustenta en el asiento de presentación, quede claramente determinada en el menor tiempo posible. 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.

En el presente expediente no se ha presentado en el Registro de la Propiedad de manera presencial el documento administrativo que ordena la cancelación de la hipoteca, sino que estamos en presencia de la presentación telemática de una copia o escaneo del mandamiento original que obra expedida en papel con firma manual, por lo que no goza de las cualidades de un documento autentico electrónico y no puede comprobarse su validez, integridad y autenticidad. De este modo, el documento es, a efectos de presentación, una mera copia que no reúne los requisitos de autenticidad atribuibles a su original, por lo que no puede acceder al Registro de la Propiedad, ya que conforme a los artículos relacionados no es un título inscribible.

9-9-2024

B.O.E. 6-11-2024

Registro de Madrid nº 7.

PROHIBICIÓN DEL PACTO COMISORIO: NEGOCIOS INDIRECTOS.

No cabe inscribir una opción que en realidad oculta una garantía de un préstamo existente entre las partes.

Cabe recordar que 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. 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 distraendi", 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».

La doctrina de este Centro Directivo ha admitido 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. Ahora bien, también hemos reiteradamente declarado que habrá que contemplar cada caso concreto, lo que exige analizar detenidamente el global clausulado de cada instrumento público y las declaraciones que en él hayan vertidos las partes.

No ha de olvidarse que la esencia del derecho de opción consiste en que concede a su titular la facultad de decisión respecto a la eficacia de un contrato o una adquisición; y en función de las diversas modalidades que puede revestir la opción, su ejercicio podrá limitarse a poner en marcha un determinado contrato, haciendo exigibles las obligaciones que derivan del mismo, o producirá la adquisición de la propiedad, si tal ejercicio cumple las condiciones previamente establecidas. En cualquier caso, lo que conviene poner de manifiesto es que el concedente queda a expensas de la voluntad del optante.

Y lo dicho antes (la verdadera naturaleza del negocio jurídico concertado) por dos razones. Primera, porque es evidente que, si hay un plazo de un año en el que la opción no puede ejercitarse; y una vez transcurrido éste sí que se puede, pero ajustando contablemente lo que teóricamente habría de deducir, del teórico precio a pagar, lo que haya entregado antes al concedente (por una serie de conceptos más que heterogéneos y que se alejan de la operativa propia y función económico social de una opción de compra), es que la opción queda desactivada si, antes del «dies a quo» para ejercitar la opción (pues antes el ejercicio queda en suspenso), el optante ha sido resarcido de lo que haya anticipado al concedente. Un claro indicio, por tanto, de una financiación que se garantiza con la opción pactada (al ejercitarla, el concedente hace suya la finca y liquida, incluso a su bien criterio, lo abonado previamente al concedente).

Y por lo que se refiere al otro defecto que resta por examinar, no cabe sino seguir el criterio de la Resolución de este Centro Directivo de 18 de julio de 2022, pues la cláusula que consta en la escritura claramente contravienen, como antes se ha indicado, el principio de determinación registral propio de nuestro sistema registral y puede suponer una contravención de la prohibición de dejar al arbitrio de una de las partes la validez del contrato (artículo 1256 del Código Civil), pues tal y como señala la registradora, lo transcrito sí que dejaría indeterminada la cantidad a consignar, caso de ejercicio de la opción, frente a titulares de cargas posteriores.

10-9-2024

B.O.E. 6-11-2024

Registro de Santoña.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PROCEDIMIENTO DIRIGIDO CONTRA PERSONAS DISTINTAS DEL TITULAR REGISTRAL.

No puede inscribirse una sentencia dictada en procedimiento en el que no se ha demandado a los titulares registrales de la finca.

Como cuestión preliminar, de carácter formal, debe señalarse que no puede tenerse en consideración para la resolución de este recurso la afirmación de la recurrente de que en el expediente judicial consta el fallecimiento de los titulares registrales y la notificación personal a sus herederas, pues tales circunstancias no constan en el testimonio de la sentencia presentado a inscripción -ni siquiera en la documentación aportada a este expediente-, por lo que el registrador no los ha podido valorar a la hora de efectuar su calificación.

El principio de tracto sucesivo establecido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, intenta evitar la indefensión proscrita en el artículo 24 de la Constitución Española, en su aplicación procesal y registral, e implica que los títulos inscribibles deben ser otorgados por los titulares registrales, así como que los procedimientos deben ir dirigidos contra el titular registral o sus herederos, circunstancia que debe ser tenida en cuenta por el registrador, al estar incluida dentro del ámbito de calificación (artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 de su Reglamento). En efecto, en el caso que nos ocupa la finca consta inscrita en el Registro con carácter ganancial a favor de don A. A. G. y doña J. R. D., personas distintas de aquéllas contra las que se ha seguido el procedimiento.

10-9-2024

B.O.E. 6-11-2024

Registro de Murcia nº 2.

TÍTULO FORMAL: TRASLADO A PAPEL DE COPIA AUTORIZADA ELECTRÓNICA.

Debe reconocerse virtualidad al testimonio del traslado a papel de copia electrónica del testamento.

Respecto de esta regulación normativa se plantea en este recurso una cuestión esencial: si el traslado a papel de la copia autorizada llevado a cabo por el notario de destino puede ser utilizado exclusivamente por este o, por el contrario, es un documento susceptible de ser utilizado a otros efectos como es el del presente caso. En el Reglamento Notarial que, como se ha expuesto, dedica a las copias autorizadas electrónicas distintos preceptos (artículos 221, 224, 249, 264,...), en el artículo 224.4, en su segundo párrafo, se recoge lo siguiente: «En la expedición de las copias autorizadas electrónicas se hará constar expresamente la finalidad para la que se expide, siendo sólo válidas para dicha finalidad, y su destinatario, debiendo dejarse constancia de estas circunstancias por nota en la matriz». Aparte de esta regulación, el Reglamento Notarial no contiene ninguna disposición expresa en la que no se permita o en la que se prohíba la posibilidad de que el traslado a papel de la copia autorizada electrónica se realice para entregarla al interesado y que este traslado pueda utilizarse para el tráfico jurídico general.

En cuanto a los aspectos del remitente y destinatario de la copia, de la regulación legal resulta que las copias autorizadas electrónicas sólo pueden librarse por el notario autorizante para su remisión a otro funcionario (notario, registrador u otro); y que el destinatario sólo puede utilizar la copia electrónica en el ámbito de su competencia, por razón de su oficio y para la concreta finalidad para la que se ha solicitado, circunstancia que debe resultar de la misma. También resulta que únicamente el traslado a papel de la copia autorizada llevado a cabo por el notario de destino tiene el valor previsto para los documentos notariales en contraposición a los traslados a papel hechos por

otros funcionarios que agotan su valor y efectos en el expediente para el que han sido remitidos. Conforme a la realidad social, es contrario al espíritu que informa la normativa sobre copia electrónica entender que el traslado a papel, por el hecho de ser tal, no puede circular en el tráfico.

En el caso del presente recurso, en el documento de traslado a papel de la copia resultan claramente el notario remitente y el notario destinatario, que es distinto de la autorizante del documento para el que se utiliza. Y, frente al criterio de la registradora según el cual el testimonio notarial de traslado a papel de copia electrónica del testamento realizado por un notario distinto del que autoriza la escritura de partición de herencia, no es título hábil para provocar la inscripción, debe tenerse en cuenta que, conforme la doctrina reiterada y antes expuesta de este Centro Directivo, el valor del traslado a papel no depende del expediente notarial de que se trata, sino que su valor se mantiene con independencia y más allá del mismo, y de ahí la diferencia con el traslado a papel que hacen otros funcionarios. Por último, no puede desconocerse que, desde el punto de vista formal, la doctrina de este Centro Directivo admite como suficiente a los efectos del Registro, en las inscripciones basadas en escrituras públicas de partición de herencia, la presentación de las primeras copias, testimonios por exhibición y traslados directos del testamento, o bien que figuren insertos en la escritura (vid., por todas, la Resolución de 30 de noviembre de 2021). Y, a tales efectos, debe reconocerse virtualidad al testimonio del traslado a papel de copia electrónica del testamento.

10-9-2024

B.O.E. 6-11-2024

Registro de Madrid nº 22.

PRINCIPIO DE PRIORIDAD REGISTRAL: EFECTOS.

No cabe inscribir una escritura de entrega de legado si al tiempo de presentarse ene l Registro la finca no figura ya a nombre del testador.

Limitado el recurso al defecto señalado, a la vista del historial registral, es indudable que, al tiempo de la presentación en el Registro de la escritura de entrega del legado, el causante no es el titular registral de las fincas que se entregan. El sistema registral español se basa en el principio de prioridad, proclamado en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria, según el cual, en su párrafo primero, «inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real»; y, según el segundo párrafo del mismo artículo, «si sólo se hubiera extendido el asiento de presentación, no podrá tampoco inscribirse o anotarse ningún otro título de la clase antes expresada durante el término de sesenta días, contados desde el siguiente al de la fecha del mismo asiento». Por otra parte, el artículo 1473 del Código Civil determina que en caso de que un mismo inmueble se hubiera vendido a diferentes compradores la propiedad pertenecerá al adquirente que antes la haya inscrito en el Registro. El artículo 20 de la Ley Hipotecaria exige, para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, que conste previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorga o a cuyo nombre sean otorgados los actos referidos.

De lo expuesto se deduce la importancia decisiva y esencial que a efectos de prioridad tiene la presentación de los documentos en el libro diario, ya que

el momento de recepción del documento en el Registro determina con carácter general la preferencia a la inscripción o fecha de prioridad.

10-9-2024

B.O.E. 6-11-2024

Registro de Madrid nº 27.

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

No cabe rectificar un supuesto error de concepto sin el consentimiento del registrador.

El párrafo tercero del artículo 1 de la Ley Hipotecaria establece que «los asientos del Registro practicados en los libros están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley». La rectificación registral se practica conforme al artículo 40 de la Ley Hipotecaria, que contempla diversos supuestos que pueden originar la inexactitud del Registro.

En el presente caso, el error al que se refiere la recurrente sería de concepto, pues al transcribir en el Registro el contenido del título se habría alterado su verdadero sentido. A diferencia de lo que ocurre con la inexactitud provocada por la falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento, cuya rectificación, como señala el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria no exige el consentimiento del registrador, en el caso de la rectificación de errores de concepto, esta intervención es necesaria.

10-9-2024

B.O.E. 6-11-2024

Registro de León nº 2.

DERECHO DE SUPERFICIE: AGRUPACIÓN DE LAS FINCAS AFECTADAS POR LA FUTURA EDIFICACIÓN.

No es necesario al tiempo de constituir el derecho de superficie la agrupación de las fincas afectadas por la futura edificación.

Cabe distinguir dos modalidades de derecho de superficie urbanístico, regulado en el 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: a) aquel derecho que se constituye directamente sobre el suelo ajeno y atribuye a su titular la facultad de edificar y, posteriormente, de mantener en propiedad separada dicha edificación, y b) el derecho que se limita a atribuir a su titular la propiedad separada de la edificación ya existente en el momento de su constitución. En el primer caso, el superficiario adquiere dos facultades: la de realizar la edificación y la de mantener la titularidad de dicha edificación de forma separada respecto al titular del suelo. Por el contrario, en la segunda modalidad el superficiario adquiere directamente la segunda de estas facultades, puesto que la edificación preexiste a la constitución de su derecho de superficie.

La inscripción de un edificio sobre dos fincas registrales regulando servidumbres recíprocas para el caso de separación de su titularidad, cualquiera que sea el número que se constituyan, es del todo punto insuficiente para prever las múltiples vicisitudes que puedan originarse y es incompatible con la unidad del edificio en su conjunto. Tratándose de una declaración de obra nueva que afecte a dos fincas registrales, la exigencia de la agrupación de ambas fincas se impone cuando se trate de una única edificación que se extienda entre ambas fincas y no sea técnicamente posible su independización en los términos anteriormente expuestos. Sin embargo, en el presente expediente no nos encontramos ante la declaración de obra nueva que se realizará sobre el derecho de superficie constituido que se extiende sobre dos fincas, sino que estamos en la fase previa de mera constitución y transmisión del derecho de superficie, sobre la totalidad de dos fincas registrales, que no precisa esa previa agrupación.

10-9-2024

B.O.E. 6-11-2024

Registro de Alhama de Murcia.

DERECHO DE REVERSIÓN: CANCELACIÓN.

Para cancelar un derecho de reversión se necesita resolución administrativa firme con audiencia del interesado.

Como ya señalaran las Resoluciones de 30 de marzo y 13 de octubre de 2016, para cancelar un derecho de reversión inscrito se precisa certificación del acto administrativo firme que, con audiencia del interesado, declare la extinción del derecho de reversión, siempre y cuando tal decisión haya adquirido firmeza. También cabe cancelación en vía jurisdiccional, por sentencia judicial confirmatoria o por transcurso de los plazos de impugnación ante la jurisdicción contencioso administrativa, lo cual podrá acreditarse por la propia certificación administrativa -de modo análogo al régimen registral de cesiones obligatorias de los artículos 31.4 y 63.1 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, cuyo fundamento no es otro que los artículos 1, 3 y 82 de la Ley Hipotecaria-.

11-9-2024

B.O.E. 6-11-2024

Registro de Olmedo.

URBANISMO: PRÓRROGA DE LA AFECCIÓN POR COSTES DE URBANIZACIÓN.

Tras realizar un minucioso estudio de la afección urbanística y sus efectos, se analiza la posibilidad de prórroga de la ya caducada y sus requisitos.

La posibilidad de prorrogar la vigencia de la comúnmente denominada afección urbanística es una cuestión que desde años atrás ha preocupado especialmente a los distintos operadores del campo del urbanismo y que, aparentemente, no ha tenido una respuesta unitaria adecuada desde una perspectiva transversal de los distintos ámbitos del ordenamiento jurídico.

El 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 -cfr. artículos 19 y 20- pretendió establecer el régimen jurídico registral de la afección urbanística, conservando los principios inspiradores del reglamento de 1978, si bien, como reconoce su preámbulo procurando «una redacción adecuada a los principios registrales de especialidad y de prioridad». De esta forma dicha afección se inscribirá en el Registro de acuerdo con las exigencias derivadas del principio de especialidad adaptadas a la peculiar naturaleza de esta deuda que inicialmente se liquida a cuenta de forma provisional de acuerdo con la estimación de costes del proyecto y las compensaciones que procedan por indemnizaciones de excesos o defectos de aprovechamiento, aunque lo que se garantiza es el saldo final de la liquidación definitiva.

En el vigente marco normativo estatal que constituye, tras las sucesivas leyes del período 2007-2013, el 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, el régimen jurídico de la afección urbanística se ha visto potenciado pues extiende su ámbito de aplicación a las actuaciones sobre el medio urbano.

La caducidad y cancelación de la afección urbanística en el Registro de la Propiedad de haberse producido, sin que se hayan satisfecho los saldos provisionales o definitivos derivados del proyecto de urbanización, no obsta para que todavía se puedan exigir a quien sea titular de la finca de resultado dichos saldos pendientes de pago y por tanto el cumplimiento de la obligación legal antes referida por los mecanismos previstos al efecto. No obsta a esta argumentación la protección derivada del Registro de la Propiedad en relación con el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, pues la fe pública registral, según tiene declarado la jurisprudencia, protege al tercer adquirente de las limitaciones voluntarias, no así de las instituidas por la ley o de las impuestas en virtud de la misma por los actos de ejecución de sus preceptos, ya que el derecho urbanístico se rige por criterios materiales y objetivos, como salvaguarda de los intereses generales y de orden público. En el tráfico jurídico de inmuebles el comprador, subrogado en los deberes urbanísticos, adquiere la finca con su estado jurídico (deberes y cargas), sin que quede protegido por el Ordenamiento, ya que su ignorancia se considera inexcusable por tratarse de un error de derecho.

Desde el punto de vista registral, en caso de ejecución singular, los créditos urbanísticos se hacen efectivos a través del correspondiente procedimiento de apremio, ya judicial, ya administrativo y uno de los trámites de dicho procedimiento de apremio es la práctica de una anotación preventiva de embargo que determine de forma concreta el importe objeto de reclamación. De esta forma, de modo coherente a la interpretación de los tribunales civiles, para que la anotación de embargo en ejecución de un crédito urbanístico pueda gozar de la prioridad que deriva de la inscripción de la afección será preciso que se realice la oportuna notificación a los eventuales titulares de derechos inscritos o anotados sobre la finca y que van a ser objeto de cancelación conforme al artículo 19 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, y que en el momento de presentación del mandamiento en el Registro no haya caducado la afección.

Como regla general, la caducidad de la nota marginal de afección se producirá a los siete años (cfr. artículo 20 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio) debiéndose tener en cuenta además lo dispuesto en el artículo 42 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo y la Instrucción de esta Dirección General de 4 de junio de 2020, sobre levantamiento de medidas adoptadas por la crisis sanitaria del Covid-19 -cfr. Resolución de 7 de febrero de 2022-. En cuanto al plazo especial de caducidad de dos años sólo se aplica en el supuesto de que conste en el Registro de la Propiedad la liquidación definitiva, pero sin que pueda exceder, conforme se ha señalado anteriormente, de los siete años desde la fecha originaria de la afección. Como puede observarse no hay previsión

legal de prórroga de la afección practicada, en consecuencia, no cabe aplicar por analogía a las notas marginales de afección real la norma de la prórroga prevista para las anotaciones preventivas en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, puesto que de acuerdo con todo lo expuesto, no puede sostenerse que exista identidad de razón entre ambas clases de asientos (artículo 4.1 del Código Civil), máxime cuando su prórroga determinaría un perjuicio a titulares de derechos inscritos en el interin. Asimismo, la mera distribución de la responsabilidad provisional, la modificación de su cuantía o la constancia de la elevación a definitiva de la cuenta provisional de la liquidación si bien tienen el efecto de concretar y rectificar en su caso la afección practicada conforme a la cuenta provisional, no conlleva ni la extensión de una nueva afección ni la prórroga de la existente ni la conversión de la inicial afección con vigencia temporal en otra con duración indefinida.

Como señaló la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de junio de 2014, la regulación de la inscripción de los actos de naturaleza urbanística y por tanto la de los plazos de duración de los asientos registrales, así como la posibilidad o no de su prórroga, es competencia exclusiva del Estado en base al artículo 149.1.8.ª de la Constitución Española, y en consecuencia dichos plazos serán aplicables independientemente de que, como sucede en determinados casos, la legislación autonómica, que es a su vez competente en materia de gestión urbanística, prevea la posibilidad de practicar una nueva afección regulando los supuestos y sus requisitos.

Por lo que llegados a este punto cabe plantear si caducada la afección urbanística que grava las fincas resultantes de una operación de equidistribución es posible acordar la práctica de una nueva afección y, en su caso, de qué modo. En particular, cabe plantear si mediante procedimiento administrativo ordinario, como pueden ser las operaciones jurídicas complementarias, que no supongan propiamente la modificación del proyecto de equidistribución inscrito cabe admitir la práctica de una nueva nota de afección urbanística, aun habiendo caducado la derivada de la inscripción del proyecto de reparcelación. En principio, cabe admitir que, mediante el oportuno procedimiento administrativo, como puede ser un expediente de operaciones jurídicas complementarias a la reparcelación, en el que se dé preceptiva audiencia a los titulares inscritos pueda acordarse la práctica de una nueva afección urbanística con los efectos que le son inherentes. Será en dicho procedimiento administrativo en el que los titulares o acreedores afectados podrán hacer alegaciones que consideren, como la relativa a la propia exigibilidad de la obligación, su cuantificación o la propia adecuación del procedimiento, todo ello sin perjuicio de su revisión judicial -cfr. artículo 64 de la Ley de Suelo-. El límite será la propia naturaleza del procedimiento como instrumento que permite complementar los efectos jurídicos del propio instrumento de equidistribución o ejecución en tanto las fincas se encuentren sometidas al régimen de la actuación y los derechos de terceros ajenos al mismo.

Tratándose de titulares del dominio o derechos inscritos que fueron parte en el expediente de equidistribución, el acuerdo de practicar una nueva afección registral al pago de los gastos de urbanización, siempre que no suponga alteración de su cuota de participación, no es sino una medida complementaria de asegurar los efectos jurídicos de la reparcelación, en particular garantizar con efectos reales el cumplimiento de las obligaciones que constituyen la contrapartida a los aprovechamientos que se adjudican a los partícipes. Estos sujetos son conocedores del contenido y consecuencias de la equidistribución, por lo que desde el punto de vista de la calificación registral el procedimiento sería congruente en los términos del artículo 99 del Reglamento Hipotecario, siendo suficiente el preceptivo trámite de audiencia de todos los afectados y la firmeza en vía administrativa. La misma solución puede predicarse en el supuesto en el que vigente la afección registral se pretenda la práctica de una nueva afección ante la insuficiencia del plazo de siete años para la ejecución completa de la actuación mientras las fincas se encuentren sometidas a los deberes derivados de la misma.

Una vez caducada la afección, cabría admitir la misma posibilidad respecto a los adquirentes posteriores del dominio sobre las fincas de resultado que se encuentren obligados «propter rem» al pago de los gastos de urbanización por subrogación legal, por cuanto no tienen jurídicamente la condición de terceros sino obligados de modo principal y directo. Respecto a ellos sería suficiente asimismo el trámite de audiencia y la firmeza en vía administrativa del acuerdo dictado en operación complementaria al proyecto original. Sin embargo, tratándose de terceros con derechos inscritos o anotados con posterioridad a la inscripción del proyecto, los efectos jurídicos de la afección no les serán oponibles una vez caducada -artículo 32 de la Ley Hipotecaria-, en particular en lo relativo a la preferencia del crédito y la prioridad de la anotación de embargo del crédito urbanístico, por lo que el trámite de audiencia en el procedimiento administrativo ordinario no puede considerarse suficiente para justificar la práctica de una nueva nota de afección, salvo que estos terceros presten su conformidad en el mismo expediente o que en la propia nota de afección se haga constar que la misma no surte efectos respecto a estos titulares.

En el presente caso debe confirmarse la calificación del registrador por la que resuelve denegar la práctica de la afección por cuanto no consta de la documentación presentada que el Ayuntamiento haya tramitado procedimiento alguno con la debida intervención de los titulares de derechos inscritos que complementen los efectos jurídicos de la reparcelación en orden a garantizar la ejecución de la urbanización y que sea firme el acto administrativo que ponga fin al mismo, en los términos expuestos en los fundamentos anteriores. El Tribunal Supremo es consciente de la necesidad del debido emplazamiento de los titulares registrales.

12-9-2024

B.O.E. 6-11-2024

Registro de Mancha Real.

UNIDADES MÍNIMAS DE CULTIVO: SISTEMA DE CONTROL Y EFECTOS.

Si consta resolución de la Comunidad Autónoma declarando la nulidad de la segregación por vulnerar las UMC, no es posible inscribir la segregación aunque exista licencia urbanística.

Como ha señalado esta Dirección General, desde el punto de vista civil sustantivo, puede decirse que según la doctrina y jurisprudencia mayoritarias la sanción establecida por el artículo 24 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, es la de la nulidad radical o absoluta (es decir, sin que produzcan efecto alguno) de los contratos en virtud de los cuales se dividan o segreguen fincas rústicas dando lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo. El hecho de que estemos ante una sanción civil de nulidad apreciable de oficio apoyaría la tesis de que la misma fuera calificable directamente por el registrador por afectar a la validez del acto dispositivo -cfr. artículo 18 de la Ley Hipotecaria- máxime si como señaló la Resolución de 7 de septiembre de 1992, no ha de importarse, para negar en su caso la inscripción, que los defectos puedan ser causa de anulabilidad, y no de nulidad de pleno derecho, pues al Registro sólo deben llegar actos plenamente válidos.

