

11-2-2025

B.O.E. 3-3-2025

Registro de Getafe nº 2.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD.

La caducidad de las anotaciones produce efectos ipso iure y determina que las cargas posteriores mejoren en rango.

Es criterio hermenéutico incontrovertido que las normas no pueden ser interpretadas de manera aislada, sino siempre según el contexto y el sistema en el que se integran, tal y como resulta del artículo 3.1 de nuestro fundamental Código Civil; así, la interpretación de los preceptos positivos debe ser obtenida no sólo de la dicción estricta de su redacción, sino teniendo en cuenta su sentido lógico y su ponderación sistemática, que obliga a considerar el ordenamiento jurídico como un todo orgánico y, en este ámbito de caducidades y cancelaciones, no es el artículo 86 de la Ley Hipotecaria el único precepto que debe tenerse en cuenta, sino que éste se complementa con los artículos 177 y 353 del Reglamento Hipotecario y 210 de la Ley Hipotecaria.

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

19-2-2025

B.O.E. 22-3-2025

Registro de Ortigueira.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN. PUBLICIDAD FORMAL: INTERÉS LEGÍTIMO

Se reitera la doctrina relativa a la apreciación del interés legítimo del solicitante de publicidad formal, especialmente cuando se pide información sobre asientos no vigentes.

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, «expres», 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 directo. No contiene el citado artículo regulación alguna sobre cómo debe tramitarse este recurso exprés, pero es indudable que la aplicación de los artículos 325 y siguientes de la Ley Hipotecaria, relativos al recurso 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. 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, la notificación de denegación del asiento del asiento de presentación se practicó el día 23 de diciembre de 2024 y el recurso tuvo entrada el día 11 de febrero de 2025. Conforme a los plazos señalados, el recurso debería ser objeto de inadmisión por extemporáneo, pero en este expediente se da la circunstancia de que la registradora, en su nota de calificación, no ha hecho mención alguna a la posibilidad de interposición de recurso, el órgano ante el cual debe interponerse, ni los plazos para su interposición, por lo que la nota de calificación no reúne los requisitos exigidos en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria. Consecuentemente, procede admitir el recurso y entrar a resolverlo.

Debe tenerse en cuenta que el párrafo tercero del artículo 416 del Reglamento Hipotecario dispone que «de igual forma, se presentarán en el diario los documentos judiciales y administrativos para la expedición de certificaciones, y las solicitudes de los particulares con la misma finalidad cuando la certificación expedida provoque algún asiento registral. En los demás casos, dichas solicitudes particulares podrán presentarse si los interesados lo solicitan o el Registrador lo estimare procedente». Consecuentemente, la solicitud de los particulares de expedición de certificaciones únicamente procede que sea objeto de asiento de presentación, cuando así lo soliciten los interesados, circunstancia que no se ha producido, o si el registrador lo estimare procedente, circunstancia que el registrador ha calificado negativamente por razón de no ser el solicitante titular de la finca cuya certificación «literal» solicita, ni acredita en modo alguno un interés legítimo. Es decir, la negativa a la práctica del asiento de presentación no ha obedecido a los motivos recogidos en los artículos 246.3 de la Ley Hipotecaria y 420 de su Reglamento, sino en base a lo expuesto en el artículo 227 de la Ley Hipotecaria, adelantando así su calificación registral.

La posibilidad de expedir certificaciones relativas a derechos o asientos extinguidos o caducados a solicitud expresa del interesado se recoge en el artículo 234 de la Ley Hipotecaria pero también en estos casos es preciso que se justifique un interés legítimo en los asientos solicitados, con más cautela incluso, que respecto de los asientos vigentes. En este sentido la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 7 de junio de 2001 recuerda la necesidad de expresar la causa y finalidad de la consulta para que el registrador pueda, no sólo calificar la concurrencia de interés legítimo, sino también para que pueda velar por el cumplimiento de las normas sobre protección de datos de carácter personal. Y para ello resulta fundamental, como hemos visto, ajustar la publicidad registral a la finalidad para la que está institucionalmente prevista.

En el presente recurso, en la solicitud inicial de publicidad únicamente se indica que la certificación se solicita «certificación literal de todas las inscripciones del historial de la finca registral número 12.599 de Cedeira, CRU 15015000097914». Es en el escrito de recurso donde el recurrente manifiesta que la solicitud de información busca averiguar si la masa hereditaria a la que ha sido llamado el solicitante se ha visto mermada en fraude de sus derechos. Como se ha indicado anteriormente el recurso sólo puede tener en cuenta los datos que obren en poder del registrador cuando emite la calificación, no pudiendo apoyarse en otros documentos ajenos a dicha presentación y que se incorporen en el trámite de alegaciones. Ahora bien, si acreditara ante el registrador la condición de

heredero de anteriores titulares registrales, podría ser objeto de una nueva calificación registral.