Se trata de una invalidez que depende de circunstancias de hecho como la naturaleza rústica de la finca, su cualidad de secano o de regadío o los fines constructivos, cuya apreciación el legislador ha previsto que corresponda al órgano competente en materia agraria, limitándose la actuación registral a la remisión de la documentación al citado órgano para que éste, con los medios de que dispone pueda apreciar la infracción de la unidad mínima de cultivo mediante un pronunciamiento de naturaleza administrativa que debe estar sometido a las garantías del procedimiento administrativo. Si la Comunidad Autónoma, a través

de sus órganos competentes, afirma que las segregaciones documentadas son inválidas por no respetarse la prohibición de divisiones y segregaciones inferiores a la unidad mínima de cultivo correspondiente, no puede procederse a la inscripción, siendo el procedimiento administrativo, iniciado mediante la comunicación de la registradora, el cauce adecuado para hacer efectivos los derechos de defensa del interesado en dicho procedimiento, cuando se discute si la segregación escriturada se acomoda a las exigencias de la normativa agraria, bien sea mediante la aportación de los documentos y alegaciones que se consideren oportunos - artículos 28 y 53 de la actual Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, vigente desde el día 2 de octubre de 2016-, bien mediante la propia impugnación de la propia resolución, primero en vía administrativa, y luego en vía judicial.

Consta en el expediente una resolución expresa del órgano autonómico competente en materia agraria por la que declara la nulidad de las segregaciones escrituradas, por lo que las alegaciones relativas a la calificación de regadío de las fincas deben ventilarse ante dicho órgano competente en materia agraria, de acuerdo con el esquema de actuación registral previsto por el artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, pues habiendo recaído resolución administrativa de nulidad, aun no siendo definitiva, no debe ser desconocida en el procedimiento registral iniciado.

12-9-2024

B.O.E. 6-11-2024

Registro de Eivissa nº 4.

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: REQUISITOS.

Cabe la inmatriculación por título público cuando las dos transmisiones (venta y herencia previa) se recogen en la misma escritura, siempre que medie más de un año desde el fallecimiento del causante en la transmisión previa.

En el presente caso, estamos ante un título público traslativo consistente en escritura pública de compraventa de una finca a favor de doña M. C. C. J., otorgado como parte vendedora por una persona, doña C. C. J. que, previamente, en la misma escritura pública, se adjudicaba esa finca como heredera única por herencia de su madre, doña J. J. R., fallecida en el año 1994. Y, efectivamente, para obtener la inmatriculación de una finca constando formalizadas en escritura pública dos transmisiones sucesivas (una transmisión hereditaria de doña J. J. R. a doña C. C. J., cuyos efectos legalmente se retrotraen a la fecha del fallecimiento de doña J. J. R., acaecido en el año 1994; y la compraventa siguiente de doña C. C. J. a doña M. C. C. J., ahora formalizada), no cabe exigir por el registrador que además se aporte o ni siquiera se reseñe, cuando se manifiesta que no existe, título público de la adquisición previa por parte de A, pues tal cosa no resulta exigida por el artículo 205 de la Ley Hipotecaria. El doble título público -en sentido material- se formaliza ahora, aunque sea en un mismo instrumento público, y ha transcurrido más de un año entre la apertura de la sucesión y la venta.

12-9-2024

B.O.E. 6-11-2024

Registro de Santa Cruz de Tenerife nº 4.

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

Procede la denegación de la inscripción de una base gráfica si se acreditan dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

Como cuestión previa, debe recordarse que, de conformidad con el 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.

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.

Siendo conveniente y deseable que las alegaciones vengan acompañadas de un principio de prueba -que tratándose de la inscripción de una representación gráfica georreferenciada, es razonable entender que el mismo venga constituido por un dictamen pericial emitido por profesional especialmente habilitado al efecto-, la ausencia del mismo no debe conllevar la desestimación de las alegaciones.

En cuanto al fondo de la motivación registral de las dudas en la identidad de la finca, la registradora no basa su calificación únicamente en la existencia de los solapes advertidos; también tiene en consideración la extensión del lindero común consignado en la descripción literaria de la finca, así como la superposición de ambas representaciones gráficas con respecto a los planos del Plan Parcial [...] Por lo tanto, la nota de calificación contiene la fundamentación necesaria relativa a las dudas de identidad expuestas. Ni el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, ni la calificación registral ni el recurso contra la calificación registral negativa es el cauce apropiado para resolver un conflicto entre titulares registrales colindantes, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, habrá de ser resuelta en los tribunales de Justicia.

17-9-2024

B.O.E. 6-11-2024

Registro de Tudela nº 2.

HERENCIA: INTERPRETACIÓN DE LOS TESTAMENTOS.

Se resume la doctrina y jurisprudencia sobre la interpretación de los testamentos.

En cuanto a la interpretación de las disposiciones testamentarias, cabe recordar la reiterada doctrina de este Centro Directivo, en los términos que a

continuación se expone (vid., por todas, entre las más recientes, las Resoluciones de 14 de octubre de 2021, 15 de junio de 2022, 15 de diciembre de 2023 y 11 de junio de 2024). El precepto fundamental en esta materia es el artículo 675 del Código Civil, del que resulta el entendimiento de las cláusulas conforme el sentido literal de las palabras a menos que aparezca claramente que fue otra la voluntad del testador. 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 centro de gravedad de la interpretación de las disposiciones de última voluntad radica esencialmente en la fijación de la voluntad real del testador. Ahora bien, «extra muros» del proceso, el intérprete tiene como límite infranqueable la literalidad de lo reflejado en el testamento, y si bien siempre ha de tenderse a la interpretación favorable a la eficacia de la disposición, en congruencia con el principio de conservación de las disposiciones de última voluntad que late en diversas normas del Código Civil (cfr., por ejemplo, el propio artículo 767, y los artículos 715, 743, 773, 786, 792 y 793, así como, «ex analogia», el 1284), no es menos cierto que es lógico entender que en un testamento autorizado por notario las palabras que se emplean en la redacción de aquél tienen el significado técnico que les asigna el ordenamiento.

En el presente supuesto, por aplicación de los referidos criterios interpretativos, debe entenderse que atendiendo a los medios hermenéuticos que, propiamente, pueden emplearse a efectos del procedimiento registral, cabe la interpretación que radica esencialmente en la fijación de la voluntad real de la testadora, es decir, el sentido espiritualista de las disposiciones. Así, el primer párrafo de la cláusula quinta no tiene duda: institución de heredera a favor de doña I. F. S., que, al haber premuerto a la causante, no puede sucederla, por lo que procede interpretar la controvertida cláusula sexta. Respecto de esa sexta cláusula del testamento, coinciden en su interpretación tanto la registradora como los recurrentes, en que hay una sustitución fideicomisaria de residuo, si bien para la primera -conforme su interpretación literal- es condicional, y para los segundos, se trata de una sustitución fideicomisaria de residuo ordinaria. Reza la cláusula lo siguiente: «Sexta: Si la heredera D.^a I. F. falleciera intestada (pasarán) los bienes que conserve de esta procedencia o los que los sustituyeren pasarán en concepto de herencia a las personas y en la forma y proporción señalados en el párrafo segundo de la cláusula anterior».

Pero lo esencial es que el término «intestada», conforme esta interpretación espiritualista de la voluntad de la causante, no se refiere a una condición, sino a no haber sido dispuestos los bienes «mortis causa». La consecuencia es que, al haber premuerto la fiduciaria a la testadora, y no llegar a sucederla, no producen efecto las disposiciones «mortis causa» de la fiduciaria premuerta respecto de los bienes de doña M. M. D. M., pues no llega a adquirirlos, y entran los sustitutos vulgares en la sucesión. Cohonesta esta interpretación con el contenido de la recomendación o ruego de la cláusula quinta, en la que sin imponer obligación exigible, esto es, respetando las disposiciones «inter vivos» y «mortis causa» causa de la heredera, recomienda que disponga en su testamento los bienes que a su muerte conserve la heredera de esta procedencia, dejándolos en concepto de herencia o de legado por terceras partes iguales a las tres personas que cita, que en la cláusula sexta son llamadas como sustitutas vulgares para el caso, pero no como condición de que falleciera intestada, sino por no disponer mortis causa de los bienes. El hecho de que haya otorgado un testamento la fiduciaria tendría trascendencia en el caso de haber llegado a suceder a la testadora, pues la disposición «mortis causa» habría agotado los bienes sometidos a la sustitución fideicomisaria de residuo; pero al haber fallecido antes, no tiene efectos la disposición testamentaria de la fiduciaria pues no llega a suceder. Por tanto, es intrascendente que haya o no otorgado testamento.

17-9-2024

B.O.E. 6-11-2024

Registro de Córdoba n° 2.

SOCIEDAD DE GANANCIALES: LIQUIDACIÓN JUDICIAL.

No es posible la rectificación de la inscripción de una finca que consta como ganancial por el mero hecho de que en el inventario aprobado en el procedimiento de liquidación judicial se haya excluido del inventario.

El párrafo tercero del artículo 1 de la Ley Hipotecaria establece que «los asientos del Registro practicados en los libros están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley». La rectificación registral se practica conforme al artículo 40 de la Ley Hipotecaria, que contempla diversos supuestos que pueden originar la inexactitud del Registro.

En el presente caso es indudable que la aptitud del documento judicial presentado para la inscripción es una cuestión susceptible de calificación por parte del registrador en los términos que prevé el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, porque la clase de título inscribible afecta a los obstáculos derivados de la legislación registral, pues en el citado artículo 3 de la Ley Hipotecaria se prevén diferentes clases de documentos públicos en relación con cada uno de los actos a que se refiere el artículo 2 de la propia ley, sin que sean documentos intercambiables sino que cada uno de ellos está en consonancia con la naturaleza del acto que se contiene en el correspondiente documento y con la competencia y congruencia según el tipo de transmisión de que se trate. Respecto de la sentencia firme dictada en procedimiento de liquidación de sociedad de gananciales cuyo testimonio es objeto de calificación, debe tenerse en cuenta que la liquidación de cualquier régimen económico-matrimonial que determine la existencia de una masa común de bienes y derechos sujeta a determinadas cargas y obligaciones puede llevarse a cabo, en defecto de acuerdo entre los cónyuges, por el procedimiento judicial regulado en el Capítulo II del Título II del Libro IV («De los procesos especiales») de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Como puso de relieve este Centro en Resolución de 30 de julio de 2018, el pacto de privatividad siempre será admisible si bien será necesaria su causalización, tanto en los supuestos en que sea previa o simultánea a la adquisición, como en los casos en que sea posterior, sin que ello signifique que haya que acudir a contratos de compraventa o donación entre cónyuges. Ahora bien, como se indicó en la referida Resolución de 22 de junio de 2006, dicha exigencia de especificación causal del negocio ha de ser interpretada en sus justos términos. En este sentido, se ha considerado suficiente que se mencione la onerosidad o gratuidad de la aportación, o que la misma resulte o se deduzca de los concretos términos empleados en la redacción de la escritura. En el presente caso, no existe dicha causalización; y tal circunstancia, unida al hecho de que, como se ha expresado, no se haya empleado un título formal hábil, debe conducir a la confirmación de la calificación impugnada.

17-9-2024

B.O.E. 6-11-2024

Registro de Marbella n° 1.

DOCUMENTOS EXTRANJEROS: FEDERACIÓN RUSA.

Se aclara la aplicación de los convenios existentes con la Federación Rusa sobre circulación de documentos públicos.

El Convenio de La Haya de 5 de octubre de 1961, suprimiendo la legalización de los documentos públicos extranjeros, ha tenido una gran aceptación entre los miembros de la Conferencia, siendo, a día de hoy, 127 los Estados que forman parte del mismo, entre ellos España y la Federación Rusa (<https://www.hcch.net/es/instruments/conventions/status-table/?cid=41>). Un caso particular es el Canje de Notas, constitutivo de Acuerdo internacional, entre el Gobierno de España y el Gobierno de la Unión de Repúblicas Socialistas Soviéticas sobre supresión de legalizaciones y expedición de certificados de Registro Civil, hecho en Madrid el 24 de febrero de 1984 (<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1985-6208>). Este Acuerdo rigió para la extinta URSS hasta el 31 de diciembre de 1991, y para la Federación Rusa en adelante, excluidas por tanto las ex repúblicas soviéticas independizadas en dicha fecha. La interpretación correcta del Canje de Notas señala, en lo que aquí interesa, ha de ser que la legalización a la que alude se refiere también a la apostilla (legalización simplificada) y que la petición de certificación de estado civil, conforme al Derecho de cada Estado miembro, deberá pedirse por vía diplomática.

En el presente caso, nada dice la calificación sobre la adecuación de la expedición de la certificación al procedimiento establecido en el Acuerdo. Se limita a exigir la apostilla. Por lo tanto, no puede ser aceptado el defecto, debiendo entenderse que la certificación cumple los requisitos establecidos en el Acuerdo Internacional.

17-9-2024

B.O.E. 6-11-2024

Registro de Sahagún.

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

No puede modificarse un asiento registral sin el consentimiento de su titular o resolución judicial firme.

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 un escrito en el que solicita una de conciliación, una solicitud de calificación sustitutoria y un recurso. La registradora solicitó aclaración al interesado sobre este extremo sin que se hoy haya recibido contestación. Exigencias del principio de economía procesal imponen admitir el recurso al no haber duda de la calificación que se impugna.

En cuanto a la procedencia de la documentación la exigencia de presentación de titulación pública en el procedimiento registral se encuentra recogida en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria.

Por otro lado, 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.

18-9-2024

B.O.E. 6-11-2024

Registro de El Vendrell nº 2.

HIPOTECA: CANCELACIÓN.

No puede cancelarse la hipoteca mientras no se cancele previamente la nota marginal de expedición de certificación.

Para la resolución de este recurso debe partirse del apartado 2 ° del artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el cual dispone que «en tanto no se cancele por mandamiento del secretario judicial dicha nota marginal, el registrador no podrá cancelar la hipoteca por causas distintas de la propia ejecución». Por su parte, el inciso final del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, según redacción dada por el apartado 6 de la disposición final novena de la misma Ley de Enjuiciamiento Civil dispone que «no se podrá inscribir la escritura de carta de pago de la hipoteca mientras no se haya cancelado previamente la citada nota marginal, mediante mandamiento judicial al efecto». Este apartado segundo del artículo 688 es más amplio que el artículo 131 de la Ley Hipotecaria, pero lo cierto es que la finalidad de ambos preceptos es lograr la coordinación entre la ejecución hipotecaria y la cancelación judicial o extrajudicial de la propia hipoteca.

En el presente caso, es aplicable dicha regla general, de modo que no será posible la cancelación de la hipoteca en tanto conste extendida la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas, cuya cancelación deberá ser ordenada por la autoridad judicial. No resulta aplicable en este supuesto la cancelación por caducidad de la misma a que alude el recurrente porque parte de una premisa errónea al confundir el asiento de nota marginal con el de anotación preventiva.

18-9-2024

B.O.E. 6-11-2024

Registro de Huelva nº 1.

CÓDIGO DE IDENTIFICACIÓN FISCAL CIF: REVOCACIÓN.

La revocación del CIF impide la inscripción aunque al tiempo de otorgar el título no se hubiera aun producido.

La Ley 36/2006, de 29 de noviembre, introdujo reformas en la legislación hipotecaria y notarial con el objetivo fundamental de que la respectiva actuación de los notarios y registradores contribuya activamente en la prevención del fraude fiscal.

La regulación del número de identificación fiscal se comprende en Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos. El titular de un número de identificación fiscal revocado, podrá solicitar la rehabilitación de su número de identificación fiscal a la Administración Tributaria conforme a lo dispuesto en el artículo 147.8. En

particular, deberá acreditar que han desaparecido las causas que motivaron la revocación y deberá comunicar, además, quienes ostentan la titularidad del capital de la sociedad, con identificación completa de sus representantes legales, el domicilio fiscal, así como documentación que acredite cuál es la actividad económica que la sociedad va a desarrollar.

Como se ha expuesto, alega la recurrente que, «al realizar la compra el CIF de la Empresa vendedora no estaban revocado». Este criterio no se puede confirmar, pues la prohibición que impone la disposición adicional sexta de la Ley General Tributaria antes referida es terminante: la publicación de la revocación del número de identificación fiscal «en el "Boletín Oficial del Estado" implicará la abstención del notario para autorizar cualquier instrumento público relativo a declaraciones de voluntad, actos jurídicos que impliquen prestación de consentimiento, contratos y negocios jurídicos de cualquier clase, así como la prohibición de acceso a cualquier registro público, incluidos los de carácter administrativo, salvo que se rehabilite el número de identificación fiscal (...)». Queda así vedado el acceso registral a cualquier transmisión que realice una entidad con el número de identificación fiscal revocado.

18-9-2024

B.O.E. 6-11-2024

Registro de Madrid nº 11.

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

Las eventuales dudas que puedan concurrir para inscribir una base gráfica han de tratar de solventarse en el procedimiento del art. 199 LH.

Respecto de la falta de legitimación notarial o de ratificación ante el registrador de la firma, aunque nada dice respecto a este defecto el escrito de interposición del recurso, baste reiterar de nuevo la doctrina de esta Dirección General en Resoluciones como las de 29 de noviembre de 2019 y 24 de septiembre de 2020, la regla general es que los títulos mediante los que se solicita la inscripción han de ser públicos, conforme al artículo 3 de la Ley Hipotecaria y en los excepcionales casos en los que se admiten documentos privados para solicitar la inscripción, como en el caso del inicio del expediente del artículo 199 o, como en el caso del supuesto de hecho objeto de este expediente, para solicitar la inscripción por la vía del artículo 201.3.a), como ha admitido reiteradamente esta Dirección General, en Resoluciones como la de 12 de septiembre de 2016, la firma del solicitante ha de estar legitimada notarialmente, o bien ratificarse ante el registrador, a efectos de dotar de autenticidad al documento, sin perjuicio de la posibilidad de utilizar una instancia privada con firma electrónica del promotor y presentada telemáticamente a través del cauce previsto para ello por el Colegio de Registradores.

Para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas, sistematizándolos en tres grandes grupos: - los que solo persiguen y solo permiten inscribir una rectificación de la superficie contenida en la descripción literaria, pero sin simultánea inscripción de la representación gráfica de la finca, como ocurre con los supuestos regulados en el artículo 201.3, letra a) y letra b) de la Ley Hipotecaria, que están limitados, cuantitativamente, a rectificaciones de superficie que no excedan del 10 % o del 5 %, respectivamente, de la cabida inscrita, y que no están dotados de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, sino solo de notificación registral tras la inscripción «a los titulares registrales de las fincas colindantes. - el supuesto que persigue y permite inscribir rectificaciones

superficiales no superiores al 10 % de la cabida inscrita, pero con simultánea inscripción de la representación geográfica de la finca. Adviértase que el caso de rectificaciones superficiales no superiores al 10 % y basadas en certificación catastral descriptiva y gráfica puede acogerse tanto a la regulación y efectos del artículo 201.3, letra a), como a la del artículo 9, letra b). - y, finalmente, los que persiguen y potencialmente permiten inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como superiores al 10 % de la superficie previamente inscrita) y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices. Así ocurre con el procedimiento regulado en el artículo 199 y con el regulado en el artículo 201.1, que a su vez remite al artículo 203 de la Ley Hipotecaria. En todo caso, en este procedimiento será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca.

En el concreto caso de este expediente, la registradora no manifiesta duda alguna de correspondencia ni de localización de la finca, sino que ante la solicitud de que se practique la inscripción en cuanto a la cabida de la finca en base a lo dispuesto en el artículo 201.3.a), se limita a indicar la necesidad de tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por exceder en más de un 10 % respecto de la cabida inscrita aquélla que pretende atribuirse a la finca, según resulta del propio historial registral de la misma. Ahora bien, en el concreto caso de este expediente, no existe manifestación en la escritura ni en la instancia privada presentada de que se hayan efectuado expropiaciones parciales sobre la finca, sino que se trata de una mera suposición de la registradora, sin estar sustentada en otros indicios, como podrían ser los antecedentes obrantes en la cartografía catastral.

En base a ello, siendo la diferencia de cabida entre la finca registral y su representación gráfica superior al 10 %, y habiéndose rectificado la descripción de la finca para ajustarla a la que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica, existe por tanto una solicitud tácita de inscripción de representación gráfica, estando plenamente justificado el inicio de la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Las dudas que pudiera tener la registradora en cuanto a la actualización de los linderos de la finca y como dato resultante de estar ínsita en ellos, la cabida de la finca, pueden ser subsanados en la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso, confirmar la nota de calificación de la registradora y disponer que se inicie el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, de conformidad con lo expuesto en los fundamentos de Derecho anteriores.

20-9-2024

B.O.E. 6-11-2024

Registro de Andújar.

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: LÍMITES DE RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA.

Si el precio de adjudicación no sobrepasa los límites por los distintos conceptos de responsabilidad no hay obstáculo para la inscripción y cancelación.

Respecto de la calificación registral de los testimonios de adjudicación hipotecaria y mandamiento de cancelación de cargas, el artículo 132

de la Ley Hipotecaria señala en su número tercero que «la calificación del registrador se extenderá (...) a comprobar: (...) 3.º Que lo entregado al acreedor en pago del principal del crédito, de los intereses devengados y de las costas causadas, no exceden del límite de la respectiva cobertura hipotecaria». El registrador debe comprobar que en ninguno de los conceptos se ha sobrepasado, habiendo terceros, la cantidad asegurada, pues la cantidad sobrante por cada concepto ha de ponerse a disposición de los titulares posteriores, lo que significa, entre otras cosas, que si alguno de los límites de su cobertura no se hubiese llenado con el tipo de deuda garantizado y realmente vencida y exigible (principal, intereses, etc.), no se puede cubrir con otra de las clases de deuda en lo que excediera de su propia cobertura (por ejemplo, se reclama más capital o intereses de los garantizados).

En el presente caso, lo entregado al acreedor no sobrepasa los límites de la cobertura hipotecaria por ninguno de los conceptos.

24-9-2024

B.O.E. 7-11-2024

Registro de Fuengirola nº 1.

RECURSO GUBERNATIVO: REQUISITOS DE INTERPOSICIÓN.

El recurso ha de concretar suficientemente el defecto impugnado.

Del escrito de impugnación resulta claramente que el recurso se ha limitado por la recurrente a uno solo de los defectos -al segundo- a que se refiere la registradora en su calificación, el relativo a la delimitación de la forma de pago del precio. Precisamente respecto de ese defecto la registradora rectifica su calificación. Si se tiene en cuenta que ese es el único defecto objeto de impugnación, es evidente que la registradora ha actuado correctamente pues, según el texto antes transcrito del citado artículo 327 de la Ley Hipotecaria, no procede sino «comunicar su decisión al recurrente».

Ahora bien, en el caso concreto del presente recurso no es que la recurrente impugne la razón que motivaría el primer defecto, sino que ni siquiera se refiere al mismo aun remotamente (cfr. Resolución de 26 de mayo de 2000 de este Centro Directivo); y no ha de olvidarse la exigencia derivada del artículo 326 de la Ley Hipotecaria que, al enumerar los requisitos que debe contener el escrito de interposición del recurso, establece que debe contener los hechos y fundamentos de Derecho -párrafo segundo apartado c)-; «razón de la impugnación», tal y como se indica en el citado artículo 115.1.b) de la Ley 39/2015; cita ésta no carente de sentido, pues como ya ha puesto de relieve este Centro Directivo, la especial naturaleza del procedimiento registral no excluye la aplicabilidad del régimen administrativo cuando haya una remisión específica de la legislación hipotecaria a los aspectos de dicho régimen que considere aplicables a la función registral, o cuando se trate de normas administrativas que respondan a los principios generales materiales o de procedimiento propios de todo el ordenamiento (cfr., también en otro ámbito, la remisión que la vigente Ley de la jurisdicción voluntaria, a la hora de referirse a los recursos, realiza a la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil, conforme a la cual -artículo 458-2-: «En la interposición del recurso el apelante deberá exponer las alegaciones en que se base la impugnación»).

24-9-2024

B.O.E. 7-11-2024

Registro de Valladolid nº 2.

REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ART. 98 LEY 24/2001.

El juicio de suficiencia debe aclarar si está autorizado el autocontrato.

El registrador deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio que hace el notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título. Dicho de otro modo, deberá calificar que se ha practicado la reseña de modo adecuado y que se ha incorporado un juicio de suficiencia de las facultades del representante, siendo el contenido de éste congruente con el acto o negocio jurídico documentado. Por ello, el registrador debe suspender la inscripción por falta de congruencia del juicio notarial acerca de las facultades representativas del apoderado o representante si el notario utiliza expresiones genéricas, ambiguas o imprecisas, como cuando usa fórmulas de estilo que -a falta de reseña, siquiera somera, de las facultades acreditadas- se circunscriben a afirmar que la representación es suficiente «para el acto o negocio documentado», en vez de referirse de forma concreta y expresa al tipo de acto o negocio que en la escritura se formaliza (cfr., entre otras muchas, las Resoluciones de 14 de julio de 2015 y 1 de julio de 2021). Las exigencias del juicio de suficiencia no se cumplen si se relacionan de forma lacónica o genérica las facultades representativas del apoderado o representante, si el notario utiliza expresiones genéricas, ambiguas o imprecisas, como cuando usa fórmulas de estilo que -a falta de reseña, siquiera somera, de las facultades acreditadas- se circunscriben a afirmar que la representación es suficiente «para el acto o negocio documentado», en vez de referirse de forma concreta y expresa al tipo de acto o negocio que en la escritura se formaliza.

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

Al emitir el juicio de suficiencia de facultades representativas acreditadas, el notario debe hacer mención expresa a la facultad de autocontratar o a la autorización para incurrir en conflicto de intereses. Y ya en Resolución de 13 de febrero de 2012 se puso de relieve que "en resumen, la autocontratación, si hay riesgo de conflicto de intereses, debe entrar siempre en el ámbito de la calificación registral, ya que, según el artículo 18.1.º de la Ley Hipotecaria, comprende, junto a otros supuestos, 'la validez de los actos dispositivos por lo que resulte de las escrituras públicas...', y lo cierto es, en cualquier caso, que la autocontratación si hay conflicto de intereses, teniendo en cuenta la falta de imparcialidad del autocontratante (por cuanto ocupa una posición de juez y parte que le habilita para la autotutela del propio derecho) y el potencial perjuicio para el representante, produce la nulidad del negocio salvo que se acredite la licencia o autorización del 'dominus'".

Pues bien, ahora, como señala el registrador, en la escritura que se presenta, aunque se titule de subsanación, sí nos encontramos ante una adjudicación de herencia y entrega de legado de parte alícuota -como es el de legítima-, por lo que procede hacer mención de la salvedad de la autocontratación en el juicio de suficiencia.

24-9-2024

B.O.E. 7-11-2024

Registro de Laredo-Ramales.

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

No puede inscribirse la base gráfica si se explicitan dudas sobre la identidad de la finca.

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

Ha sido definido el exceso -y defecto- de cabida en numerosas ocasiones por este Centro Directivo, considerando que el mismo, en relación con su naturaleza y alcance, y con base en los argumentos legales correspondiente, puede configurarse como aquel procedimiento y solución en el que se hace constar en los libros la correcta extensión y descripción de la finca como base del Registro.

En base a lo anterior, y a la nueva distribución de la propiedad operada en virtud del procedimiento de concentración parcelaria, es evidente que no se produce con la representación gráfica propuesta una invasión de la finca registral del colindante, como tampoco de su parcela catastral, pues ésta refleja la nueva ordenación de la propiedad resultante del expediente administrativo. En consecuencia, el conflicto se produce en cuanto a una porción de territorio que quedó excluida de concentración y que, como tal, no forma parte del espacio de terreno comprendido en el folio abierto a la finca de reemplazo. Por tanto, no resultan fundadas las dudas sobre posible invasión de otra finca ya inmatriculada, pues el propio opositor no dice que se invade su finca inmatriculada, sino una porción al norte de su finca que quedó excluida de la concentración parcelaria y que, como tal, no forma parte de la finca de su titularidad.

En el caso que nos ocupa queda descartado que concurran los motivos segundo y tercero de denegación, pero no puede formularse igual afirmación en cuanto al primero de los citados, pues con la representación gráfica propuesta se estaría sustrayendo una porción de terreno que formaba parte de la finca inicial. Todo ello sin perjuicio de la posibilidad, habida cuenta de que el promotor reconoce que una porción de la finca inmatriculada en realidad pertenece a la del colindante, que bien de oficio o a instancia de parte se inicie el

expediente para la subsanación de la doble inmatriculación, regulado en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria.

24-9-2024

B.O.E. 7-11-2024

Registro de Pinto nº 2.

PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: IDENTIFICACIÓN DE LOS ASIENTOS A CANCELAR.

Del título presentado ha de resultar con claridad la anotación preventiva que ha de ser cancelada.

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 de manera que cualquiera que adquiera confiando en los pronunciamientos tabulares conozca la extensión, alcance y contenido del derecho inscrito. Este principio aparece consagrado en diversos preceptos de nuestro ordenamiento jurídico, artículos 9 y 112 de la Ley Hipotecaria, al precisar todas las circunstancias que debe contener la inscripción, y artículo 54 del Reglamento Hipotecario, al exigir que las inscripciones de partes indivisas de una finca o derecho precisen la porción ideal de cada uno de los condueños con datos matemáticos que permitan conocerla de forma indubitada.

Por tal motivo, es doctrina de esta Dirección General que ha de exigirse la identificación suficiente de los asientos a los que se refieren los mandamientos judiciales cancelatorios, de acuerdo con el principio de especialidad registral, no siendo suficientes a estos efectos expresiones genéricas o indeterminadas que además de no cumplir los requisitos de claridad y determinación de acuerdo con las exigencias legales y reglamentarias, no permiten conocer exactamente el ámbito, extensión y alcance de la cancelación ordenada. Esta exigencia supone, además, en los supuestos de cancelación parcial, la necesidad de determinar la extensión del derecho que se cancela y del que subsiste.

24-9-2024

B.O.E. 7-11-2024

Registro de Pastrana-Sacedón.

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: DOMINIO PÚBLICO.

Si la administración informa oponiéndose a la inmatriculación, el registrador no puede inscribir.

Acerca de la cuestión de si, estando pendiente el acto formal de cesión y aceptación por la Administración cesionaria de terrenos en un proyecto de equidistribución, esta Dirección General ya ha establecido (vid. Resoluciones de 31 de mayo de 2017 y 18 de septiembre de 2019), tal como apunta el recurrente,

que 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.

No obstante todo lo anterior, con independencia de la discusión acerca de si son o no de dominio público las porciones de terreno que se solaparían con la finca a inmatricular, en el supuesto de este expediente existe una oposición expresa de la Administración a que se lleve a cabo la inmatriculación. En cualquier caso, quien debería justificar su oposición es el Ayuntamiento, no la registradora, quien no puede cuestionar el informe Ayuntamiento ni entrar a valorar si realmente puede o no la Administración oponerse a la inmatriculación por los motivos que parecen inferirse del informe, si bien es cierto, como sostiene el recurrente, que el Ayuntamiento solo debería poder oponerse a la inmatriculación conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria en caso de invasión del dominio público por la finca a inmatricular. Por todo ello, debe confirmarse la calificación a la vista del informe municipal, pues dados los términos de este pronunciamiento no puede procederse a la inscripción, sin perjuicio de que por el interesado se ejerciten los recursos o actuaciones correspondientes ante dicha autoridad municipal o incluso judicial para instar la rectificación de la resolución dictada.

25-9-2024

B.O.E. 7-11-2024

Registro de Figueres.

REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: JUICIO DE SUFICIENCIA Y DE EQUIVALENCIA.

Se analizan las diferencias entre el juicio de suficiencia y de equivalencia en los casos de poderes extranjeros.

Ciertamente, la calificación ha de ser unitaria y global (artículo 258.5 de la Ley Hipotecaria), por lo que el registrador de la Propiedad debe extremar su celo para evitar que una sucesión de calificaciones relativas al mismo documento y a la misma presentación, genere una inseguridad jurídica en el rogante de su ministerio incompatible con la finalidad y eficacia del Registro de la Propiedad. También tiene declarado este Centro Directivo que las consideraciones anteriores no pueden prevalecer sobre uno de los principios fundamentales del sistema registral como es el de legalidad, lo que justifica la necesidad de poner de manifiesto los defectos que se observen aun cuando sea extemporáneamente. Por ello, aunque el registrador pueda incurrir en causa de responsabilidad disciplinaria, si calificado un título y subsanado el defecto detectase otro que no haya hecho constar en la primera calificación, debe efectuar una segunda comprensiva del mismo.

La presentación al notario de un poder otorgado fuera de España exige, al igual que ocurre con poderes otorgados en España, un análisis jurídico que conllevará, conforme a los artículos 10.11 y 11 del Código Civil, de una parte, la remisión respecto de la suficiencia del poder a la Ley española, a la que se somete el ejercicio de las facultades otorgadas por el representado, de no mediar sometimiento expreso, y, de otra, al análisis de la equivalencia de la forma en España. Ello implica que, analizado el valor del documento en el país de origen, tanto desde la perspectiva material como formal, pueda concluirse su equivalencia o aproximación sustancial de efectos, en relación con un apoderamiento para el mismo acto otorgado en España. Como ha reiterado este Centro Directivo, el documento extranjero sólo es equivalente al documento español si concurren en su otorgamiento aquellos elementos estructurales que dan fuerza al documento público español: que sea autorizado por quien tenga atribuida en su país la

competencia de otorgar fe pública y que el autorizante de fe, garantice, la identificación del otorgante así como su capacidad para el acto o negocio que contenga.

El juicio de equivalencia notarial no tiene por qué ajustarse a fórmulas sacramentales, ni tiene que necesariamente ser expresado en párrafo o frase gramatical separados sino que bastará la reseña del documento extranjero, el nombre y residencia del notario o funcionario autorizante, la existencia de la apostilla o legalización, y que el notario con base en las circunstancias del caso y a su conocimiento de la ley aplicable hiciera constar bajo su responsabilidad «que el poder reseñado es suficiente para el otorgamiento de esta escritura de (...)», entendiéndose que el mismo es funcionalmente equivalente a los efectos de acreditar la representación en el tráfico jurídico internacional» o fórmulas similares que cuanto más precisas y explícitas sean mayor será su contribución a la certidumbre y seguridad jurídicas.

Respecto de los poderes de representación documentados en el extranjero no existen las mismas razones que justifican el rigor en el examen de la equivalencia en el caso de los títulos directamente inscribibles (p.ej., escritura de venta), lo que unido a la necesidad de facilitar la circulación de los mismos -precisamente para permitir con mayor agilidad el otorgamiento en España de la escritura de compraventa que reúna los requisitos exigidos por el Derecho español- debe conducir a la necesaria flexibilidad en la apreciación de la referida equivalencia de funciones.

En cuanto a la concreta fórmula empleada en el presente caso por el notario en relación con el referido juicio de equivalencia, podría haber sido más precisa y explícita. No obstante, como antes se ha expresado, no tiene por qué ajustarse a fórmulas sacramentales y, por ejemplo, esta Dirección General ha considerado suficiente que se expresa por el notario español que se le ha exhibido copia autorizada de la escritura de poder, debidamente apostillada, con identificación del notario autorizante, y que de tal documento «resultan facultades suficientes para comprar y adquirir toda clase de bienes inmuebles situados en España, en los términos de los actos o negocios jurídicos que se comprenden en el presente otorgamiento (...)» (vid. Resolución de 4 de junio de 2020). Por ello debe ser considerado suficiente a tales efectos que en la escritura cuya calificación es objeto de este recurso el notario haya afirmado que, a la vista del original del documento de poder, debidamente apostillado, ha podido juzgar su licitud y legalidad para el negocio formalizado en dicha escritura.

Por otra parte, aunque el registrador puede en su calificación disentir de la equivalencia apreciada por el notario en el ejercicio de la competencia que a tal efecto tiene éste atribuida, esta circunstancia únicamente será motivo impeditivo de la inscripción en caso de que el error en aquella apreciación resulte claramente de una motivación expresa, adecuada y suficiente por parte del registrador, de modo que resulte probado el contenido y vigencia del Derecho extranjero sobre tal extremo.

Respecto del defecto relativo a la insuficiencia de la reseña del poder, es cierto que, en la interpretación del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, el Tribunal Supremo (vid. Sentencias número 645/2011, de 23 de septiembre, 643/2018, de 20 de noviembre, 661/2018, de 22 de noviembre, y 378/2021, de 1 de junio) ha afirmado que cuando se trata de un poder conferido por una sociedad mercantil que no consta inscrito, el notario autorizante debe, bajo su responsabilidad, comprobar de forma rigurosa la validez y vigencia del poder otorgado por dicha sociedad y dejar constancia de que ha desarrollado tal actuación, de forma que la reseña del documento auténtico del que resulta la representación exprese las circunstancias que, a juicio del notario, justifican la validez y vigencia del poder en ejercicio del cual interviene el apoderado, ya se trate de un poder general no inscrito, ya de un poder especial. La aplicación de esta doctrina se extiende también a los poderes extranjeros, pues no cabe olvidar que la representación voluntaria se rige por las leyes del país

se ejerciten las facultades conferidas (artículo 10.11 del Código Civil). En el caso concreto de este expediente, aun siendo correcto el juicio de suficiencia - que implica el de equivalencia- tal como se ha explicado en los fundamentos de Derecho anteriores, no permite sin embargo, comprobar al registrador que el notario español ha realizado debidamente su deber de verificar la licitud de la actuación representativa del concedente del poder, pues no constan ni las circunstancias personales de éste, ni la expresión de si ostenta un cargo orgánico o no (piénsese que en España la condición de director normalmente deriva de un apoderamiento), ni por tanto si en el ámbito de sus facultades representativas figura la concesión de apoderamientos; ni siquiera consta al menos una afirmación concreta por parte del notario de que se ha verificado la licitud de la relación representativa del concedente del poder, cuestiones todas ellas que aunque puedan ser competencia del notario extranjero -lo que tampoco se ha acreditado- debe el notario español por su parte verificar.

25-9-2024

B.O.E. 7-11-2024

Registro de Piedrahíta.

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

Concurriendo dudas justificadas sobre la identidad de la finca, 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. Los puntos básicos de la doctrina reiterada de esta Dirección General, en Resoluciones como las de 5 y 15 de diciembre de 2023, son los siguientes: a) 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); b) a tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro; c) dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma; d) el registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio.

Ha sido definido el exceso -y defecto- de cabida en numerosas ocasiones por este Centro Directivo, considerando que el mismo, en relación con su naturaleza y alcance, y con base en los argumentos legales correspondiente, puede configurarse como aquel procedimiento y solución en el que se hace constar en los libros la correcta extensión y descripción de la finca como base del Registro. La alteración de linderos fijos advertida por la registradora, unido a la circunstancia de no constar la finca con otro dato inscrito que permita su localización, como bien podría ser la incorporación de la referencia catastral,

aspecto que se abordará en el siguiente fundamento de esta resolución, justifican las dudas de identidad de la registradora.

Todo ello, lleva a tomar en consideración las dudas de la registradora, advertidas en la nota de calificación, sobre la falta de correspondencia entre la descripción de la finca en el Registro, en el título y la que resulta de la representación gráfica aportada y de que, en realidad, pudiéramos encontrarnos ante el intento de aplicar el folio registral de una finca a una porción colindante adicional no inmatriculada o a una porción diferente de territorio, y sin que constituya fundamento alguno en favor de la pretensión del recurrente la circunstancia de existir contradicción en cuanto a la situación del río (...) en el título previo y en el título inmatriculador que causó la inscripción 1.^a de la meritada finca registral, pues este pretendido error descriptivo podría haberse corregido con ocasión de la inscripción del título del recurrente en el año 2020 y el registrador, en su calificación, debe atender, entre otros medios, a los asientos del Registro (artículo 18 de la Ley Hipotecaria) que, en tanto no se rectifiquen, a través de cualquiera de los medios y procedimientos admitidos en la legislación hipotecaria, se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria).

La nota de calificación también señala como circunstancia concurrente en el caso concreto que motiva la denegación de la inscripción que de los planos de la concentración parcelaria llevada a cabo en la zona no resulta que la porción de terreno con la que se pretende identificar la finca 4.717 fuera excluida de la concentración, sino que esta superficie se incluye indubitadamente dentro la parcela 163 del polígono 503, la cual está incluida íntegramente dentro de la zona concentrada, según resulta de los planos archivados en el propio Registro.

Finalmente, en cuanto al reproche realizado por el recurrente de que las dudas de identidad manifestadas por la registradora podían haberse efectuado al inicio del procedimiento, evitando así trámites y dilaciones innecesarios, debe señalarse que la inclusión de la porción de territorio a que se refiere la representación gráfica dentro de una zona de concentración parcelaria es suficiente motivo para denegar el inicio del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, conforme al criterio sentado, entre otras, por las Resoluciones de 8 de junio y 3 de octubre de 2016, 7 de junio de 2017 y 29 de enero de 2018.

25-9-2024

B.O.E. 7-11-2024

Registro de Eivissa nº 4.

DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE: PROTECCIÓN.

De acuerdo con el art. 36 del Reglamento de Costas, ha de entenderse aplicable el control de no invasión del dominio público en los casos de pacto sucesorio con entrega diferida de bienes.

Según el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria «el interesado deberá ejercer su derecho en los quince días siguientes a la notificación de la calificación (...)». Este plazo de quince días debe entenderse de días hábiles, pues el artículo 326 de la Ley Hipotecaria determina que el cómputo de los plazos se hará de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (hoy Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), y si bien ese artículo

se refiere al cómputo de los plazos determinados en ese capítulo, el mismo criterio debe entenderse para la calificación sustitutoria. El artículo 30.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común, dispone: «Siempre que por Ley o en el Derecho de la Unión Europea no se exprese otro cómputo, cuando los plazos se señalen por días, se entiende que éstos son hábiles, excluyéndose del cómputo los sábados, los domingos y los declarados festivos. Cuando los plazos se hayan señalado por días naturales por declararlo así una ley o por el Derecho de la Unión Europea, se hará constar esta circunstancia en las correspondientes notificaciones».

A la vista de la citada doctrina legal, la Dirección General de los Registros y del Notariado, que como hemos visto había sostenido un criterio favorable a la no exigencia, con relación a fincas ya inmatriculadas, de la acreditación de no invasión de la zona marítimo-terrestre, prevista por el artículo 31 en relación con el artículo 35 del Reglamento de la Ley de Costas aprobado por el Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre (cfr. Resoluciones de 16 de julio de 1998, 14 de enero de 2000 y 21 de febrero de 2002), ya en la Resolución de 6 de octubre de 2008 (reiterada por la de 18 de agosto de 2010 y otras posteriores), señaló que el Reglamento de Costas fue declarado ajustado a la Ley por el propio Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-administrativo, en las citadas Sentencias de 16 de octubre de 1996 y 27 de mayo de 1998, y en su consecuencia acomodó desde aquella Resolución su doctrina a dicha jurisprudencia. Con ello la Dirección General de los Registros y del Notariado vino entendiendo, por tanto, plenamente aplicable el artículo 35 del Reglamento de la Ley de Costas, que extiende a las segundas y ulteriores transmisiones las mismas exigencias de acreditación de la no invasión de zona de dominio público marítimo-terrestre, que las previstas para las inmatriculaciones, y cuya legalidad, pasó a ser indiscutida a partir de la jurisprudencia sentada por el Tribunal Supremo, a la que la Dirección General adecuó como se ha dicho su doctrina a partir de la Resolución de fecha 6 de octubre de 2008 antes citada. Tras la derogación de la citada norma reglamentaria, la cuestión de la protección registral del dominio público marítimo-terrestre en segundas y posteriores inscripciones de fincas que intersectan o colindantes con el dominio público viene regulada en el artículo 36 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre.

El eje fundamental sobre el que gira la tutela del dominio público marítimo-terrestre en esta regulación es la incorporación al Sistema Informático Registral de la representación gráfica georreferenciada en la cartografía catastral, tanto de la línea de dominio público marítimo-terrestre, como de las servidumbres de tránsito y protección, que ha de trasladar en soporte electrónico la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar a la Dirección General de los Registros y del Notariado (apartado 2 del artículo 33). De todas estas normas resulta que con la nueva regulación se pretende que el registrador pueda comprobar directamente, a la vista de las representaciones gráficas, la situación de las fincas en relación con el dominio público y las servidumbres legales. Sólo en el caso en que de tal comprobación resulte invasión o intersección, procedería la solicitud por el registrador de un pronunciamiento al respecto al Servicio Periférico de Costas.

La notaria autorizante y recurrente hace un pormenorizado examen de la naturaleza y efectos de la escritura de pacto sucesorio con entrega diferida de bienes y finiquito general de legítima, al objeto de eximir de la necesidad de dar cumplimiento a las exigencias impuestas en el artículo 36 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas. Sin embargo, de una lectura literal del artículo 36 del referido Real decreto se comprueba que dicho precepto no se refiere a segundas o posteriores «transmisiones», sino a segundas o posteriores «inscripciones» como se titula el expresado artículo. Ciertamente el expresado artículo se rotula como «normas aplicables a segundas o ulteriores inscripciones», pero la expresión «inscripción» debe entenderse como «asiento», pues el primer apartado del repetido artículo 36 empieza diciendo que «el registrador denegará la práctica de cualquier asiento (...)». Consecuentemente, no se precisa analizar la naturaleza de la transmisión actual o diferida de la propiedad o si el asiento a practicar es de «inscripción» o de «nota marginal», como la notaria recurrente hace en su pormenorizado estudio, sino que basta comprobar que las exigencias del artículo

36 del Reglamento de Costas se refiere a segundas o posteriores inscripciones, como análogo a asiento.

25-9-2024

B.O.E. 7-11-2024

Registro de Estepona nº 2.

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO.

Si la oposición del Ayuntamiento respecto a la invasión del dominio público no identifica gráficamente la superficie invadida, no puede denegarse la inscripción de la base gráfica.