20-2-2025

B.O.E. 22-3-2025

Registro de Coria.

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

No es objeto del recurso la discusión sobre la validez de asientos ya practicados.

La documentación aportada por el recurrente con su escrito de interposición, y que no fue objeto de calificación por el registrador, no puede ser tenida en cuenta en la resolución del presente recurso, sin perjuicio de que, presentada nuevamente en el Registro pueda ser objeto de una nueva calificación registral. En consecuencia, solo a la documentación presentada en el Registro para la calificación en su día, se ha de remitir la resolución. En cuanto a las alegaciones relativas a asientos practicados en el Registro, en tal sentido 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), precisa su rectificación bien el consentimiento del titular registral, bien la oportuna sentencia dictada en el juicio declarativo correspondiente [artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria]. Como dispone el artículo 1 de la Ley Hipotecaria, los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales y su rectificación debe realizarse de conformidad con el artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

24-2-2025

B.O.E. 22-3-2025

Registro de Valverde.

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

Concurriendo dudas fundadas acreditadas en el expediente, no cabe inscribir la representación gráfica de la finca.

Antes de entrar en el análisis del fondo del asunto, debe recordarse la doctrina de las Resoluciones de esta Dirección General de 5 de octubre de 2021 y 21 de febrero de 2022 por la cual, si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada otra finca ya inscrita o el dominio público, lo procedente es denegar, no suspender, la inscripción. El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria). El registrador, a la vista de las

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

En el concreto caso de este expediente, la registradora funda sus dudas en la documentación judicial aportada, que ha tenido a la vista para su calificación y a la que se ha hecho referencia en los «Hechos» de esta resolución. Ello determina un indicio de posible existencia de una controversia latente respecto de la fracción de terreno entre dos colindantes, que por pequeña que sea, provoca la oposición del colindante, sin que puede calificarse de temeraria la calificación registral negativa que se apoya en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria: notificación a colindantes y valoración de la oposición planteada por uno de estos, como declaró la Resolución de 3 de julio de 2023.

24-2-2025

B.O.E. 22-3-2025

Registro de Ciudad Rodrigo.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.

Estando vigente el asiento de presentación de un título respecto de una finca registral, no procede practicar un nuevo asiento de presentación respecto de ese mismo título y respecto de la misma finca, salvo que el título vuelva a presentarse después de haberse ya practicado la inscripción o anotación correspondiente en los libros de inscripciones.

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, «expres», 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 directo. No contiene el citado artículo regulación alguna sobre cómo debe tramitarse este recurso expres, 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. 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, la notificación de denegación del asiento del asiento de presentación se practicó el día 7 de enero de 2025 y el recurso tuvo entrada el día 21 del mismo mes. Conforme a los plazos señalados, el recurso debería ser objeto de inadmisión por extemporáneo, pero en este expediente se da la circunstancia de que la registradora, en su nota de calificación, no ha hecho mención alguna a la posibilidad de interposición de recurso, el órgano ante el cual debe interponerse, ni los plazos para su interposición, por lo que la nota de calificación no reúne los requisitos exigidos en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria. Consecuentemente, procede admitir el recurso y entrar a resolverlo.

El objeto del recurso queda delimitado en el momento de su interposición y resulta constreñido tanto por la documentación presentada como por el contenido de la calificación negativa del registrador, sin que pueda el recurrente en el escrito de impugnación introducir nuevos elementos o presentar nuevos documentos que no se han hecho constar en el título presentado, y sin que pueda tampoco el registrador en el informe alegar nuevos defectos. El recurso queda centrado en la nota de calificación.

Entrando ya en el fondo del recurso, relativo a la imposibilidad de practicar un nuevo asiento de presentación estando vigente el anterior del mismo título ha de señalarse que, efectivamente, estando vigente el asiento de presentación de un título respecto de una finca registral, no procede practicar un nuevo asiento de presentación respecto de ese mismo título y respecto de la misma finca (cfr. artículo 421 del Reglamento Hipotecario). Sin embargo, practicado el asiento correspondiente (inscripción, anotación, cancelación o nota marginal) concluye el procedimiento registral, consolidándose en el asiento practicado la prioridad ganada por el asiento de presentación, por lo que, habiendo sido retirado el título, la entrada de ese mismo documento, por ejemplo por advertir mediante la nota de despacho o la certificación extendida, un posible error en la redacción del asiento, debe motivar la práctica de un nuevo asiento de presentación (cfr. artículos 213, 214 y 220 de la Ley Hipotecaria).