Como se dijo en la Resolución de 12 de diciembre de 2023, «sabido es que la denegación de inscripción de la georreferenciación solicitada para una determinada finca registral ha de basarse en alguno de los siguientes motivos: - Que no se respete la identidad de la finca registral del promotor, esto es, su ubicación y delimitación geográficas, sino que se encubra la sustracción o adición de porciones de terreno que sí o no, respectivamente, formaban parte de la finca inicial. - Que se invada otra finca ya inmatriculada, aunque no esté debidamente georreferenciada. - Que se invada el dominio público, aunque no esté ni siquiera inmatriculado». En el caso que ahora nos ocupa, tales consideraciones son plenamente aplicables a la oposición formulada por un particular y por una junta de compensación, que sólo intervienen en su condición de titulares catastrales de parcelas afectadas, pero no acreditan ser titulares de finca registral alguna supuestamente invadida con la georreferenciación pretendida por la promotora del expediente.

Cuestión distinta es la relativa al Ayuntamiento que formula oposición, la cual se fundamenta en una supuesta invasión del dominio público, aunque sin acreditar tampoco la inscripción registral del mismo. Tal falta de inscripción del dominio público no le impide ser objeto de protección registral dada la claridad con la que la legislación vigente proclama a la vez el principio de inscripción registral obligatoria del dominio público, pero a la vez, el de protección y tutela registral del dominio público que no haya cumplido su obligación legal de inscripción registral pero cuya existencia o invasión le conste al registrador a través de herramientas auxiliares como la aplicación gráfica registral regulada en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria. Pero ocurre que el Ayuntamiento al formular su oposición por supuesta invasión parcial del dominio público, no especifica gráficamente cuál sería el espacio concreto supuestamente invadido. En el presente caso, siendo el exceso de cabida inferior al 5% de la cabida inscrita, y no constando aportada por el Ayuntamiento, ni inicialmente, ni a requerimiento del registrador, información gráfica que concrete cuál es el supuesto ámbito territorial en el que produce la supuesta invasión del dominio público no inscrito, la calificación registral negativa aquí recurrida ha de ser revocada y el recurso contra ella estimado.

1-10-2024

B.O.E. 12-11-2024

Registro de Lorca nº 3.

TÍTULO INSCRIBIBLE: SENTENCIA QUE RECONOCE EL DERECHO DE RETRACTO DE CRÉDITOS LITIGIOSOS.

Se admite la posibilidad de anotación preventiva de la sentencia por la que se admite el reconocimiento del derecho de retracto.

Si bien 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 tanto, también los registradores de la Propiedad, el deber de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes, sin que competa, por consiguiente, al registrador de la Propiedad calificar los fundamentos ni siquiera los trámites del procedimiento que las motivan. No obstante, como también ha sostenido esta Dirección General en reiteradas ocasiones, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal, que limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento, garantizando así la salvaguarda de la autonomía privada (y, con ello, el propio tracto sucesivo entre los asientos del Registro, que no es sino un trasunto de ella), impediría dar cabida en el Registro a una extralimitación del juez que entrañara una indefensión procesal patente, razón por la cual, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (en consonancia con el artículo 18 de la propia Ley) extiende la calificación registral frente a actuaciones judiciales a la competencia del juez o tribunal, la adecuación o congruencia de su resolución con el procedimiento seguido y los obstáculos que surjan del Registro, aparte de las formalidades extrínsecas del documento presentado.

El título material no es sino la causa o razón jurídica de la adquisición, modificación, transmisión o extinción de un derecho, mientras que título formal es el documento en que se constata o autentica aquella causa o razón de pedir. El título material, al que se refiere el artículo 2 de la Ley Hipotecaria, significa un aspecto estático y de resultado, mientras los documentos, títulos en sentido formal, son calificados por el artículo 3 de la misma norma de títulos inscribibles. Cabe, por tanto, concluir que la presentación de un título formal, documento auténtico, tras someterse la imperativa función calificadora, provocará la inscripción registral del título material en él contenido y que será objeto de publicidad tabular. Por tanto, será imprescindible el cumplimiento de las previsiones legales tanto en el título material como en el título formal para poder publicitar la mutación jurídico real pretendida.

Se trata, por tanto, de una solicitud de reconocimiento del derecho a recuperar de la demandada los créditos que ésta adquirió del «Banco de Sabadell, SA», pero no consta que la parte demandada se haya allanado al ejercicio del retracto de crédito litigioso, es decir, en la demanda no se ejercitaba el derecho de retracto, sino que lo que se solicitaba en la demanda es el reconocimiento del derecho de retracto, que desde el punto de vista registral son cuestiones diferentes. Ello no impide, sin embargo, que la sentencia obtenida, entretanto se acredita el ejercicio del derecho de retracto, pueda ser objeto de publicidad provisional a través de anotación preventiva, ganando prioridad para cuando aquel retracto se ejercite de manera definitiva, pues tendrá evidente trascendencia registral cuando sea ejercitado.

1-10-2024

B.O.E. 12-11-2024

Registro de Monóvar.

PROPIEDAD HORIZONTAL: CONSTITUCIÓN.

Se delimita los casos en los que es precisa licencia para la inscripción de una división horizontal.

La cuestión planteada en el primer defecto guarda similitud con la solventada en la Resolución de este Centro Directivo de 23 de junio de 1998, confirmada por otra de 17 de octubre de 2014. Ahora, como entonces, «se trata de decidir si para constituir una finca urbana en régimen de propiedad horizontal es precisa la previa inscripción de las modificaciones del edificio ya inscrito que se ponen de manifiesto en el título constitutivo de ese régimen». Entonces se afirmó, y debe reiterarse ahora, que «la propiedad horizontal presupone siempre la previa inscripción del edificio que se divide (art. 8 de la Ley Hipotecaria). Por tanto, cuando existe discrepancia entre la edificación tal como aparece descrita en el Registro y la que, según el título constitutivo del Régimen de Propiedad Horizontal, va a ser objeto de división, es precisa la previa inscripción de la correspondiente alteración, pues así lo imponen tanto la concordancia del Registro con la realidad extrarregistral como, de forma más específica, la propia normativa urbanística». Lo relevante para rectificar la superficie construida de una edificación no son los términos (más o menos precisos) en los que se solicita tal rectificación, sino si, efectivamente, de la documentación presentada resulta que se reúnen los requisitos propios para la modificación de una obra nueva.

El cambio de uso de la edificación es equiparable a la modificación de la declaración de obra inscrita, como elemento definitorio del objeto del derecho, y, por tanto, su régimen de acceso registral se basará en cualquiera de las dos vías previstas por el artículo 28 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, con independencia del uso urbanístico previsto en planeamiento y el uso efectivo que, de hecho, se dé a la edificación. No obstante, en la reciente Resolución de esta Dirección General de 9 de abril de 2024, relativa a una escritura de declaración de obra antigua de habilitación de buhardilla como vivienda en el País Vasco, se afirmó que la aplicación del régimen registral sobre edificaciones previsto en el artículo 28 de la actual Ley de Suelo a la constatación registral del cambio de uso de inmuebles se condiciona a que tanto la normativa urbanística de aplicación como la jurisprudencia que la interpreta posibiliten la prescripción o caducidad de la acción de restablecimiento de legalidad respecto al uso (vid., también, las Resoluciones de 11 de junio y 9 de julio de 2024).

Centrados en el supuesto de este expediente, y sin perjuicio de que hubiera sido deseable una mayor claridad en la nueva descripción atribuida a la finca, lo cierto es que se cumplen los requisitos exigidos por el artículo 28.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y el artículo 52 del Real Decreto 1093/1997, acreditándose mediante la certificación catastral descriptiva y gráfica y certificación expedida por técnico competente, incorporadas ambas a la escritura, la nueva superficie de la construcción existente -con las circunstancias exigidas en el artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal-, los usos a los que se destina la misma (oficina y local comercial), así como su antigüedad (que data del año 1948), sin que, adicionalmente, conste en el Registro anotación preventiva alguna por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca.

En relación con el segundo defecto, el art. 53 del RD 1093/1997 es claro al exigir para inscribir los títulos de división horizontal (como es el presente caso) que no pueden constituirse como elementos susceptibles de aprovechamiento independiente más de los que se hayan hecho constar en la declaración de obra nueva, a menos que se acredite mediante nueva licencia. En el presente caso no existe licencia, pues la modificación de la obra previamente inscrita se hace al amparo del régimen del artículo 28, apartado 4, del texto refundido de la Ley 7/2015, de Suelo y Rehabilitación Urbana, tal y como ha quedado expuesto en los fundamentos de derecho anteriores.

Es necesario diferenciar entre los actos edificatorios, sean en la misma planta o en nuevas plantas, aun cuando supongan el cambio de vivienda unifamiliar a colectiva o el aumento de elementos de uso independiente, de los actos de división afectantes al suelo. A los primeros le es aplicable el régimen del

artículo 28.4 para justificar en su caso la no exigencia de licencia a efectos de inscripción, dada la realidad fáctica que presenta la edificación existente, debidamente acreditada, que por sí demuestra la no ejecución de medidas de restablecimiento de legalidad urbanística; más, a los segundos, en cuanto supuesto parcelatorio distinto al comprendido en dicho precepto, le resulta aplicable el régimen del artículo 26 de la misma Ley estatal en cuanto a la exigencia en todo caso de título administrativo habilitante de la inscripción.

En el supuesto de este expediente, la registradora impone un requisito para practicar la inscripción, consistente en la aportación de unos planos, sin motivar la razón de tal exigencia y sin citar al efecto ningún precepto legal, reglamentario o fundamento jurídico en el que basarla. Por otro lado, la registradora en su informe invoca el artículo 202 de la Ley Hipotecaria. Pero, como ha afirmado en reiteradas ocasiones esta Dirección General 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 suspender o 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.

1-10-2024

B.O.E. 12-11-2024

Registro de Eivissa nº 4.

RECURSO GUBERNATIVO: REQUISITOS DE INTERPOSICIÓN.

El recurso ha de concretar suficientemente el defecto impugnado.

Aunque en su escrito de impugnación la recurrente solicita «que se revoque la calificación recurrida y se acuerde que lo procedente es inscribir la escritura de opción de compra»; dado que el registrador ha inscrito el apartado primero de la cláusula tercera de la escritura, que era la única cuya suspensión se podría entenderse es combatida en el escrito de interposición, el resto no lo es (objeto de impugnación), pues no se aduce argumento o fundamento alguno para combatirlo. El artículo 326 de la Ley Hipotecaria, al enumerar los requisitos que, al menos, ha de cumplir el escrito de interposición del recurso, exige que se expresen los hechos y fundamentos de Derecho -párrafo segundo, apartado c)-; y el artículo 115.1.b) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, exige expresar: «b) El acto que se recurre y la razón de su impugnación».

2-10-2024

B.O.E. 12-11-2024

Registro de Almansa.

TITULARIDAD OB REM: EFECTOS.

Aunque la característica de la titularidad ob rem implica que la finca tenga que seguir la misma situación jurídica que la principal, si ello no fuera así existiría una inexactitud registral que debe ser subsanada de acuerdo con lo establecido en la legislación hipotecaria.

En cuanto a las vinculaciones «ob rem», como puso de relieve la Resolución de esta Dirección General de 22 de abril de 2016, la configuración jurídica de la titularidad de una finca registral con el carácter «ob rem» respecto de otras tiene como consecuencia esencial que su titularidad viene determinada mediatamente por la titularidad de las fincas principales al igual que ocurre con las servidumbres prediales; la titularidad de la finca «ob rem» corresponde, pues, a quien ostente la titularidad de la finca principal. Como se afirmó en la Resolución de 29 de noviembre de 2007, los elementos vinculados son titularidades «ob rem», que no pueden seguir un régimen jurídico distinto al del elemento principal a que están adscritos. Ahora bien, para que esta configuración jurídica surta los efectos expuestos deberá venir determinada por la ley, o bien, resultar de la inscripción registral, sin que en ningún caso pueda presumirse ni establecerse de forma tácita.

Conforme a la doctrina de este Centro Directivo, son requisitos básicos para que se pueda inscribir la vinculación «ob rem» los siguientes: a) existencia de una causa económica y a la vez jurídica que justifique la vinculación. b) la previa inscripción en el Registro de las fincas a que afecte la vinculación. c) adecuada identificación y descripción de la finca a la que afecta o sobre la que recae el derecho.

La cuestión que se plantea es que, constando inscritas las fincas, cada una de ellas a nombre de distinto titular, el registrador ha de suspender la inscripción de la plaza de garaje por mor del principio de legitimación y tracto sucesivo, siendo que la otra tampoco puede ser inscrita en virtud de la vinculación. En este punto, conviene recordar que el principio de tracto sucesivo, consagrado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria. La presunción «iuris tantum» de exactitud de los pronunciamientos del Registro, así como el reconocimiento de legitimación dispositiva del titular registral llevan consigo el cierre del Registro a los títulos otorgados por persona distinta de dicho titular o derivados de procedimientos judiciales o administrativos en que el mismo no haya tenido intervención. Con estos parámetros y limitados al defecto señalado, la calificación ha de ser confirmada.

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. Tal aserto se fundamenta en el principio esencial por el cual los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria).

2-10-2024

B.O.E. 12-11-2024

Registro de Madrid nº 47.

OPCIÓN DE COMPRA: DETERMINACIÓN DEL PRECIO.

No caben fórmulas indeterminadas para establecer el precio de la opción..

En este caso hay que partir de la existencia de una opción de compra que ha accedido a los libros registrales en virtud de un asiento -de inscripción- que queda bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1, párrafo

tercero, de la Ley Hipotecaria), en tanto que -obvio resulta decirlo- practicada bajo la responsabilidad del registrador, ejerciendo su independencia en la función calificadora. Por ello, 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).

La resolución del recurso ha de centrarse en la denegación de acceso tabular del apartado 1, el final del tercer párrafo y el penúltimo párrafo de la cláusula tercera; en concreto lo siguiente: «La imposibilidad de aportar el/los certificados de saldo pendiente se suplirá mediante un cálculo aproximado basado en la información de que pueda disponer el comprador en cada momento, quedando el comprador obligado a asumir las posibles diferencias que a favor del vendedor pudieran producirse, pudiendo reclamar la concedente/vendedora la diferencia a su favor (...) En ningún caso se entenderá que la no aportación de los certificados dará lugar a una cláusula suspensiva, quedando completado el pago del precio de la presente opción de compra y quedando perfectamente legitimado el vendedor a reclamar al comprador cuantas cantidades considere oportunas por este concepto». Defecto, cuyo confirmación es obligada con arreglo a la doctrina de la Resolución de este Centro Directivo de 18 de julio de 2022, que dice literalmente: «No obstante, debe confirmarse la nota de calificación es la denegación de la de la expresión relativa al pago del precio mediante un «cálculo aproximado basado en la información de que pueda disponer el comprador en cada momento» según se prevé en la cláusula tercera del contrato para el caso de que dicho comprador manifieste una imposibilidad de aportar certificados de saldo pendiente de las deudas en que se haya subrogado o cuyo pago haya asumido. Esta cláusula contraviene el principio de determinación registral propio de nuestro sistema registral y puede suponer una contravención de la prohibición de dejar al arbitrio de una de las partes la validez del contrato (artículo 1256 del Código Civil)».

2-10-2024

B.O.E. 12-11-2024

Registro de Alicante nº 3.

DOCUMENTOS JUDICIALES: SENTENCIAS DICTADAS EN REBELDÍA.

Se reitera la doctrina sobre las sentencias dictadas en rebeldía.

Como cuestión procedimental previa, hay que señalar que el objeto del recurso únicamente se limita a los documentos que la registradora tuvo a la vista al tiempo de emitir su calificación.

La rescisión de sentencias firmes dictadas en rebeldía constituye una vía de tutela excepcional que se concede a aquellos demandados declarados en rebeldía que se encuentran en esta situación por una causa que les es involuntaria teniendo por finalidad el reabrir de nuevo la causa con la plena participación del demandado rebelde. Dictada la sentencia en rebeldía procesal de los demandados, tal y como consta en la propia resolución, resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que dispone: «Mientras no sean firmes, o aun siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por esta Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, sólo procederá la anotación preventiva de las sentencias que dispongan o permitan la inscripción o la cancelación de asientos en Registros públicos».

En definitiva, como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (vid. «Vistos»), sólo el Juzgado ante el que se siga el procedimiento podrá aseverar tanto el cumplimiento de los plazos que resulten de aplicación, incluyendo en su caso la prolongación de los mismos, como el hecho de haberse interpuesto o no la acción rescisoria. Todas estas circunstancias son esenciales para la calificación del registrador, puesto que según el artículo 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, mientras quepa la acción de rescisión, la sentencia dictada no es inscribible sino solamente susceptible de anotación preventiva.

1-10-2024

B.O.E. 13-11-2024

Registro de Valencia nº 7.

OPCIÓN DE COMPRA: PACTOS NO INSCRIBIBLES.

No pueden acceder al Registro determinados pactos previstos al consituir la opción que carecen de trascendencia real o no cumplen el principio de especialidad.

En este caso hay que partir de la existencia de una opción de compra que ha accedido a los libros registrales en virtud de un asiento -de inscripción- que queda bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria), en tanto que practicada -obvio resulta decirlo- bajo la responsabilidad del registrador ejerciendo su independencia en la función calificadora. Por ello, 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).

La inscripción de estas referencias a la posibilidad de descontar del precio de la compraventa las cantidades que reciba la parte vendedora/cedente desde la formalización de la opción y hasta su ejercicio requiere que se establezca un procedimiento para la fijación objetiva del precio de la compraventa (...) Como ha señalado la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en resoluciones como la de 9 de enero de 2024, de considerarse que el hecho de pactar que se descuente del precio de la compraventa cualesquiera cantidades recibidas del comprador por el vendedor/cedente no implica que la opción de compra constituya un pacto comisorio, estas previsiones no podrían ser objeto de inscripción, en cuanto constituirían un pacto de carácter personal que no puede afectar a los terceros que puedan acceder al Registro, careciendo de causa, en cuanto funciona como anticipo del precio de un contrato futuro que ni se ha realizado, la compraventa, ni se sabe si finalmente se realizará, por lo que no puede tener acceso al Registro ni perjudicar a terceros, los cuales tienen derecho a la consignación del precio que haya de abonarse por la compraventa, salvo las cantidades que pueden ser objeto de descuento según la doctrina de la DGSJFP.

Lo que debe confirmarse de la nota de calificación es la denegación de la de la expresión relativa al pago del precio mediante un "cálculo aproximado basado en la información de que pueda disponer el comprador en cada momento" según se prevé en la cláusula tercera del contrato para el caso de que dicho comprador manifieste una imposibilidad de aportar certificados de saldo pendiente de las deudas en que se haya subrogado o cuyo pago haya asumido. Esta cláusula contraviene el principio de determinación registral propio de nuestro sistema registral y puede suponer una contravención de la prohibición de dejar

al arbitrio de una de las partes la validez del contrato (artículo 1256 del Código Civil).

1-10-2024

B.O.E. 13-11-2024

Registro de Calafell.

CONTROL DE LOS MEDIOS DE PAGO: ALCANCE DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL.

Se reitera la doctrina referente al control registral de los medios de pago.

El derecho de opción en este supuesto es puramente obligacional, ya que en el contrato insertado en la escritura no se prevé el pacto de configurarlo como real ni el convenio de las partes para que se inscriba, por lo que la inscripción de la opción pactada sería imposible, en virtud de lo establecido en el artículo 14 del Reglamento Hipotecario, que establece como uno de los requisitos para que pueda inscribirse el contrato de opción de compra o el pacto o estipulación expresa que lo determine en algún otro contrato inscribible, el convenio expreso de las partes para que se inscriba.

En relación con la calificación registral y el cierre del Registro de la Propiedad, en los términos expresados en el artículo 254.3 de la Ley Hipotecaria, el artículo 177, párrafo quinto, del Reglamento Notarial, según redacción dada por el Real Decreto 1/2010, determina que «(...) se entenderán identificados los medios de pago si constan en la escritura, por soporte documental o manifestación, los elementos esenciales de los mismos. A estos efectos, si el medio de pago fuera cheque será suficiente que conste librador y librado, beneficiario, si es nominativo, fecha e importe; si se tratara de transferencia se entenderá suficientemente identificada, aunque no se aporten los códigos de las cuentas de cargo y abono, siempre que conste el ordenante, beneficiario, fecha, importe, entidad emisora y ordenante y receptora o beneficiaria». Consecuentemente con lo expuesto, no toda omisión de los elementos de identificación de los medios de pago que, según el artículo 177 del Reglamento Notarial deba constar en la escritura pública, produce el cierre registral (cfr. los párrafos cuarto y quinto de dicho precepto reglamentario), y ello sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden que pueden derivar del incumplimiento de la obligación de expresar los restantes elementos identificadores a que se refiere el mismo precepto.

En el presente caso es indudable que en la escritura de compraventa calificada se identifican todos los medios de pago del precio cobrado por los vendedores: transferencias con los datos correspondientes a los códigos de las cuentas de cargo y abono (una respecto de la suma pagada directamente por el comprador a los vendedores y otras respecto de los pagos de rentas de alquiler que se imputan al precio), según se expresa en dicha escritura; así como la retención de una parte del precio por razón de la subrogación del comprador en la condición de deudor del préstamo hipotecario que grava la finca.

2-10-2024

B.O.E. 13-11-2024

Registro de Toledo nº 3.

PROPIEDAD HORIZONTAL: PROHIBICIÓN DE ALQUILER TURÍSTICO.

No puede acogerse al quorum especial el acuerdo que va más allá de establecer limitaciones para el alquiler de pisos turísticos.

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 («la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística» son los términos que emplea la letra «e») del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos), así como para el acuerdo por el que se establezcan cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad, siempre que estas modificaciones no supongan un incremento superior al 20 %, si bien en cualquier caso estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos, según dispone el mismo apartado 12.

En el caso concreto, se adopta un acuerdo que comprende limitaciones y prohibiciones que están incluidas en el ámbito a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y, por ello, puede ser adoptado con la mayoría establecida en el apartado 12 del citado artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal (la utilización de cualquier vivienda o departamento del edificio para fines turísticos y cesión temporal de uso de la totalidad de la vivienda o departamento amueblado y comercializado con finalidad lucrativa cuando esté sometida a un régimen específico derivado de su normativa sectorial turística), pero también comporta otras limitaciones que exceden del mismo -p. ej. hospedería, alquiler temporal-.

2-10-2024

B.O.E. 13-11-2024

Registro de Melilla.

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

No puede rectificarse el contenido del Registro sin el consentimiento de l titular registral afectado.

Debe recordarse que constituye una regla básica en nuestro Derecho hipotecario la de 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.

Respecto a las materias sobre las que pueden versar el recurso ante esta Dirección General, se ha manifestado de manera uniforme este Centro Directivo al entender que el recurso tan sólo puede referirse a materias que hayan sido objeto de calificación negativa sin poder referirse a asientos ya practicados pues, encontrándose tales asientos registrales bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria), su rectificación precisa bien el consentimiento del titular registral, bien la oportuna sentencia dictada en el juicio declarativo correspondiente (artículo 40 d) de la Ley Hipotecaria).

3-10-2024

B.O.E. 13-11-2024

Registro de Almería nº 3.

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

No puede inmatricularse una finca si, tras tramitar el expediente del 199, se confirman dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

No sólo es perfectamente posible, sino altamente recomendable, que cuando el registrador tenga, no la certeza, pero sí dudas fundadas acerca de que la georreferenciación de la finca que se pretende inmatricular por la vía del artículo 205 pueda invadir, aunque sea parcialmente fincas ya inmatriculadas, puede y debe intentar disipar o confirmar tales dudas aplicando las previsiones del artículo 199.

El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria. El registrador, a la vista de las alegaciones eventualmente presentadas, debe decidir motivadamente según su prudente criterio, sin que la sola formulación de oposición por alguno de los interesados tenga la virtualidad de convertir en contencioso el expediente o de impedir que continúe su tramitación; el juicio de identidad de finca que en su caso formule el registrador habrá de ser motivado, y fundado en criterios objetivos y razonados». En el presente caso, el registrador funda sus dudas de identidad en la posible invasión de dos fincas registrales colindantes, puesta de manifiesto por las alegaciones formuladas por sus titulares registrales, de las que se deriva que no es pacífica la delimitación de la finca, de lo que resulta un conflicto latente sobre la delimitación de las dos fincas, que no es pacífica, lo cual impide la práctica de la inmatriculación. Por tanto, dicha calificación es ajustada a derecho y no puede considerarse como temeraria.

3-10-2024

B.O.E. 13-11-2024

Registro de Estepona nº 2.

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

No puede inscribirse una base gráfica si se acreditan dudas sobre la identidad de la finca.

Si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada otra finca ya inscrita o el dominio público, lo procedente es denegar, no suspender, la inscripción, puesto que no puede ser inscrita la misma georreferenciación que ahora ha sido objeto de presentación, sino otra distinta, con acuerdo de los colindantes, o aprobada por la autoridad judicial, en su caso.

El registrador, a la vista de las alegaciones eventualmente presentadas, debe decidir motivadamente según su prudente criterio, sin que la sola formulación de oposición por alguno de los interesados tenga la virtualidad de convertir en contencioso el expediente o de impedir que continúe su tramitación; e) el juicio de identidad de finca que en su caso formule el registrador habrá de ser motivado, y fundado en criterios objetivos y razonados. Tratándose de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, cuando el registrador basa su calificación registral negativa en las alegaciones de los colindantes, el juicio registral de identidad efectuado en la nota de calificación no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados.

El registrador ha de preservar con su calificación registral cualquier posible invasión del dominio público, incluso el no inmatriculado. Y ello, porque como ha declarado esta Dirección General en Resoluciones como las de 15 de marzo y 12 de abril de 2016, 4 de septiembre de 2017 o 13 de abril de 2018, existe una obligación legal a cargo de los registradores de la Propiedad de impedir la práctica de inscripciones que puedan suponer una invasión del dominio público, la cual tiene su fundamento en los artículos. 6 y 30 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, conforme a los cuales los bienes demaniales son inalienables, imprescriptibles e inembargables, como manifestación del principio y mandato supremo contenido en el artículo 132 de la Constitución Española. Sin embargo, también ha declarado esta Dirección General reiteradamente que la oposición de colindante titular de dominio público no es admisible si la objeción se basa en informe no concluyente.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación en cuanto al primer defecto, por falta de precisión y justificación suficiente, y confirmarla en cuanto a las alegaciones de los colindantes catastrales, por determinar un signo aparente de posible controversia en la delimitación del objeto de los derechos de propiedad implicado, que solo puede resolverse por el acuerdo entre colindantes, mediante el oportuno expediente de deslinde, o un expediente de conciliación registral del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria, o el correspondiente juicio contradictorio entre las partes implicadas.

3-10-2024

B.O.E. 13-11-2024

Registro de Santoña.

MARÍTIMO TERRESTRE: SEGUNDAS Y POSTERIORES TRANSMISIONES DE FINCAS COLINDANTES.

Recuerda el régimen de control de la no invasión del dominio público en las segundas y posteriores transmisiones de fincas colindantes con el dominio público marítimo terrestre.

La Dirección General de los Registros y del Notariado, que como hemos visto había sostenido un criterio favorable a la no exigencia, con relación a fincas ya inmatriculadas, de la acreditación de no invasión de la zona marítimo-terrestre, prevista por el artículo 31 en relación con el 35 del Reglamento de la Ley de Costas aprobado por el Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre (cfr. Resoluciones de 16 de julio de 1998, 14 de enero de 2000 y 21 de febrero de 2002), ya en la Resolución de 6 de octubre de 2008 (reiterada por la de 18 de agosto de 2010 y otras posteriores), señaló que el Reglamento de Costas fue declarado ajustado a la Ley por el propio Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-administrativo, en las citadas Sentencias de 16 de octubre de 1996 y 27 de mayo de 1998, y en su consecuencia acomodó desde aquella Resolución su doctrina a dicha jurisprudencia. Con ello la Dirección General de los Registros y del Notariado vino entendiendo, por tanto, plenamente aplicable el artículo 35 del Reglamento de la Ley de Costas, que extiende a las segundas y ulteriores transmisiones las mismas exigencias de acreditación de la no invasión de zona de dominio público marítimo-terrestre, que las previstas para las inmatriculaciones, y cuya legalidad, pasó a ser indiscutida a partir de la jurisprudencia sentada por el Tribunal Supremo, a la que la Dirección General adecuó como se ha dicho su doctrina a partir de la Resolución de fecha 6 de octubre de 2008 antes citada.

Tras la derogación de la citada norma reglamentaria, la cuestión de la protección registral del dominio público marítimo-terrestre en segundas y posteriores inscripciones de fincas que intersectan o colindantes con el dominio público viene regulada en el artículo 36 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas. Como ha señalado la Dirección General de los Registros y del Notariado (vid. Resoluciones de 23 de agosto de 2016, 27 de junio de 2017 y 23 de mayo y 19 de junio de 2018), para la debida comprensión de este precepto debe contemplarse junto con el contenido de toda la sección cuarta del capítulo III del actual Reglamento de Costas, reguladora de las inmatriculaciones y excesos de cabida que puedan afectar a este dominio público. El eje fundamental sobre el que gira la tutela del dominio público marítimo-terrestre en esta regulación es la incorporación al Sistema Informático Registral de la representación gráfica georreferenciada en la cartografía catastral, tanto de la línea de dominio público marítimo-terrestre, como de las servidumbres de tránsito y protección, que ha de trasladar en soporte electrónico la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar a la Dirección General de los Registros y del Notariado (apartado 2 del artículo 33).

En el presente expediente, consta en la nota de calificación, que se ha recibido en el Registro de la Propiedad una certificación de la demarcación de costas en la que se dice que la finca invade parcialmente el dominio público marítimo-terrestre, según el deslinde aprobado por Orden Ministerial de 12 de noviembre de 2008, por lo que no procede su inscripción en el Registro en tanto no se rectifique la descripción adaptándose al deslinde administrativo o se impugne, en su caso, la certificación expedida por la demarcación de Costas.

3-10-2024

B.O.E. 13-11-2024

Registro de Alicante nº 7.

PROHIBICIONES DE DISPONER: EFECTOS.

Se analiza la diferencia de efectos entre las prohibiciones de disponer voluntarias y las ordenadas judicialmente en un procedimiento administrativo.

En relación con la naturaleza y alcance de las distintas modalidades de prohibiciones de disponer, de acuerdo con la doctrina reitera de este Centro Directivo (véase Resoluciones citadas en los «Vistos»), se han de distinguir dos grandes categorías: - las prohibiciones voluntarias y las que tienen su origen en un procedimiento civil, tratan de satisfacer intereses básicamente privados: Por ello, prevalece la finalidad de evitar el acceso al Registro del acto dispositivo realizado por quien carece de poder de disposición para ello al no habersele transmitido la facultad dispositiva. En consecuencia, si cuando otorgó el acto afectado por la prohibición de disponer no tenía limitado su poder de disposición el acto fue válido y debe acceder al Registro a pesar de la prioridad registral de la prohibición de disponer, aunque se entiende que la inscripción del acto anterior no implica la cancelación de la propia prohibición de disponer, sino que ésta debe arrastrarse. - las adoptadas en los procedimientos penales y administrativos lo que quieren garantizar es el cumplimiento de intereses públicos o evitar la defraudación del resultado de la sentencia penal o las responsabilidades que de ella puedan derivar. Debe, en consecuencia, prevalecer el principio de prioridad establecido en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria frente a la interpretación más laxa del artículo 145 del Reglamento Hipotecario que se impone en las prohibiciones voluntarias y derivadas de procedimientos civiles, provocando así el cierre registral incluso cuando se trata de actos anteriores a la prohibición. No cabe duda que tanto en las prohibiciones decretadas en procedimientos penales como en las administrativas existe cierto componente de orden público que no puede ser pasado por alto. Y es que en estas la prohibición de disponer no trata de impedir la disponibilidad del derecho por parte de su titular, desgajando la facultad dispositiva del mismo, cual ocurre con las voluntarias, sino que tiende a asegurar el estricto cumplimiento de la legalidad administrativa o el resultado del proceso penal.

Atendiendo a este criterio la nota de calificación ha de ser confirmada. La pretensión del recurrente de inscribir el testimonio de adjudicación sin ni siquiera el arrastre de la carga, no sería admisible ni siquiera si la prohibición de disponer posterior a la hipoteca que ahora se ejecuta fuera de carácter voluntario. Pero siendo una prohibición de disponer dictada en procedimiento penal no cabe tampoco inscribir la adjudicación.

8-10-2024

B.O.E. 15-11-2024

Registro de Chiclana de la Frontera nº 1.

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

A través de un recurso gubernativo no es posible dilucidar la validez de un asiento ya practicado.

Pasando a examinar el objeto del presente expediente, hay que recordar que son principios básicos de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionados, el de tracto sucesivo, el de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 20, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria. Lo que pretende el recurrente es la rectificación de un determinado asiento del Registro y como ha declarado este Centro Directivo (cfr. Resolución de 3 de octubre de 2005), a salvo la posibilidad de acudir a los tribunales para ventilar y contender sobre la validez o nulidad de los títulos, el recurso es el cauce legalmente arbitrado para impugnar las calificaciones de los registradores cuando suspendan o denieguen el asiento solicitado.

No cabe instar recurso alguno frente a la calificación positiva del registrador por la que se extiende el correspondiente asiento, cualquiera que sea la clase de éste; por tanto, tampoco si lo que se ha practicado es una cancelación. Por el contrario, una vez practicado el asiento, tal y como señala el artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, el mismo queda bajo la salvaguardia de los tribunales y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley; y eso sólo puede ocurrir por vía judicial y no a través del cauce del recurso.

En el caso concreto del presente expediente, tratándose de una compraventa de cuota indivisa en el que concurre un posible caso de parcelación urbanística al margen del planeamiento, el registrador comunicó oportunamente la misma a la Administración a los efectos del artículo 79 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. Sin embargo, según hace constar en su informe el registrador, se procedió a la inscripción del título por haber transcurrido el plazo contemplado en el precepto, por haberse recibido, según dice, fuera de dicho plazo la resolución administrativa declarativa de la existencia de parcelación ilegal. Por tanto, en el caso del presente expediente, debe concluirse que el recurso contra la calificación registral no es el cauce adecuado para rectificar un asiento practicado, siendo preciso que medie el consentimiento de todos los interesados o resolución judicial, sin que quepa pronunciarse sobre si fue o no correcta la calificación del registrador que dio lugar a la inscripción de la compraventa.

8-10-2024

B.O.E. 15-11-2024

Registro de La Palma del Condado.

EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO: REQUISITOS.

La tramitación del expediente notarial de reanudación de tracto sucesivo exige en la actualidad la incorporación de un documento escrito que atribuya la propiedad de la finca al promotor.

Las solicitudes de expedición de publicidad formal también son objeto de previa calificación por el registrador. Esta calificación formal garantiza los correspondientes derechos del presentante o interesado mediante la oportuna prórroga del asiento de presentación, así como la posibilidad de entablar los correspondientes recursos contra la misma. En el caso concreto de la expedición de certificación como trámite del artículo 203 de la Ley Hipotecaria (al que remite el artículo 208 al regular el expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido), en los casos en los que el registrador aprecie defectos que sean obstáculo para la tramitación del expediente, lo procedente es denegar su expedición emitiendo la preceptiva calificación negativa, que, en su caso, puede acompañarse de las certificaciones de las fincas que procedan, según resulta de la regla tercera del citado artículo 203.

La excepcionalidad del procedimiento de reanudación del tracto sucesivo justifica una comprobación minuciosa por parte del registrador del cumplimiento de los requisitos y exigencias legalmente prevenidas, a fin de evitar la utilización de este cauce para la vulneración o indebida apropiación de derechos de terceros (al permitir una disminución de las formalidades que en los supuestos ordinarios se prescriben, precisamente, para la garantía de aquellos, como por ejemplo la exigencia de formalización pública del negocio adquisitivo para su inscripción registral), o para la elusión de las obligaciones fiscales (las inherentes a las transmisiones intermedias etc.). Se impone por tanto una interpretación restrictiva de las normas relativas al expediente de reanudación del tracto y en especial de las que definen la propia hipótesis de interrupción

de tracto, de modo que sólo cuando efectivamente concurra esta hipótesis y así resulte del auto calificado, puede accederse a la inscripción.

Como requisito imprescindible debe acompañarse, con la solicitud, el documento, público o privado, del que resulte el título de propiedad de la finca cuya reanudación de tracto se pretende obtener, correspondiente al promotor del expediente. Por tanto, la tramitación del expediente notarial de reanudación de tracto sucesivo exige en la actualidad la incorporación de un documento escrito que atribuya la propiedad de la finca al promotor del mismo, teniendo su ausencia un carácter obstativo que impide la inscripción en el Registro del acta de conclusión.

En el supuesto planteado en este expediente, puede entenderse cumplido el requisito de aportación del documento público del que resulta el título de propiedad de la finca cuya reanudación de tracto se pretende obtener, teniendo en cuenta que se aporta un título hereditario autorizado por notario, junto con la circunstancia de que la última inscripción de dominio es de más de treinta años, en concreto es del año 1880, donde los trámites de citación o audiencia se simplifican.

8-10-2024

B.O.E. 15-11-2024

Registro de Murcia nº 1.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: REQUISITO DE LA PREVIA INSCRIPCIÓN.

Estando la finca transmitida inscrita en el Registro de la Propiedad y bajo la salvaguardia de los tribunales a favor de una persona distinta, no podrá accederse a la inscripción del título calificado sin consentimiento del titular registral.

Como cuestión procedimental previa, debe recordarse que, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. Por consiguiente, no han de ser tenidos en cuenta ninguno de aquellos documentos que acompañen al escrito -según se indica en el informe del registrador, certificado de defunción, certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad y fotocopia del testamento (no copia autorizada) del titular registral-, y que no se presentaron al inicio del procedimiento registral que culminó con la calificación que ahora se recurre.

El presente expediente no es el procedimiento adecuado para subsanar los defectos expresados en la calificación que lo motiva, pues no es misión de este Centro Directivo calificar esos documentos presentados extemporáneamente, al ser ello competencia y obligación del registrador; y sin que esta Dirección General pueda avocar para sí una competencia sobre la calificación que recae, como obligación inexcusable e indelegable, en el registrador.

Como ha afirmado con reiteración esta Dirección General (vid. por todas, la Resolución de 10 de abril de 2017 y las más recientes de 22 de enero de 2021, 25 de octubre de 2023 o 5 de marzo y 25 de junio de 2024) es principio básico de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, el de tracto sucesivo, en virtud del cual,

para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente. En consecuencia, estando la finca transmitida inscrita en el Registro de la Propiedad y bajo la salvaguardia de los tribunales a favor de una persona distinta, no podrá accederse a la inscripción del título calificado sin consentimiento del titular registral (cfr. artículos 2 y 17 de la Ley Hipotecaria).

8-10-2024

B.O.E. 15-11-2024

Registro de Coria.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: SOCIEDAD DE GANANCIALES DISUELTA.

Se reitera la aplicación del art. 144 RH en función de la situación registral de los bienes, una vez disuelta la sociedad de gananciales.

El artículo 144 del Reglamento Hipotecario regula la práctica de la anotación preventiva de embargo sobre bienes de la comunidad conyugal, en atención a las diversas situaciones en que pueda encontrarse: sociedad conyugal vigente, sobre bienes inscritos por confesión de privatividad, sociedad conyugal disuelta y no liquidada; sociedad conyugal disuelta y liquidada; anotación de embargo sobre la vivienda habitual; y bienes inscritos conforme a legislación extranjero en los términos del artículo 92 del Reglamento Hipotecario. En el caso del presente expediente, al tiempo de presentarse la documentación calificada y que dio lugar a la nota de calificación recurrida, las fincas 2.575, 2.576 y 2.577 de Riobos ya figuraban inscritas a favor de doña R. M. G. A. y los hermanos don J. A., don J. J., don R., don A. y don J. D. G.

Habiendo fallecido uno de los cónyuges y habiéndose liquidado la comunidad conyugal y la herencia, se precisa que, o bien la demanda se haya dirigido contra el titular, en este caso el cónyuge doña R. M. G. A. y los herederos del cónyuge fallecido, en los términos que se recogen, por su parte, en el artículo 166.1, párrafo primero, del Reglamento Hipotecario o, que del mandamiento resulte la responsabilidad del bien por la deuda que motiva el embargo y conste la notificación del embargo al titular, antes del otorgamiento de aquélla. No se cumplen los requisitos de este segundo supuesto, pues no resulta acreditada la responsabilidad de las fincas por la deuda que motiva el embargo, ni la notificación antes de la liquidación de la comunidad conyugal. Ciertamente, puede practicarse anotación preventiva de embargo respecto de la mitad indivisa adjudicada en pleno dominio y el usufructo de un tercio de la otra mitad indivisa adjudicada en usufructo al cónyuge titular que ha sido demandado, doña R. M. G. A., pero no respecto de las porciones indivisas adjudicadas e inscritas a los herederos, pues ni han sido demandados, ni constan cumplidos los requisitos exigidos en el segundo inciso del artículo 144.4 del Reglamento Hipotecario.

Por lo que se refiere a la finca 3.415, figura inscrita a favor de doña R. M. G. A. y don R. D. D. con carácter ganancial; resultando acreditado el fallecimiento de este último, pero no la liquidación de la sociedad de gananciales resulta aplicable el párrafo primero del artículo 144.4 del Reglamento Hipotecario, que exige que la demanda se haya dirigido contra ambos cónyuges o sus herederos.

Finalmente, en cuanto a la posibilidad de anotación del embargo sobre el 50% de la finca 3.415, solicitada por el recurrente en el escrito de interposición del recurso, debe recordarse la doctrina, también reiterada, de este Centro Directivo, de que mientras dure la comunidad postganancial, no cabe nunca el embargo de una mitad indivisa del bien.

9-10-2024

B.O.E. 15-11-2024

Registro de León nº 2.

HIPOTECA: EN GARANTÍA DEL PRECIO APLAZADO.

Se estudia el régimen aplicable a una hipoteca entre particulares no profesionales en garantía del precio aplazado en una vena.

Pues bien, se plantea, en relación con el inciso final del art. 1, y con este último apartado b), si para que resulte aplicable la Ley 5/2019 a los préstamos con personas físicas que sean deudores, fiadores o garantes, en quienes concurre la condición de consumidor, y cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir, se requiere que tales inmuebles (construidos o por construir) tengan también un uso o destino residencial. En el supuesto de los préstamos con una persona física consumidora que actúe en concepto de prestataria, fiadora o garante, cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir, la Ley 5/2019 será aplicable con independencia de que su destino sea o no residencial.

La misma doctrina expuesta en el fundamento de Derecho anterior es aplicable a la diferencia de redacción respecto del ámbito de aplicación de los artículos 2.1.a) y 25 de la Ley 5/2019, y del artículo 114.3.º de la Ley Hipotecaria, que no exige el carácter de profesional del prestamista, porque así lo ha querido el legislador al considerar justificado que, en todo caso, se proteja a la persona física que hipoteca un bien de uso residencial frente al excesivo endeudamiento que generaría un interés moratorio excesivo. Así lo ha venido a reconocer este Centro Directivo en las Resoluciones de 5 y 12 de junio de 2020, en sendos supuestos de préstamo de empleador a empleado, garantizados con inmuebles de uso residencial, en los que después de establecerse la no aplicación del régimen de la Ley 5/2019 por tratarse del supuesto de excepción recogido en el artículo 2.4.a), respecto de los intereses moratorios se declaró aplicable lo establecido en el artículo 114.3.º de la Ley Hipotecaria, cuando se cumplan sus presupuestos, por ser éste de ámbito general, si bien señalando, en cuanto a los efectos del tipo imperativo fijado en el citado artículo, que ha de ser entendido no como estrictamente imperativo, sino, conforme a una interpretación literal y teleológica de la Directiva 2014/17/UE, como un tipo legal máximo respecto de la entidad prestamista, pero no respecto del prestatario que tenga la consideración de consumidor.

Respecto a la cuestión de si una hipoteca en garantía del precio aplazado de una compraventa, puede ser asimilada a un préstamo hipotecario y bajo qué circunstancias, debe atenderse a la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Civil, Sección Primera, de 22 de junio de 2021, número 422/2021. En el supuesto objeto de este expediente concurren análogas circunstancias a las de la sentencia expuesta, expresivas de la finalidad de financiación en el aplazamiento del pago del precio como son: el elevado porcentaje del precio que es objeto de aplazamiento; el amplio periodo de amortización de ese precio aplazado (trece años); el pacto de pago de una compensación monetaria que en caso de pago anticipado, salvo en caso de venta del inmueble; el pacto de interés moratorio; y una regulación del vencimiento anticipado por impago. Por tanto, es correcta la calificación registral de que se trata una operación equiparable a un préstamo para la adquisición del inmueble.

La calificación negativa del registrador no se ha basado en la falta de manifestación respecto del carácter de no profesional del vendedor, por lo que en este recurso debe partirse de la consideración de que no tiene tal condición, lo que excluye la aplicación de la Ley 5/2019, así como la de la Ley 2/2009, ya

que ambas exigen el ejercicio de la actividad con carácter profesional por parte del prestamista. Pero, en realidad, aunque el acreedor fuera un profesional, tampoco sería aplicable la Ley 5/2019 en este caso porque el aplazamiento del precio de referencia no devenga intereses, sin que tampoco se hayan pactados gastos especiales. En consecuencia, es aplicable la excepción relativa a «los préstamos concedidos sin intereses y sin ningún otro tipo de gastos, excepto los destinados a cubrir los costes directamente relacionados con la garantía del préstamo» del artículo 2.4.b) de la citada ley, al igual que el supuesto de préstamos de empleador a empleado que antes hemos analizados, lo que reconduce también al artículo 114.3 de la Ley Hipotecaria. La asimilación del aplazamiento del pago del precio debe hacerse a un préstamo concedido para la adquisición de un edificio de uso no residencial (destino predominante), por lo que no procede tampoco la aplicación del repetido artículo 114.3.º de la Ley Hipotecaria.

9-10-2024

B.O.E. 15-11-2024

Registro de Colmenar Viejo nº 1.

PROHIBICIONES DE DISPONER: EFECTOS.

Se analiza la diferencia de efectos entre las prohibiciones de disponer voluntarias y las ordenadas judicialmente en un procedimiento administrativo.

Es reiterada la doctrina de esta Dirección General (véase Resoluciones citadas en los «Vistos») que la eficacia preferente de las transmisiones anteriores a las prohibiciones de disponer no es aplicable en los procedimientos penales o administrativos, donde prevalece el componente de orden público de las medidas cautelares adoptadas. Las prohibiciones voluntarias y las que tienen su origen en un procedimiento civil, tratan de satisfacer intereses básicamente privados: pueden cumplir funciones de garantía, de tutela para lograr la plena satisfacción de la voluntad del beneficiario de la prohibición, garantizar el resultado de un procedimiento o la caución del mismo, etc. Por ello, prevalece la finalidad de evitar el acceso al Registro del acto dispositivo realizado por quien carece de poder de disposición para ello al no habersele transmitido la facultad dispositiva. Por el contrario, las adoptadas en los procedimientos penales y administrativos lo que quieren garantizar es el cumplimiento de intereses públicos o evitar la defraudación del resultado de la sentencia penal o las responsabilidades que de ella puedan derivar. Debe, en consecuencia, prevalecer el principio de prioridad establecido en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria frente a la interpretación más laxa del artículo 145 del Reglamento Hipotecario que se impone en las prohibiciones voluntarias y derivadas de procedimientos civiles, provocando así el cierre registral incluso cuando se trata de actos anteriores a la prohibición.

En el presente caso se trata de una escritura de venta otorgada el día 21 de diciembre de 2023 que se presentó en el Registro el día 8 de mayo de 2024. Con anterioridad a esta fecha, concretamente el día 12 de abril de 2024, se practicó sobre la finca objeto de venta una anotación preventiva de prohibición de disponer ordenada por la Hacienda Pública. De acuerdo con la doctrina antes expuesta, la compraventa no puede inscribirse, puesto que cuando tuvo entrada en el Registro ya existía sobre la finca una anotación de prohibición de disponer ordenada en un procedimiento administrativo.

9-10-2024

B.O.E. 15-11-2024

Registro de Granada nº 2.

BIENES ADQUIRIDOS POR CÓNYUGES EXTRANJEROS: DETERMINACIÓN DEL RÉGIMEN ECONÓMICO.

En un matrimonio de un cónyuge español con extranjero se especifica en la escritura calificada que los cónyuges están casados «con régimen económico matrimonial legal de sociedad de gananciales», pero no se indica si se trata del régimen legal supletorio en España o el régimen legal de otro país.

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. Por otra parte, debe tenerse presente que la entrada en juego de un ordenamiento extranjero no supone la renuncia a la determinación de la situación jurídica publicada ni que el notario español pueda adoptar una actitud pasiva.

Frente a la regla general de nuestro sistema registral, que exige que esté claramente determinada la extensión de los derechos inscritos en el Registro de la Propiedad (artículo 51.6.ª Reglamento Hipotecario), y aunque, desde un punto de vista estrictamente dogmático, para la adquisición de un bien por extranjero casado debería acreditarse el régimen económico en ese momento, a fin de inscribir dicho bien según la determinación de dicho régimen, tal y como preceptúa el artículo 51.9.ªa), del Reglamento Hipotecario, lo cierto es que tales reglas están ciertamente flexibilizadas para los supuestos de inscripción de bienes a favor de adquirentes casados sometidos a legislación extranjera, pues no se exige la acreditación «a priori» del régimen económico matrimonial, bastando que la inscripción se practique a favor del adquirente o adquirentes casados, haciéndose constar en la inscripción que se verifica con sujeción a su régimen matrimonial (artículo 92 Reglamento Hipotecario).

La aplicación del artículo 92 del Reglamento Hipotecario -que no necesita de mayor aclaración en el caso de tratarse de dos cónyuges extranjeros de la misma nacionalidad, pues su régimen económico-matrimonial, a falta de pacto, será el régimen legal correspondiente a su Ley nacional común- requiere, en el caso de tratarse de dos esposos de distinta nacionalidad, que se determine 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. Tales normas de conflicto, si el matrimonio se contrajo antes del día 29 de enero de 2019 -fecha de entrada en vigor del Reglamento (UE) n.º 2016/1103-, son las contenidas en el artículo 9.2 del Código Civil.

En el presente caso, se especifica en la escritura calificada que los cónyuges están casados «con régimen económico matrimonial legal de sociedad de gananciales», pero no se indica si se trata del régimen legal supletorio en España o el régimen legal de otro país. Por ello, no puede entenderse que el notario haya precisado cuál es la ley material -extranjera o española- aplicable.

9-10-2024

B.O.E. 15-11-2024

Registro de Madrid nº 42.

CALIFICACIÓN REGISTRAL: NOTA DE CALIFICACIÓN.

Es necesario que la nota de calificación sea precisa y clara.

La nota de calificación, al objeto de evitar una eventual indefensión de los interesados, debe estar redactada en términos jurídicamente precisos, pero también redactada de la forma más clara y sencilla posible, a fin de facilitar su comprensión.

En el presente caso, tiene razón el recurrente cuando manifiesta y recoge en su escrito de recurso que la nota de calificación es imprecisa, si bien parece que la certificación expedida sí es correcta. A tal objeto deberá la registradora expedir una nueva nota de calificación acorde con el contenido de la escritura y, en su caso, para mayor claridad para la entidad prestamista expedir una nota informativa completa de la inscripción practicada.

10-10-2024

B.O.E. 15-11-2024

Registro de Aguilar de la Frontera.

TÍTULO FORMAL: DOCUMENTO PRIVADO.

El documento privado, aunque tenga fecha fehaciente, no es equiparable al público.

El recurso no se puede estimar. El artículo 1227 del Código Civil determina la fehaciencia de la fecha de los documentos privados en los supuestos que se contemplan en dicho precepto, disponiendo que «la fecha de un documento privado no se contará respecto de terceros (...)»; pero tal circunstancia no atribuye a los documentos privados ninguna presunción de autoría, ni de capacidad, ni de validez de los mismos, requisitos que pueden ser obviados cuando los únicos interesados son los mismos firmantes de su elevación a público o de sus herederos, en cuanto ellos sean los únicos y exclusivos interesados. Así, existiendo terceros interesados, que pueden resultar perjudicados por la existencia y validez del documento privado, será preciso que dichos interesados admitan su autoría y validez o, en su defecto, se inste el correspondiente proceso judicial con demanda a los interesados, como posibles perjudicados, en el que quede indubitadamente reconocida la autoría, capacidad y validez del contrato privadamente documentado.

10-10-2024

B.O.E. 15-11-2024

Registro de Corralejo.

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: INVASIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO.

No puede considerarse fundada la negativa a inscribir una base gráfica que se apoya en un informe del Servicio de Costas claramente equivocado.

En el presente caso, ciertamente, la nota de calificación, en el momento en el que se practica, es procedente, puesto que 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, puesto que esta no deriva del contraste, en la aplicación gráfica registral, entre la georreferenciación aportada y la capa gráfica que contenga el deslinde formalmente aprobado de tal dominio público, como declararon las Resoluciones de 5 de abril de 2022 y 30 de enero de 2024, o de una georreferenciación registral de finca colindante, protegida por los principios hipotecarios, basándose la denegación del registrador en la oposición de los colindantes notificados, que alegan la invasión de dominio público y de sus fincas particulares, respectivamente, 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».

Tratándose de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, cuando el registrador basa su calificación registral negativa en las alegaciones de los colindantes, el juicio registral de identidad efectuado en la nota de calificación no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados. Como ha declarado esta Dirección General existe un principio general, instaurado tras la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de que el registrador ha de preservar con su calificación registral cualquier posible invasión del dominio público, incluso el no inmatriculado.

En el presente caso, el informe de la Dirección General de Costas, a primera vista, es concluyente e identifica la invasión del dominio público, por lo que, en principio, no sería aplicable la doctrina de esta Dirección General, formulada en Resoluciones como las de 12 de mayo de 2022 o 23 de mayo de 2024, por la cual la oposición de colindante titular de dominio público no es admisible si la objeción se basa en informe no concluyente. Sin embargo, existen una serie de indicios que nos llevan a concluir que existe un error de apreciación objetiva en los Informes de la Dirección General de Costas Demarcación de las Islas Canarias, con los que la registradora basa su calificación registral.

La registradora, consciente del error, solicita aclaración del informe a la Demarcación de Costas de Canarias, quien mantiene la alegación en el segundo informe, donde incorpora un informe del Servicio de Vigilancia de Costas de Lanzarote, que reitera la invasión del dominio público sobre la base de la cartografía catastral superpuesta a la ortofoto y unas fotografías del vallado que invade el dominio público. Es decir, de nuevo sobre la realidad física existente y no sobre la adecuación de la realidad física a la jurídica derivada del deslinde, que se ha documentado en la escritura calificada y cuya inscripción se solicita. La situación producida en el presente caso es otro ejemplo de las diferencias entre los conceptos de finca y parcela catastral, que son las unidades de trabajo propio de dos instituciones de distinta naturaleza, como son Catastro y Registro, pero que tienen un objeto común, como es el territorio, al que contemplan desde puntos de vista distintos.

Por tanto, como también manifiesta la recurrente en su escrito de interposición del recurso, habiéndose cometido un error de apreciación objetivo en los dos informes de la Dirección General de Costas, en cuanto que se ha tenido en cuenta la realidad física actual y no la jurídica resultante de la escritura de rectificación de la descripción calificada, resulta como consecuencia que la calificación registral no es ajustada a Derecho, pues ninguna invasión de dominio público se produce en la misma, puesto que se ha excluido de la georreferenciación alternativa los 33,75 metros cuadrados afectados al dominio público marítimo-terrestre por la Orden Ministerial de 22 de mayo de 1992. Ello no puede determinar otra solución para el presente expediente que la estimación

del recurso y la revocación de la nota de calificación de la registradora, por falta de invasión del dominio público, debiéndose inscribir la rectificación de la descripción y la inscripción de la georreferenciación alternativa, por ser respetuosa con la situación resultante del deslinde aprobado.

10-10-2024

B.O.E. 15-11-2024

Registro de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife.

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: GEORREFERENCIACIÓN DE LA FINCA.

Dado que no se aporta georreferenciación catastral, ni alternativa, coincidente con la finca cuya inmatriculación se solicitaba, no queda sino confirmar la calificación negativa basada precisamente en este extremo.

La inmatriculación de fincas, conforme al artículo 9 de la Ley Hipotecaria, es uno de los supuestos para los cuales es legalmente preceptivo la aportación de una representación gráfica georreferenciada que contenga, con total precisión, la ubicación y delimitación geográfica, y, por ende, superficie interior comprendida en tal delimitación perimetral, pues el espacio físico así precisado es el que define la identidad de la finca, su delimitación jurídica y constituye el objeto del derecho de propiedad y demás derechos reales. Además, se exige que tal georreferenciación sea plenamente coincidente con la descripción literaria de la finca, en el sentido de que no quede contradicha en modo alguno por ésta última.

Cuando exista una inconsistencia, del tipo que sea, en la cartografía catastral, «ya sea una inexistencia o inexactitud de la georreferenciación catastral (...) la inconsistencia de la base de datos catastral es un mero defecto técnico, que no debe impedir el tráfico jurídico de la finca. Por ello, el artículo 206 de la Ley Hipotecaria permite la utilización de georreferenciación alternativa para la inmatriculación de fincas de titularidad pública, lo cual debe poder extenderse al supuesto de fincas de titularidad privada, cuando exista la citada inconsistencia en la base de datos catastral».

Por tanto, dado que no se aporta georreferenciación catastral, ni alternativa, coincidente con la finca cuya inmatriculación se solicitaba, no queda sino confirmar la calificación negativa basada precisamente en este extremo.

10-10-2024

B.O.E. 15-11-2024

Registro de Caravaca de la Cruz.

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

El solape con georreferenciación inscrita previamente es una de las causas de denegación obligatoria de la inscripción de la georreferenciación, sin necesidad de tramitar el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, como regla general.

Acreditado la notificación infructuosa, no pudiendo determinarse si se han practicado dos intentos de notificación postal, no constando notificación edictal y no alegando el registrador, en su informe, que el recurso pudiera ser extemporáneo, no puede afirmarse que la notificación al destinatario de la misma se haya efectuado de forma correcta y, por tanto, procede, por razones de economía procedimental, continuar con la resolución de este expediente.

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. Respecto a la incorporación de la georreferenciación, deberá calificar si se ha solicitado expresa o tácitamente y en caso afirmativo, si se cumplen los requisitos del artículo 9, lo cual permite su incorporación al asiento y la rectificación de la superficie, cuando la diferencia no exceda del 10% de la cabida inscrita. O si no se cumplen estos requisitos, si existe petición expresa o tácita de iniciar un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por describirse la finca con arreglo a la georreferenciación incorporada, por aportar georreferenciación alternativa, o tratándose de la solicitud de una inscripción de obra nueva, por tener dudas el registrador en la identidad de la finca. En caso de calificación positiva, existiendo declaración de coincidencia de la georreferenciación catastral con la realidad física del inmueble y describiendo la finca según resulte de ella, el registrador inscribirá la georreferenciación, aunque su petición no sea expresa o exista declaración de voluntad de excluir la inscripción de la georreferenciación o de iniciar el procedimiento de coordinación gráfica con Catastro, pues no son aspectos que estén en el ámbito del principio de rogación.

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. Y ello debe ser así porque el solape con georreferenciación inscrita previamente es una de las causas de denegación obligatoria de la inscripción de la georreferenciación, sin necesidad de tramitar el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, como regla general.

Una vez inscrita, la georreferenciación está bajo la salvaguardia de los tribunales, y para su rectificación se precisará el consentimiento del titular registral o resolución judicial dictada en procedimiento en que éste haya sido parte. El titular registral de la georreferenciación inscrita también resulta protegido por el principio de prioridad registral del artículo 17 de la Ley Hipotecaria. Es también manifestación del principio de oponibilidad de lo inscrito frente a terceros (artículo 13 de la Ley Hipotecaria) y de inoponibilidad de lo no inscrito frente a titular registral (artículo 32 de la Ley Hipotecaria), pues se da preferencia al contenido del Registro -así debe considerarse a una georreferenciación inscrita previamente-, respecto al contenido extrarregistral -la georreferenciación contradictoria que ahora se pretende inscribir conformada sin la participación del titular registral de la invadida-.

15-10-2024

B.O.E. 21-11-2024

Registro de Castelldefels.

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

Aun teniendo en cuenta el carácter esencial del trámite de expedición de la certificación, se puede inscribir el decreto y el mandamiento si consta que los titulares de cargas posteriores han tenido cumplido conocimiento de la tramitación del procedimiento.

Este Centro Directivo tiene declarado ya desde clásicas Resoluciones como la de 27 de noviembre de 1961, dictada en relación con la antigua regla cuarta del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, que la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas para procedimiento de ejecución hipotecaria si bien no lleva consigo un cierre registral, sí opera como una condición resolutoria, cuyo juego determinará la cancelación de todos los asientos practicados con posterioridad al de la hipoteca que sea base del procedimiento. Podemos concluir que son dos los principales efectos de esta nota marginal: El primero de ellos es el dar a conocer al propio ejecutante y a los posibles licitadores la existencia, alcance e importe de las cargas y derechos que afectan a la finca y en concreto la existencia de cargas anteriores que no desaparecerán con la ejecución y que el adquirente deberá soportar. El segundo, identificar a los titulares de cargas y derechos inscritos o anotados con posterioridad al del acreedor ejecutante que se verán extinguidos por la realización del bien, para notificarles el inicio del proceso de ejecución con la finalidad de que puedan intervenir en él a los efectos legalmente previstos. Igualmente sirve de notificación a quienes con posterioridad a la expedición de la nota marginal inscriban o anoten algún derecho en el Registro, que la hipoteca se encuentra en fase de ejecución con las consecuencias que de ello se derivan. La certificación de cargas fija de forma definitiva la situación registral de la finca objeto de la subasta, de forma que cualquier alteración posterior no modifica dicha situación. La nota practicada al margen de la hipoteca es la única forma de tener conocimiento, para aquél que consulta los libros del Registro o accede con posterioridad, de la apertura de la fase ejecutiva de la garantía real constituida en fase yacente.

Teniendo en cuenta la citada importancia de la nota marginal de expedición de certificación de cargas, el carácter constitutivo que la inscripción tiene en relación a la hipoteca y sus modificaciones (cfr. artículos 145 y 149 de la Ley Hipotecaria) y el carácter esencialmente registral del procedimiento de ejecución hipoteca, no puede procederse a la inscripción del testimonio del auto de adjudicación y al mandamiento de cancelación de cargas, si resulta que dicho trámite no se ha cumplido en una determinada ejecución hipotecaria o, como señala la Resolución de 28 de junio de 2021, si se ha llevado a cabo la ejecución de una hipoteca distinta de aquélla para la que se expidió certificación de cargas en el procedimiento.

Ahora bien, debe considerarse que el defecto es subsanable. Sólo se produce la nulidad de pleno derecho de los actos judiciales cuando se han realizado con manifiesta falta de jurisdicción o competencia objetiva funcional, cuando se realizan bajo violencia o intimidación y cuando se prescinde total o parcialmente de las normas de procedimiento establecidas por la Ley con infracción de los principios de audiencia, asistencia y defensa, y en los demás supuestos que establece el artículo 238 de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Dado que todos los titulares de las cargas inscritas o anotadas con posterioridad a la hipoteca que se ejecuta tuvieron suficiente conocimiento de la tramitación de la ejecución y así se le ha acreditado al registrador, procede revocar el defecto observado en la nota de calificación. La posible existencia de un tercer poseedor cuyo título de adquisición no ha sido inscrito en el Registro, no puede impedir la inscripción del decreto de adjudicación y del mandamiento de cancelación. No debe olvidarse que, conforme al artículo 38.1.º de la Ley Hipotecaria «a todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo». Igualmente, el artículo 32 de la misma ley dispone que «los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes

inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudicarán a tercero».

15-10-2024

B.O.E. 21-11-2024

Registro de Málaga nº 3.

PROPIEDAD HORIZONTAL: DIVISIÓN DE LOCALES.

El título habilitante urbanístico en Andalucía a efectos de inscripción de la segregación de un local comercial para formar dos nuevos locales, en un edificio existente, lo sería la declaración responsable urbanística debidamente presentada en el Ayuntamiento correspondiente, acompañada por el certificado de conformidad del Ayuntamiento o, en su caso, por la diligencia favorable firmada por técnico del Servicio de Licencias (artículo 5 de la Ordenanza 79 de Torremolinos).

Dentro de los supuestos sometidos preceptivamente al régimen de autorización previa o licencia sigue vigente la previsión del artículo 26.6 de la ley de Suelo, relativa a la constitución y modificación del complejo inmobiliario privado, del tipo de los regulados como regímenes especiales de propiedad, por el artículo 24 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, pero de forma diferenciada a los estrictos actos de división o segregación de fincas a que se refiere el apartado segundo del mismo precepto, sujetos a 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», teniendo en cuenta la definición de finca contenida en el apartado primero. Esta diferenciación, en cuanto a la posibilidad de que la legislación urbanística autonómica concrete otro tipo de intervención diferente a la licencia para los actos de división o segregación de fincas integrantes de un edificio en propiedad horizontal es lo que ha querido clarificar el legislador estatal en la reforma por Real Decreto-ley 8/2023, de 27 de diciembre.

Tratándose en particular actos de división o segregación de fincas, en este caso segregación de locales de un edificio, para los que la legislación aplicable habilita el procedimiento de declaración responsable, no siendo preceptiva la licencia previa, será sin embargo necesaria la acreditación del correspondiente acto administrativo de conformidad o aprobación, impuesto expresamente por el apartado segundo del artículo 26 de la Ley de Suelo. Es por tanto la respectiva legislación urbanística autonómica la que determinará, en última instancia, la acreditación documental del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso la división de locales integrados en una propiedad horizontal. En caso de no concretar dicha normativa el tipo de título administrativo habilitante, y a los efectos de cumplir la exigencia de autorización administrativa requerida por el citado artículo 10.3 de la Ley sobre propiedad horizontal, debe estimarse suficiente, a efectos de inscripción, que se acredite la resolución administrativa de la que resulte autorizado o legitimado el acto de división de locales, en su caso, de obra para segregación de local, independiente del uso final del mismo, todo ello de modo conforme a la ley urbanística autonómica y por remisión de ésta, a las ordenanzas locales respectivas.

Por otra parte, también viene reiterando este Centro Directivo en relación con las divisiones de pisos y locales en edificios constituidos en propiedad horizontal que se formaliza mediante la escritura calificada, que son equiparables a la modificación de la declaración de obra inscrita, como elemento definitorio del objeto del derecho, y, por tanto, su régimen de acceso registral

se basará en cualquiera de las dos vías previstas por el artículo 28 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015, en sus números 1 y 4, a saber: a) aportación de título habilitante urbanístico que procediera, y b) aportación de aquella otra documentación que acredite la improcedencia de adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes.

En la escritura calificada se formaliza una segregación de un local comercial para transformarlo en dos locales comerciales independientes, incorporando al efecto un documento, que el recurrente afirma que es una «declaración responsable» para dividir, presentado telemáticamente en el Ayuntamiento de Torremolinos, por lo que ha optado por la primera vía de acceso de esas actuaciones urbanísticas en el Registro de la Propiedad.

Así, partiendo del marco normativo estatal expuesto, y de las competencias constitucionales en materia de registros públicos y urbanismo, dependiendo de la Comunidad Autónoma cuya legislación sea aplicable, y del tipo de actuación urbanística de que se trate, serán necesaria para su inscripción, cuando esta proceda, la aportación de los siguientes documentos:- las tradicionales licencias de obras y licencias de primera ocupación.- licencia de obras y declaración responsable de primera ocupación y funcionamiento que, según la legislación autonómica aplicable, podría tener una eficacia inmediata por sí misma, o requerir la acreditación de que ha transcurrido el plazo establecido para que pueda iniciarse la correspondiente actividad.- acto expreso de conformidad administrativa respecto de una declaración responsable urbanística, y, según establezca la normativa aplicable, declaración responsable de primera ocupación o mera comunicación de terminación de la actuación.

Del análisis sistemático de la legislación urbanística de Andalucía pueden extraerse las siguientes conclusiones principales: 1.º) que el régimen de intervención administrativa de las actuaciones urbanísticas de divisiones y segregaciones de locales comerciales en edificios existentes (no así de viviendas) en Andalucía es el de declaración responsable, entendiéndose incluido en el supuesto del artículo 138.1.b), que solo excluye de su ámbito a la división de viviendas. 2º) que estos preceptos confirman, a efectos registrales, que la realización de los actos urbanísticos de divisiones y segregaciones de locales en la Comunidad de Andalucía necesitan, como título habilitante para llevar a cabo la obra, la correspondiente declaración responsable urbanística, junto con el acto de conformidad expreso del Ayuntamiento que corresponda, como resulta de la normativa estatal a la que se remite la normativa autonómica como se expone a continuación.

En conclusión, en el supuesto objeto de este recurso, el título habilitante urbanístico en Andalucía a efectos de inscripción de la segregación de un local comercial para formar dos nuevos locales, en un edificio existente, lo sería la declaración responsable urbanística debidamente presentada en el Ayuntamiento correspondiente, acompañada por el certificado de conformidad del Ayuntamiento o, en su caso, por la diligencia favorable firmada por técnico del Servicio de Licencias (artículo 5 de la Ordenanza 79 de Torremolinos). Faltando la aportación de este último documento y también del primero, en los términos que se dirán, el primer defecto debe ser confirmado, aunque no puede compartirse el criterio del registrador en cuanto a la necesidad de licencia como autorización previa.

En cuanto al segundo defecto de la nota de calificación, la imposibilidad técnica por parte del registrador para poder acreditar la autenticidad de la documentación que recoge la declaración urbanística responsable, a través de la consulta a la sede electrónica del Ayuntamiento de Torremolinos con el código seguro de verificación aportado, incluso sin poder acceder a tal documento y comprobar si se ha presentado el documento oficial del previsto por citado Ayuntamiento para ese tipo de actuaciones urbanísticas; el mismo debe ser también confirmado. A estos efectos, el registrador, en el ámbito de su competencia, está obligado a llevar a cabo la verificación de la autenticidad del documento

presentado mediante el acceso a la sede electrónica correspondiente mediante el código seguro de verificación incorporado al propio documento.

15-10-2024

B.O.E. 21-11-2024

Registro de Alcañiz.

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

Si las dudas alegadas por el registrador no son suficientemente contundentes, lo correcto es tramitar el procedimiento del 199 LH.

Este Centro Directivo tiene declarado en reiteradísimas ocasiones (cfr. Resoluciones de 17 junio y 5 de noviembre de 2002, 25 de mayo de 2005, 28 de agosto de 2013, 30 de marzo de 2015 y 30 de junio o 27 de julio de 2017, entre otras muchas) que la registración de excesos de cabida sólo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar es la que debió reflejarse en su día, por ser la realmente contenida en los linderos registrados originariamente.

En el presente caso, la finca consta inscrita con una superficie de ciento seis hectáreas, veintiocho áreas y cuarenta y tres centiáreas (106,2843 hectáreas), en virtud de una agregación que consta en la inscripción 2.ª de su historial registral, efectuada en el año 2008, de conformidad con las correspondientes certificaciones catastrales descriptivas y gráficas. A su vez, es una finca que es el resultado de la agrupación de otras. Así, como pone de manifiesto la registradora en su nota de calificación, aunque en términos porcentuales el exceso pueda ser pequeño, se solicita una rectificación de superficie de más de tres hectáreas respecto de la superficie que consta inscrita, la finca procede de actos de modificación de entidades hipotecarias (agrupación en la inscripción 1.ª y agregación en la inscripción 2.ª), que dadas las fechas en que se practicaron, presuponen una cierta precisión en la medición, y se ha producido una alteración en las parcelas catastrales, habiendo desaparecido algunas de las que figuraban en la descripción de la finca.

Las dudas 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. Siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados. Las dudas impeditivas del inicio del expediente deben ser de tal entidad que no puedan solventarse en los trámites del mismo expediente; en particular, a la vista de la intervención de los colindantes o administración pública como eventuales perjudicados por la inscripción de la representación gráfica en cuestión, de manera que el registrador pueda tomar en consideración las alegaciones que se formulen para formar su juicio de identidad.

En el presente caso la registradora, en la nota de calificación (antes transcrita), se limita a señalar como defecto la falta de identidad de la finca, exigiendo que se aporte un certificado municipal que específicamente acredite la correspondencia entre la finca registral y las parcelas catastrales. En primer lugar, la nota de calificación omite toda la motivación que ha llevado a exigir

el certificado de correspondencia entre la finca registral y las parcelas catastrales. En segundo lugar, en el informe se añaden otras cuestiones exponiendo los motivos que llevan a esta conclusión. Circunstancias todas estas que se omiten en la calificación y que el interesado no ha tenido ocasión de conocer para formular su recurso. Por todo lo expuesto, debe entenderse que lo procedente es iniciar las actuaciones previstas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio de la calificación que proceda a la vista de lo que se actúe en dicho expediente.

16-10-2024

B.O.E. 21-11-2024

Registro de Adeje.

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

Solo cabe denegar la base gráfica si concurren dudas fundadas debidamente acreditadas.

Si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada otra finca ya inscrita o el dominio público, lo procedente es denegar, no suspender, la inscripción. Tratándose de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, no estando ante uno de los supuestos de denegación automática de la tramitación del mismo, como son la posible invasión de dominio público o la invasión de la georreferenciación registral de una finca colindante, la cual está protegida por los principios hipotecarios, cuando la suspensión se basa en la oposición de uno de los colindantes notificados, como dice el artículo 199, el registrador «decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción».

La registración de un exceso de cabida stricto sensu solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados.

En el concreto caso de este expediente, las dudas del registrador manifestadas en su nota de calificación se basan en la existencia de un conflicto latente entre ambos titulares que, a su juicio, resulta del solape advertido por la superposición de la representación gráfica propuesta sobre la cartografía catastral. La alegación del colindante únicamente se basa, como se ha dicho, en el solape entre la representación gráfica alternativa presentada y la cartografía catastral, sin aportar principio de prueba que sirva de soporte a su oposición (cfr. Resoluciones de 24 de abril y 13 de junio de 2018, entre otras) y no atiende, como tampoco lo hace la nota de calificación, a la descripción literaria de ambas fincas y, en concreto, a la redacción del dato relativo al lindero norte de la registral 1.993 que, como resulta de su historial registral, pertenece por mitad a ambas fincas, delimitación que sigue respetando la representación gráfica propuesta y la descripción literaria de la finca coincidente con la que resulta de aquélla. Por ello, el recurso debe estimarse.

16-10-2024

B.O.E. 21-11-2024

Registro de San Vicente de la Barquera-Potes.

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

Solo cabe denegar la base gráfica si concurren dudas fundadas debidamente acreditadas.

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.

Respecto a la primera cuestión, el registrador basa su nota de calificación negativa en la alegación del colindante, que a su juicio revela la existencia de un conflicto en la delimitación del derecho de propiedad. Ese juicio registral de identidad no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados. Como se desprende de las Resoluciones de esta Dirección General de 24 de febrero y 26 de junio de 2024, oponiéndose un titular registral, su oposición resulta mucho más cualificada y merecedora de mayor consideración, conforme al párrafo cuarto del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria. Pero, esa especial consideración de la alegación del titular registral de una finca colindante con la que es objeto del expediente no implica, necesariamente, la denegación de la georreferenciación aportada al expediente. Pero, el registrador puede basarse en ella y en el contenido registral para fundar objetivamente sus dudas en la identidad de la finca. Por tanto, la esencia del juicio registral de la identidad de la finca es determinar si el colindante acredita la existencia de un indicio de posible situación litigiosa, que será suficiente para impedir la inscripción de la georreferenciación. Dicho indicio de controversia ha de resultar indubitado, bien porque resulte del escenario de calificación registral de la aplicación homologada, superponiendo las diversas georreferenciaciones implicadas o del contenido del Registro.

El recurso ha de limitarse al análisis de la alegación del colindante por el lindero oeste de la finca objeto del expediente, que realiza el registrador en su nota de calificación. Por otro lado, el registrador tampoco ha podido comprobar esa invasión en su aplicación homologada, puesto que lo que se ha aportado en la alegación son planos topográficos, pero no se expresa que sean georreferenciados. Ello impide que el registrador pueda superponer ambas georreferenciaciones para comprobar que se produce dicha invasión por el lindero oeste. Por todo ello, la nota de calificación recurrida no puede mantenerse. Desde un punto de vista objetivo, el juicio de identidad de la finca del registrador no se ha fundamentado, pues no ha identificado la porción de la finca que puede resultar invadida y respecto de la cual, puede existir el conflicto.

Resuelto el expediente, esta Dirección General debe analizar la afirmación del recurrente en su escrito de interposición del recurso, por la cual entiende que para inscribir una agrupación no se requiere la tramitación de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Es cierto que no está prevista expresamente la tramitación de expediente para los supuestos en los que la inscripción de la georreferenciación es circunstancia necesaria de la inscripción, enumerados en el artículo 9, letra b), primer párrafo, de la Ley Hipotecaria. Para ello, basta con que se cumplan los requisitos del artículo 9, letra b), en sus párrafos quinto y sexto. Pero en todo caso, como ya declaró la Resolución de 17 de abril de 2023, si el registrador considera que para inscribir una representación gráfica georreferenciada es preciso seguir la tramitación

prevista en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, lo que debe hacer es iniciarla de oficio, en ningún caso calificar su falta como defecto impeditivo de la inscripción, estando incluso más justificado su inicio, cuando se solicita la inscripción de la georreferenciación de una finca resultante de agrupación.

17-10-2024

B.O.E. 21-11-2024

Registro de Redondela-Ponte Caldelas.

PATRIA POTESTAD: CONFLICTO DE INTERESES EN UNA PARTICIÓN DE HERENCIA.

Se delimitan los casos en los que concurre conflicto de intereses entre el padre y el hijo representado en una liquidación de gananciales y partición de herencia.

Según lo dispuesto en el artículo 162 del Código Civil, la regla general de representación legal de los hijos menores de edad no emancipados por parte de los padres que ostenten la patria potestad queda exceptuada respecto de los actos «(...) en que exista conflicto de intereses entre los padres y el hijo». De este modo, para exceptuar el régimen general es imprescindible que entre representante y representado exista oposición de intereses, es decir un conflicto real de intereses que viene definido por la existencia de una situación de ventaja de los intereses del representante sobre los del representado. Como ha entendido el Tribunal Supremo, la situación de conflicto se identifica con supuestos en los que sea razonable entender que la defensa por los padres de sus propios intereses irá en detrimento de los de los hijos.

La solución a los supuestos del conflicto de intereses en situaciones concretas, se ha solventado según una casuística que ha ido siendo delimitada por la jurisprudencia y por la doctrina de este Centro Directivo, pero que dependerá en cada caso de la posible o presunta existencia de intereses contrapuestos. De esta interpretación resulta que no puede darse por sentado que siempre que en una partición hereditaria con liquidación previa del patrimonio ganancial intervenga el viudo en su propio nombre y en representación de un hijo no emancipado existe, por definición, oposición de intereses, sino que habrá que examinar las circunstancias concretas de cada caso. El interés directo que tiene el cónyuge viudo en las consecuencias de la liquidación de gananciales le priva de la representación legal en la propia determinación del inventario ganancial si el activo está integrado total o parcialmente por bienes cuya ganancialidad no viene predeterminada legalmente sino que es fruto de una presunción legal susceptible de ser combatida (cfr. Resolución de 14 de marzo de 1991) o de una declaración unilateral del cónyuge supérstite (cfr. Resolución de 3 de abril de 1995). Por los mismos motivos cesa la representación legal del progenitor en la partición estrictamente hereditaria si esta es parcial (cfr. Resolución de 3 de abril de 1995), si se hace con ejercicio de derechos que corresponden a los menores representados (cfr. Resolución de 15 de mayo de 2002) o se hace mediante la formación de lotes desiguales o que no respeten las titularidades abstractas derivadas de la comunidad existente como consecuencia del fallecimiento del otro cónyuge (vid., entre otras, Resoluciones de 6 de febrero de 1995 y 18 de diciembre de 2002).

En el presente caso es indudable que, como se ha expresado, hay una elección, ya que no se adjudica a cada uno de los herederos la cuota que le correspondería según el acta de declaración de herederos, sino que se concretan las adjudicaciones en bienes determinados y participaciones distintas de aquellas cuotas que corresponden a las titularidades abstractas que resultan en la declaración de herederos abintestato. Por tanto, hay formación de lotes desiguales o que no respeten las titularidades abstractas derivadas de la comunidad hereditaria. En consecuencia, hay conflicto de intereses.

17-10-2024

B.O.E. 21-11-2024

Registro de Vigo nº 4.

HERENCIA: LEY APLICABLE.

En una herencia causada después de la entrada en vigor del Reglamento Europeo de Sucesiones, no habiendo *professio iuris*, se somete a la ley de la última residencia habitual del causante. Esto comprende también los requisitos de autorizaciones o aprobaciones judiciales cuando interviene un curador representativo

Al tratarse de una sucesión abierta después del día 17 de agosto de 2015, se rige por lo establecido en el Reglamento (UE) n.º 650/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de julio de 2012. Según dicho reglamento, la ley aplicable a la totalidad de la sucesión será la del Estado en el que el causante tuviera su residencia habitual en el momento del fallecimiento (artículo 21, apartado 1), salvo que el causante mantenga un vínculo manifiestamente más estrecho con un Estado distinto a aquel (artículo 21, apartado 2) o haya optado por su Ley nacional en el momento de realizar la elección *rectius*, disposición o en el momento del fallecimiento (artículo 22). En el presente caso no consta que el testador hubiera realizado una «*professio iuris*» a su ley personal; y la regla general de aplicación de la ley de la residencia habitual del causante como única rectora de la sucesión conduce a la aplicación de la legislación civil gallega.

De este modo, queda excluida la aplicación del vigente artículo 287.5.º del Código Civil, conforme al cual el curador que ejerza funciones de representación de la persona que precisa el apoyo necesita autorización judicial para aceptar sin beneficio de inventario cualquier herencia. Asimismo, y dejando al margen el hecho de que en el presente caso no se trata de partición de herencia sino de adjudicación a la heredera única, no resultaría aplicable la exigencia de aprobación judicial a que se refieren los artículos 289 y 1060 del Código Civil. Es indudable que la aceptación y adjudicación de la herencia pertenece al ámbito de la ley reguladora de la sucesión, que es en este caso la gallega (cfr. Resolución de esta Dirección General de 31 de mayo de 2022).

22-10-2024

B.O.E. 21-11-2024

Registro de Las Palmas de Gran Canaria nº 6.

OPCIÓN DE COMPRA: CANCELACIÓN.

Ante la infructuosa práctica de la diligencia de notificación a los efectos de poder cancelar la opción, no habiéndose enviado la cédula por correo certificado con acuse de recibo, debe confirmarse el defecto.

Como señala la registradora, inscrito el derecho de opción sólo procede su cancelación en los términos establecidos en el artículo 82 de la Ley Hipotecaria: bien porque conste el consentimiento del titular registral, bien porque se presente resolución judicial firme recaída en procedimiento en el que

aquél haya sido parte. Es cierto que el asiento también puede cancelarse sin el consentimiento del titular en los casos previstos en la Ley, tal y como reconoce el propio precepto citado (vid. artículo 210.1.8.ª de la Ley Hipotecaria en relación con el artículo 177 de su Reglamento), pero es precisamente la determinación del plazo lo que motiva el presente supuesto.

Como ha señalado reiteradamente este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos», especialmente las de 25 de septiembre de 2019 y 21 de septiembre de 2022), la regulación de los requerimientos y notificaciones en los ámbitos hipotecario y notarial ha de interpretarse de acuerdo con las exigencias de los preceptos constitucionales que garantizan el derecho a la tutela judicial efectiva, en los términos que la misma es entendida por la jurisprudencia del Tribunal Constitucional, y cuya jurisprudencia ha aplicado en diversas ocasiones este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 17 de marzo de 2005, 17 de septiembre de 2012 -sistema notarial-, 28 de enero y 3 de junio de 2013 y 3 de agosto y 27 de noviembre de 2017). Por ello, los órganos responsables de la comunicación deben observar la debida diligencia para asegurar el conocimiento personal del acto de comunicación, especialmente cuando el mismo se lleva a cabo con un tercero en los casos y supuestos previstos legalmente.

Así en materia de hipotecas y otros derechos reales existen numerosos supuestos en que, dada la decisiva transcendencia de la notificación, se exige que la misma se verifique por vía notarial (artículos 202 a 204 del Reglamento Notarial) o judicial. Cabe traer a colación la doctrina de este Centro Directivo (vid., por todas, la citada Resolución de 10 de julio de 2013), según la cual -a efectos de lo establecido en el artículo 1504 del Código Civil-, a la vista de los artículos 202 y 203 del Reglamento Notarial, habría de concluirse que siempre que se cumplan los procedimientos establecidos en el primer precepto, ya se haga la entrega de la documentación objeto de notificación personalmente o a través del Servicio de Correos -bien por carta certificada con aviso de recibo o burofax con certificación de recepción, por ser este medio equivalente a aquél-, ya se constate la negativa a la recepción, o en su caso (si en el domicilio que corresponda no hay persona idónea para recibirla) se lleven a cabo los dos intentos infructuosos de entrega de la cédula de notificación (uno de ellos por el notario de forma personal), ha de tenerse por efectuada la notificación. Es decir, con carácter general basta con asegurar la posibilidad razonable de que el notificado pueda informarse y conocer el contenido de lo que haya de comunicársele, sin que se exija o se imponga el resultado de que tenga un conocimiento efectivo.

A los efectos de tener por probada la notificación, se debe considerar suficiente el acta notarial acreditativa del envío por correo certificado con aviso de recibo del documento siempre que la remisión se haya efectuado al domicilio designado por las partes, según el Registro, y resulte del acuse de recibo que el envío ha sido debidamente entregado en dicho domicilio. Sin embargo, en los casos en que el documento no ha podido ser entregado por la indicada vía postal, este Centro Directivo ha puesto de relieve (vid. Resoluciones de 30 de enero de 2012, 16 de diciembre de 2013 y 14 de mayo de 2019 referidas a la notificación al arrendatario para el ejercicio de su derecho de retracto) que el acta autorizada conforme al artículo 201 del Reglamento Notarial acredita únicamente el simple hecho del envío de la carta por correo, la expedición del correspondiente resguardo de imposición como certificado, entrega o remisión, así como la recepción por el notario del aviso de recibo y la devolución del envío por no haber podido realizarse la entrega, pero no cambia los efectos de la notificación, que serán los establecidos con carácter general para las cartas certificadas con acuse de recibo por el Real Decreto 1829/1999, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento por el que se regula la prestación de los servicios postales, que en su artículo 32.1, párrafo final señala que «el envío se considerará entregado cuando se efectúe en la forma determinada en el presente Reglamento», sin que de este Reglamento resulte que la devolución de un correo certificado con acuse de recibo produzca los efectos de una notificación. De acuerdo con lo expuesto, y siguiendo el criterio de las Resoluciones de este Centro Directivo de 16 de diciembre de 2013 y 3 de agosto de 2017, debe entenderse que resultando infructuosa la notificación por correo certificado, debe verificarse una notificación personal por el notario.

Así pues, en el presente supuesto, la clave está en determinar si la empleada que manifestó tener orden de no recoger notificaciones era o no representante a tales efectos. Evidentemente, si la negativa viene de un empleado con facultades representativas se deberá tener por hecha la notificación. Desde un punto de vista sustantivo, a los jueces corresponde determinar si en esa empleada concurría la condición de representante, pero en el limitado ámbito del recurso, al no constar dicha representación, el notario debiera haber cumplimentado lo ordenado en el artículo 202 del Reglamento: «El notario siempre que no pueda hacer entrega de la cédula deberá enviar la misma por correo certificado con acuse de recibo, tal y como establece el Real Decreto 1829/1999, de 3 de diciembre, o por cualquier otro procedimiento que permita dejar constancia fehaciente de la entrega»; a mayor abundamiento, el propio artículo 203 del Reglamento Notarial, remite al párrafo sexto del artículo 202, que es el que ordena la remisión por correo. Por tanto, ante la infructuosa práctica de la diligencia, no habiéndose enviado la cédula por correo certificado con acuse de recibo, debe confirmarse el defecto.

31-10-2024

B.O.E. 21-11-2024

Registro de Madrid nº 19.

DENEGACIÓN DE LA PRÁCTICA DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN: RÉGIMEN JURÍDICO.

No cabe practicar asiento de presentación de una instancia privada por la que se solicita del Colegio de Abogados el reconocimiento del beneficio de justicia gratuita.

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.

No contiene el artículo 246 LH 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 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 con la introducción de este nuevo recurso que no es otra que procurar que la prioridad registral, que se sustenta en el asiento de presentación, quede claramente determinada en el menor tiempo posible mediante la resolución del recurso y evitar una interrupción temporal excesiva del procedimiento registral, con los perjuicios que pudieran derivarse tanto para el propio interesado como para presentantes posteriores o terceros adquirentes cuyas expectativas dependerán de la definitiva situación registral. 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.

El objeto del expediente de recurso contra las calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente determinar si la calificación es o no ajustada a Derecho (vid., Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000). Y es igualmente doctrina reiterada (vid., por todas, Resoluciones de 19 de enero y 13 de octubre de 2015), que el recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el registrador, sin perjuicio de

que, una vez terminado el procedimiento, pudiera ser presentado de nuevo el título, con los documentos subsanatorios o complementarios correspondientes, y así obtener una calificación nueva sobre los mismos. 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.

En el presente expediente la registradora deniega la práctica del asiento de presentación de una instancia solicitando se anotara preventivamente en el Registro de la Propiedad el documento del Colegio de la Abogacía de Madrid «con fecha de Registro 17/10/2024 y n.º 118.348/2024», correspondiente a la tramitación de la solicitud presentada por dicha señora en el referido colegio, con el fin de obtener la concesión del derecho a la asistencia jurídica gratuita para ejercer una acción judicial, por la cual se le reconociera el dominio sobre una finca situada en Madrid, por haberla adquirido por usucapión, y/o acción reivindicatoria y medidas. Si la pretensión de la recurrente es obtener una anotación preventiva de demanda del artículo 42.1.º de la Ley Hipotecaria, debe aplicarse lo dispuesto en el artículo 43.1.º de la misma ley.

29-10-2024

B.O.E. 22-11-2024

Registro de Lucena nº 1.

DERECHO DE USO VIVIENDA FAMILIAR: REQUISITOS DE INSCRIPCIÓN.

No hay inconveniente en inscribir un derecho de uso aun cuando el usufructo esté inscrito a favor de tercero, siempre que se cumplan los requisitos exigidos por el principio de especialidad.

Podría configurarse como domicilio o vivienda familiar otro inmueble que no hubiera sido incluido en la liquidación de gananciales por ser privativa de uno de los cónyuges, o por estar disfrutándose en régimen de arrendamiento u otro título, o en precario o sin título para ello; e incluso que si bien en el momento de decretarse la separación se configurara una vivienda como domicilio familiar, en un momento posterior, por circunstancias ajenas, pasara a serlo otra vivienda diferente. Y si bien el artículo 33 del Reglamento Hipotecario admite la distinción entre documento principal (el inscribible) y los documentos complementarios, que se han interpretado como «los que completan la fehaciencia del inscribible», tales certificados reseñados (padrón y catastral), ni deben entenderse como tales, ni menos aún tampoco acreditan el carácter de domicilio o vivienda familiar, o no, de dicha finca. Así pues, el acceso al Registro de los títulos exige que la descripción que en ellos se contenga de la finca objeto del correspondiente acto o negocio jurídico permita apreciar de modo indubitado la identidad entre el bien inscrito y el transmitido. Como conclusión, se impone la confirmación de esta parte del primer defecto («no consta en la sentencia cuál es el domicilio familiar»).

El derecho de uso a la vivienda familiar concedido mediante sentencia no es un derecho real, sino un derecho de carácter familiar, cuya titularidad corresponde en todo caso al cónyuge a quien se atribuye la custodia o a aquel que se estima, no habiendo hijos, que ostenta un interés más necesitado de protección (así se ha estimado en la Resolución de 14 de mayo de 2009). El derecho de uso supone la atribución, de la facultad de ocupar la vivienda que ha sido domicilio familiar, al cónyuge -en cuya compañía quedan los hijos- o con un interés más necesitado de protección. Como recuerda la Resolución de 19 de enero de 2016, es precisamente la posibilidad de habitar la vivienda el fundamento último de este derecho de uso, pues, como afirma la Sentencia del Tribunal

Supremo de 4 de abril de 1997, lo que se pretende «es garantizar este derecho de ocupación del cónyuge e hijos a quienes se les ha atribuido el uso». Por tal razón, no cabe la posibilidad de inscribir el derecho de uso sobre la vivienda familiar, fijado en el convenio regulador de los efectos del divorcio, cuando la finca sobre la que se establece el derecho está inscrita a nombre de persona distinta de los cónyuges, que no ha sido parte ni aparece como demandada en el procedimiento matrimonial.

Ahora bien, lo dicho no es incompatible con que se admitan derechos de uso, aunque existan derechos de usufructo o de uso anteriores sobre la finca. El derecho de uso de la vivienda familiar es compatible con el derecho de usufructo perteneciente a persona distinta, pues, siguiendo la doctrina del usufructo de la nuda propiedad, tal derecho de uso recae sobre la nuda propiedad. Ello significa que, si bien la utilización de la cosa podrá tener limitaciones como consecuencia del usufructo existente, tal utilización será perfectamente posible al menos cuando el usufructo inscrito se extinga y se consolide en la nuda propiedad. Además, y, en todo caso, la constancia registral solicitada impedirá que el cónyuge titular de la nuda propiedad pueda realizar un acto dispositivo del si el consentimiento del titular del uso.

Tratándose de derechos de vida limitada, como es el derecho de uso, una de las circunstancias que deberá precisarse es su duración o término, ya sea esta fija o variable. No obstante, las exigencias de determinación del derecho que se inscribe no pueden imponerse desconociendo el peculiar régimen jurídico positivo que lo configura, máxime cuando este se articula en atención a intereses que se estiman dignos de tutela legal. La atribución del uso de la vivienda familiar en el caso de existir hijos mayores de edad, ha de hacerse a tenor del párrafo 3.º del artículo 96 CC, que permite adjudicarlo por el tiempo que prudencialmente se fije a favor del cónyuge, cuando las circunstancias lo hicieren aconsejable y su interés fuera el más necesitado de protección. En consecuencia, puede extraerse de la doctrina jurisprudencial (en el marco del Derecho común) un diferente tratamiento del derecho de uso sobre la vivienda familiar en dos situaciones diferentes: cuando existen hijos menores, que no permite explícitas limitaciones temporales -si bien, resultarán de modo indirecto-; o 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.

La expresión de nombre y apellidos, sin especificar domicilio y documento nacional de identidad de los cónyuges, no es suficiente para el pleno cumplimiento del principio de especialidad.

29-10-2024

B.O.E. 22-11-2024

Registro de Caravaca de la Cruz.

PUBLICIDAD FORMAL: CONTENIDO.

No hay inconveniente en certificar de los documentos que conserven en su archivo y respecto de los cuales puedan considerarse como sus archiveros naturales», documentos entre los que, sin duda, se encuentran los incorporados a la tramitación del expediente previsto en el artículo 199, pero no de los documentos notariales que ha servido de títulos inscribibles.

El recurso sólo puede versar sobre los pronunciamientos señalados por el registrador en su nota de calificación y en atención a las circunstancias contenidas en el título o los títulos presentados para la calificación, no

pudiendo apoyarse en otros documentos ajenos a dicha presentación, aunque se refieran a procedimientos registrales anteriores, y que se incorporen en el trámite de alegaciones, por lo que la documentación alegada en el escrito de recurso, y que no se refiere al procedimiento registral vigente, no puede ser tenida en cuenta por este Centro Directivo a la hora de elaborar esta Resolución.

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. Por tanto, tal interés legítimo, en el ámbito del Registro de la Propiedad, ha de probarse a satisfacción del registrador de acuerdo con el sentido y función de la institución registral. Ello no significa que el registrador pueda discrecionalmente manifestar el contenido de los asientos registrales, sino que queda bajo su responsabilidad la publicidad del contenido de los asientos. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, que el anuncio de interposición de acciones no es motivo suficiente por sí solo para entender que concurre interés legítimo si no se acompaña de un principio de prueba del que resulte la verosimilitud de la solicitud. No concierne al registrador ni a este Centro Directivo prejuzgar el resultado de un posible pleito, sino que estas cuestiones deberán ser valoradas por los tribunales, por tanto, a juicio de este Centro Directivo si concurre en el peticionario interés legítimo.

Conviene recordar la procedencia de la emisión de publicidad de los legajos a cargo de los registradores conforme a lo dispuesto en el artículo 342 del Reglamento Hipotecario, al establecer que «también podrán expedir los Registradores, a petición de los interesados, certificaciones de los documentos que conserven en su archivo y respecto de los cuales puedan considerarse como sus archiveros naturales», documentos entre los que, sin duda, se encuentran los incorporados a la tramitación del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria (cfr. Resolución de 14 de noviembre de 2016), publicidad que quedará sujeta a la normativa anteriormente expuesta. Sin embargo, no procede certificar sobre documentos notariales que hayan podido aportarse al expediente, en lo referente a su contenido, pero sí podrá certificarse respecto del notario autorizante, fecha y número de protocolo.

30-10-2024

B.O.E. 22-11-2024

Registro de Ciudad Rodrigo.

SERVIDUMBRE: CANCELACIÓN.

No es posible cancelar una servidumbre inscrita sin el consentimiento de su titular o resolución judicial.

En cuanto a si es necesario o no el consentimiento del titular de una servidumbre para la extinción de la misma, hay que recordar que el artículo 82 de la Ley Hipotecaria establece que «las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de escritura pública, no se cancelarán sino por sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación, o por otra escritura o

documento auténtico, en el cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación, o sus causahabientes o representantes legítimos», por lo que, en principio, para la cancelación de la servidumbre se hace necesario el consentimiento de la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción.

La única forma en que podría cancelarse sin dicho consentimiento sería que en el título constitutivo de la servidumbre se hubiera pactado un procedimiento para su cancelación (supuesto del artículo 82, párrafo segundo) y acreditando las circunstancias pertinentes sin necesidad de juicio contradictorio.

30-10-2024

B.O.E. 22-11-2024

Registro de Medina Sidonia.

AGRUPACIÓN: PORCIÓN DE FINCA OBJETO DE UNA EXPROPIACIÓN NO INSCRITA.

Existiendo expropiaciones no inscritas, el registrador debe dejar la parte pendiente de segregar en el folio real y bajo el código registral único de la finca matriz (a fin de que si en el futuro se presenta a inscripción el título expropiatorio se puede localizar la finca con su mismo código registral único inicial), y abrir folio nuevo y con código registral único nuevo a la parte resto no expropiada.

Como señala la registradora y resulta de la Resolución de este Centro Directivo de 2 de enero de 2020, no es congruente decir simultáneamente que los otorgantes afirman que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de la finca por diferir en cuanto a su superficie, y luego hacer una petición de coordinación gráfica con el Catastro que tiene como presupuesto conceptual y primario, precisamente, el que el propietario ha de afirmar que sí que hay esa correspondencia, máxime cuando en la diligencia de subsanación no comparecen los titulares registrales de las fincas agrupadas modificando su anterior manifestación sobre este extremo.

En cuanto a la rectificación descriptiva y reducción de superficie, se manifiesta en la escritura, posteriormente subsanada, que la misma se debe a una expropiación que no ha tenido acceso al Registro. ca, existiendo pendiente de acceder al Registro otras operaciones de segregación. En tales casos es claro que únicamente deberá aportarse, para su constancia en el folio real, la representación gráfica correspondiente a la porción que es objeto de inscripción en cada momento (ya sea la segregada o el resto, según los casos), sin que pueda exigirse representación gráfica de otras porciones que no son objeto del título en cuestión ni causan asiento de inscripción (cfr. artículo 9 de la Ley Hipotecaria). Por tanto, en aplicación de esta doctrina el documento resultaría inscribible; ahora bien, en el caso de este recurso se da la circunstancia de que se pretende inscribir una operación de agrupación de seis fincas registrales, manifestándose que existe una expropiación no inscrita, pero sin concretar sobre qué finca o fincas o porción de ellas, como resulta de la Resolución citada de 8 de octubre de 2012, se efectuó la operación expropiatoria.

Este Centro Directivo, en Resolución de 16 de junio de 2023 (a la que se refiere la registradora en su informe), manifestó que la determinación del resto tras esa segregación no inscrita, no debe quedar alojada en el mismo folio real y bajo el mismo código registral único que la parte pendiente de segregar (como anómalamente preveía el artículo 47 del Reglamento Hipotecario, que ha de entenderse tácitamente derogado en este punto por el nuevo artículo 9 de la Ley

Hipotecaria) sino que por claridad de los asientos registrales, y por la congruencia de la base de datos registral y para que el código registral único cumpla eficazmente la misión que le asigna dicho artículo 9 de la Ley Hipotecaria, el registrador debe dejar la parte pendiente de segregar en el folio real y bajo el código registral único de la finca matriz (a fin de que si en el futuro se presenta a inscripción el título expropiatorio se puede localizar la finca con su mismo código registral único inicial), y abrir folio nuevo y con código registral único nuevo a la parte resto no expropiada.

Esta doctrina, en aplicación al caso concreto de este expediente, debe entenderse cumplida, en cuanto a las partes de fincas no expropiadas, con la inscripción de la operación de agrupación, pues se abre un nuevo folio a la misma. Sin embargo, tal como está redactada la escritura de agrupación y su posterior subsanación, efectivamente, no puede determinarse sobre qué finca o fincas o partes de ellas debe entenderse producida la expropiación, para que pueda hacerse constar en un futuro, mediante la aportación del acta de ocupación y pago, la titularidad de la Administración expropiante.

4-11-2024

B.O.E. 22-11-2024

Registro de Vinarós.

SOCIEDADES MERCANTILES: LIQUIDACIÓN.

Teniendo la sociedad un claro objeto mercantil, han de observarse las normas prevenida para la liquidación de una sociedad mercantil.

En relación con el primer defecto señalado (según el cual se trata de una sociedad civil particular, calificada por el notario de sociedad civil irregular, por tener fines mercantiles y, por tanto, no se puede inscribir a su nombre en el Registro de la Propiedad), cabe recordar que, según la reiterada doctrina de esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 13 de diciembre de 1985, 20 de marzo de 1986, 1 y 30 de abril y 11 de diciembre de 1997, 20 de abril de 2010, 21 de mayo de 2013 y 28 de septiembre de 2016, entre otras), la actividad que constituye un objeto social como el de este caso presenta las características que determinan su calificación como mercantil, y ello no sólo desde el punto de vista económico (interposición en el tráfico, habitualidad, ánimo especulativo) sino, también, desde el estrictamente jurídico, toda vez que se pretende la realización de forma permanente, a través de una organización estable y adecuada al efecto y con ánimo lucrativo, de genuinas actividades empresariales. Todo contrato por el que se constituye una sociedad cuyo objeto sea la realización de actividades empresariales, tiene naturaleza mercantil, como resulta de los artículos 2, 116, 117 y 124 del Código de Comercio y del artículo 1670 del Código Civil y, por tanto, la sociedad quedará sujeta, en primer lugar, a las disposiciones contenidas en el Código de Comercio, de acuerdo con sus artículos 2 y 50 y con lo establecido en los artículos 35 y 36 del Código Civil, sin que para eludir la aplicación de las reglas mercantiles de las sociedades sea suficiente la expresa voluntad de los socios de acogerse al régimen de la sociedad civil.

En el presente supuesto la finca de la que se solicita que se inscriba a nombre de los socios no se encuentra inscrita a nombre de la sociedad sino a nombre de uno de los socios (doña M. R. B.). Por ello, para la práctica de la inscripción solicitada es imprescindible que mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura se cumpla mínimamente con las normas imperativas que rigen la liquidación de las sociedades mercantiles con la división del haber

social y la correspondiente adjudicación a los socios de los bienes de que se trate.

La identificación de la finca no es posible sin la descripción que se hace en el cuerpo de la escritura -en la que se hace una descripción completa coincidente con la registral-, por lo que se hace necesario que la otorguen todos aquellos que efectivamente sean los titulares de la misma o sus herederos o causahabientes. La escritura es otorgada por dos de las socias y por quienes se consideran herederos abintestato del socio que ha fallecido.

4-11-2024

B.O.E. 22-11-2024

Registro de Esplugues de Llobregat.

RESOLUCIÓN JUDICIAL DE UNA VENTA: REQUISITOS DE INSCRIPCIÓN.

No cabe cancelar una hipoteca constituida por el comprador de una finca como consecuencia de la inscripción de una sentencia que resuelve dicha venta si el acreedor hipotecario no ha intervenido en el procedimiento.

El recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. También como cuestión previa ha de aclararse que, por lo que se refiere al traslado del recurso realizado por la registradora a las personas que ella reputa interesadas, ha de reiterarse el criterio sentado por este Centro Directivo, en Resolución de 19 de octubre de 2011, en su interpretación del artículo 327, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria, y, por ende, debe concluirse que no se ajusta a los tasados trámites del procedimiento del recurso contra su calificación.

Si bien es cierto el deber de los registradores de cumplir las resoluciones judiciales firmes, también es su deber dentro de la potestad calificadora el de verificar que todos los documentos inscribibles cumplen las exigencias del sistema registral español, entre las que está la debida determinación del asiento, en nuestro caso, a cancelar, de acuerdo con el ámbito de calificación reconocido, en cuanto a documentos judiciales en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Si con la presentación del documento judicial se pretende la cancelación de asientos vigentes en el Registro debe especificarse en el mismo qué asiento o asientos han de ser objeto de cancelación. No obstante, este Centro Directivo permite flexibilizar el principio de rogación en caso de los documentos judiciales, dadas las características de este tipo de documentación, que aconsejan que, en la medida de lo posible, el registrador actúe de oficio, incluso a los efectos de su inscripción parcial, a fin de dar cumplimiento a su deber constitucional de colaboración con las autoridades judiciales de forma que no se caiga en un rigor formalista injustificado si por estar debidamente identificada en la sentencia la finca a la que se refiere el pronunciamiento, el documento que recoge el negocio objeto de declaración de resolución así como las partes intervinientes, de modo coincidente con el contenido del Registro, no cabe albergar duda sobre su alcance cancelatorio. Debe, por tanto, revocarse la calificación en cuanto a este extremo.

Distinta suerte ha de correr el segundo de los defectos ahora impugnados. Señala la registradora como defecto: en cualquier caso, al condenar el juez, a don J. J. C. M. y doña N. A. F., al pago o devolución de los 350.000 euros

entregados como precio de la compraventa y demás gastos relacionados con la misma, no se acompaña documento acreditativo de la consignación de las cantidades debidas, existiendo acreedores posteriores; sin que conste su intervención en el procedimiento de forma adhesiva y voluntaria, en cuanto la resolución pudiera afectar a su derecho. En el presente caso, el titular del derecho real de hipoteca que ha accedido al Registro con posterioridad a la inscripción de la compra que ahora se ha declarado resuelta, no consta que haya intervenido en el procedimiento que dio lugar a la sentencia que ordena la resolución del negocio en cuestión, ni en la ejecución de la misma que posteriormente genera el correspondiente mandamiento de cancelación de cargas posteriores, ni tampoco constaba anotada la demanda de su ejercicio al tiempo de la aparición de dicho titular registral, por lo que el mandato imperativo del artículo 24 de nuestra Carta Magna, concretado entre otros en los artículos 20, 37, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria impide la cancelación o modificación de los asientos de dichos titulares posteriores sin su consentimiento expreso o tácito, voluntario o forzoso.

4-11-2024

B.O.E. 22-11-2024

Registro de Madrid nº 47.

PROPIEDAD HORIZONTAL: ART. 68 RH.

En el presente caso, la descripción del local sobre el que se constituye la comunidad funcional en la escritura objeto de calificación coincide con la que figura en los folios registrales, por lo que se trata de un asiento que se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria).

Para que exista propiamente la subcomunidad en régimen de propiedad horizontal es necesario que varios propietarios de elementos privativos dispongan en régimen de comunidad de ciertos elementos o servicios comunes que sean independientes y diferenciados respecto de otros de la misma división horizontal -artículo 2.d) de la Ley sobre propiedad horizontal-, tal como ha reconocido este Centro Directivo en Resoluciones de 22 de febrero de 2017 y 18 de octubre de 2021. Por el contrario, en el presente caso se trata indudablemente de una comunidad de carácter funcional, por razón de su destino, constituida conforme a los artículos 68 del Reglamento Hipotecario y 53, regla b), del Real Decreto 1093/1997, en la que se excluyen la «actio communi dividundo» y el derecho de retracto -cfr. Resolución de 27 de mayo de 1983-, y que como tal comunidad o subcomunidad participa de algunas de las características propias de la propiedad horizontal, en cuanto integrada por elementos comunes (zonas accesos, rodamiento, etc.) y otros privativos, susceptibles de un aprovechamiento separado e independiente (cfr. Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 24 de diciembre de 1990).

La sujeción de las comunidades funcionales especiales constituidas ex artículo 68 del Reglamento Hipotecario a las disposiciones de la Ley sobre propiedad horizontal implica que deben aplicarse a las plazas de garaje en que se divide el local, «mutatis mutandis» y con las debidas cautelas, las normas y limitaciones que la referida ley impone a los elementos privativos de la división horizontal dada la evidente analogía que entre uno y otros elementos concurren.

En el presente caso, como afirma el registrador sustituto, la descripción del local sobre el que se constituye la comunidad funcional en la escritura objeto de calificación coincide con la que figura en los folios registrales, por

lo que se trata de un asiento que se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria). La comunidad funcional se constituye sobre un concreto elemento privativo en propiedad horizontal, conservando éste su objetividad jurídica como elemento independiente dentro de la total propiedad horizontal y sin modificación de la composición personal de la junta de propietarios general.

4-11-2024

B.O.E. 22-11-2024

Registro de Vigo nº 2.

HERENCIA: PARTICIÓN REALIZADA POR EL TESTADOR.

Se hace una revisión de las teorías clásicas a efectos de admitir como testamento particional casos en los que no necesariamente se han cumplimentado todas las actuaciones propiamente particionales.

Dispone el artículo 1056 del Código Civil que «cuando el testador hiciere, por acto entre vivos o por última voluntad, la partición de sus bienes, se pasará por ella, en cuanto no perjudique a la legítima de los herederos forzosos». Como ha afirmado el Tribunal Supremo, esta partición no extingue la comunidad hereditaria, sino que la evita; es un acto mortis causa que tiene eficacia a la muerte del causante (vid. Sentencias de 4 de febrero de 1994, 21 de diciembre de 1998 y 26 de enero de 2012, entre otras). 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.

La Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de septiembre de 1998 estimó, como principio general, pero no exento de matizaciones, que para la distinción entre partición y operaciones particionales -normas para la partición- «existe una "regla de oro", consistente en que la determinación de una verdadera partición se dará cuando el testador ha distribuido sus bienes practicando todas las operaciones -inventario, avalúo, liquidación y formación de lotes objeto de las adjudicaciones correspondientes-, pero cuando, así, no ocurre, surge la figura de las denominadas doctrinalmente normas para la partición, a través de las cuales, el testador se limita a expresar su voluntad para que en el momento de la partición. No obstante, frente a estas consideraciones, y como ha puesto de manifiesto esta Dirección General en las recientes Resoluciones de 11 de junio y 9 de agosto de 2024, caben conclusiones más flexibles según las cuales, y atendiendo a los términos empleados en el testamento, deba admitirse, con base en la interpretación de la voluntad del testador, que esas operaciones particionales sean completadas posteriormente sin necesidad de intervención de los herederos no adjudicatarios que no sean herederos forzosos. En definitiva, de no admitirse esta posibilidad, la norma del artículo 1056 del Código Civil apenas sería aplicable. Por otra parte, tampoco es necesario que la partición realizada por el testador alcance a todos los bienes del causante.

En definitiva y como tantas veces ocurre en materia sucesoria, el núcleo de la cuestión planteada reside en la interpretación de la voluntad de los testadores, pues, a pesar de las referidas circunstancias, debe dilucidarse si

se 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. Centrados ya en la concreta problemática que se suscita en el recurso, ciertamente, en los testamentos referidos se nombra contador-partidor, circunstancia ésta que pudiera avalar la interpretación en pro de la existencia de meras disposiciones particionales. No obstante, debe entenderse que se trata de un verdadero testamento particional y la designación de contador-partidor se refiere a la eventual partición complementaria que habría de tener por objeto el remanente adjudicado en la cláusula quinta de dichos testamentos.

5-11-2024

B.O.E. 22-11-2024

Registro de Vitoria nº 1.

DENEGACIÓN DE LA PRÁCTICA DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN: RÉGIMEN JURÍDICO.

La rectificación de un asiento registral la rectificación, en su caso, precisa la concurrencia del consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial, por lo que ha sido correcta la actuación de la registradora de denegar la práctica del asiento de presentación.

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.

No contiene el artículo 246 LH 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 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 con la introducción de este nuevo recurso que no es otra que procurar que la prioridad registral, que se sustenta en el asiento de presentación, quede claramente determinada en el menor tiempo posible mediante la resolución del recurso y evitar una interrupción temporal excesiva del procedimiento registral, con los perjuicios que pudieran derivarse tanto para el propio interesado como para presentantes posteriores o terceros adquirentes cuyas expectativas dependerán de la definitiva situación registral. 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 rectificación de un asiento registral la rectificación, en su caso, precisa la concurrencia del consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial, por lo que ha sido correcta la actuación de la registradora de denegar la práctica del asiento de presentación.

6-11-2024

B.O.E. 22-11-2024

Registro de Madrid nº 4.

ACTIVOS ESENCIALES: CALIFICACIÓN REGISTRAL.

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.

6-11-2024

B.O.E. 22-11-2024

Registro de Caldas de Rei.

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: INVASIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO.

No es admisible una calificación registral negativa si la alegación se basa en informe no concluyente, que no es lo suficientemente tajante a la hora de afirmar que la georreferenciación aportada invade dominio público.

En esta materia, es doctrina reiterada de esta Dirección General aquella que entiende que puede el registrador rechazar la inscripción de una representación gráfica catastral si de la documentación aportada por la Administración resultan fundadas dudas acerca de la posible invasión del dominio público. Por tanto, es esencial que de la documentación aportada resulten dudas acerca de la posible invasión del dominio público y la oposición de la Administración ha de ser determinante, poniendo de manifiesto una situación de alteración de la configuración física que implicaría invasión del dominio público, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 1 de junio de 2020.

Y ello porque la protección del demanio se extiende incluso al dominio público no deslindado formalmente, pues el deslinde tiene un valor declarativo y no constitutivo, como declaró la Resolución de 23 de enero de 2014, añadiendo que si bien el deslinde es necesario para poder inmatricular una finca demanial a favor de la Administración, no lo es para impedir la inmatriculación de una finca como de propiedad privada si, del conjunto de circunstancias concurrentes, cabe colegir una duda fundada de posible invasión del dominio público, máxime cuando la duda es corroborada por informe técnico de la Administración competente.

En el presente caso, la oposición del recurrente se basa fundamentalmente en la falta de oposición expresa de la Administración a la inmatriculación, puesto que no identifica la parte del dominio público invadido, sino que se limita a indicar que puede invadirlo o pueden estar afectos a las servidumbres de tránsito y protección, siendo una zona de flujo preferente. No es admisible una calificación registral negativa si la alegación se basa en informe no concluyente, que no es lo suficientemente tajante a la hora de afirmar que la georreferenciación aportada invade dominio público.

Ciertamente, aunque la inmatriculación por doble título público del artículo 205 de la Ley Hipotecaria no requiere de la tramitación de expediente alguno, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 31 de enero de 2024, invocando el artículo 198 de la Ley Hipotecaria, es perfectamente posible e incluso altamente recomendable, que cuando el registrador tenga, no la certeza, pero sí dudas fundadas acerca de que la georreferenciación de la finca que se pretende inmatricular pueda invadir, aunque solo sea parcialmente, fincas

inmatriculadas, puede intentar disipar, o confirmar, tales dudas tramitando el expediente del artículo 199.