24-2-2025

B.O.E. 22-3-2025

Registro de Valladolid nº 1.

MEDIOS DE PAGO: EXTENSIÓN DE A CALIFICACIÓN REGISTRAL.

El control de los medios de pago no se extiende a los pagos que para satisfacer la parte de la prestación dineraria pactada que haya sido aplazada se hayan de realizar en un momento ya posterior a aquel otorgamiento, con independencia de que en la inscripción se haga constar, conforme al artículo 10 de la Ley Hipotecaria, la forma en que las partes contratantes hayan convenido los pagos futuros.

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». Según la normativa vigente, respecto de la identificación de los medios de pago empleados, el registrador en su calificación deberá comprobar que en la escritura se hayan hecho constar los extremos a que se refiere el artículo 24 de Ley del Notariado -a la que remite el propio artículo 21.2 de la Ley Hipotecaria-, según las reglas especificadas en el artículo 177 del Reglamento Notarial, y que no consta negativa alguna a aportar, en todo o en parte, los datos o documentos relativos a los medios de pago empleados.

No se refieren en ningún caso a los pagos que para satisfacer la parte de la prestación dineraria pactada que haya sido aplazada se hayan de realizar en un momento ya posterior a aquel otorgamiento, con independencia de que en la inscripción se haga constar, conforme al artículo 10 de la Ley Hipotecaria, la

forma en que las partes contratantes hayan convenido los pagos futuros correspondientes a la parte del precio aplazado. Por todo ello, en vía de principios, para inscribir una escritura de compraventa como la que es objeto de este expediente no es necesario que en ella se incorporen los justificantes de las transferencias que se hayan de realizar después del momento del otorgamiento. En este caso concreto, en la misma escritura se expresa que se deja unido a ella un «cuadro informativo» sobre la transferencia que se ha de realizar el mismo día, pero en la copia autorizada de dicha escritura que consta en este expediente se ha omitido dicho documento unido.

24-2-2025

B.O.E. 22-3-2025

Registro de La Palma del Condado.

FINCAS REGISTRALES RADICANTES EN DOS TÉRMINOS: PROCEDIMIENTO.

En el historial unificado deberán constar, como se ha dicho, la procedencia de cada uno de los folios trasladados y se reseñará la titularidad y cargas que resulten de cada uno de ellos.

Planteada consulta por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España sobre la interpretación y aplicación práctica del artículo 2 del Reglamento Hipotecario en su nueva redacción, se dictó la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 7 de julio de 2017. En concreto, establece el apartado tercero de la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 7 de julio de 2017 que «cuando se practique cualquier asiento de presentación en virtud de título otorgado por el titular registral de cualquier derecho inscrito, relativo a dicha finca, el registrador, aun cuando no se acompañe el título ya inscrito, llevará a cabo la unificación de los distintos folios reales abiertos a cada parte de finca en cada ayuntamiento o sección, que quedarán trasladados y pasarán a integrarse y quedar unificados en el folio real correspondiente al ayuntamiento o sección en el que se ubique la mayor parte de la finca, y por tanto, bajo un solo código registral único (...). Si siendo coincidentes las titularidades dominicales, fueran distintas las cargas inscritas o siendo coincidentes no guardasen idéntico orden en los distintos folios reales que han de unificarse, sí se procederá a la unificación de folios reales, y en el folio único de la finca total, además de su descripción unificada y completa, se expresará la procedencia de cada uno de los folios trasladados y se reseñará la titularidad y cargas que resulten de cada uno de ellos. Todo ello sin perjuicio de que, sin dilatar la unificación de folios reales por traslado, se proceda cuando sea posible a unificar los historiales registrales, bien mediante la inscripción de los títulos pertinentes para ello, o bien, si lo anterior no fuera posible, por aplicación de las normas previstas para la subsanación de la doble inmatriculación en la reglas quinta, sexta y séptima del artículo 209 de la Ley Hipotecaria».

Y para el caso específico de coincidencia en la titularidad dominical, como ocurre en el supuesto de hecho de este expediente, pero discordancia en cuanto a las cargas inscritas o anotadas, el criterio de este Centro Directivo, manifestado en la meritada Resolución es el que se procederá a la unificación, expresando la procedencia de cada uno de los folios trasladados y reseñando la titularidad y cargas que resulten de cada uno de ellos. Es más, se encarga de indicar expresamente que no debe dilatarse la unificación, aunque hubiera de resolver la situación creada por la falta de coincidencia de las cargas inscritas o anotadas a través del procedimiento regulado en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria.

La actuación del registrador según resulta de lo anterior se ha ajustado a lo dispuesto en el artículo 2 del Reglamento Hipotecario, la disposición adicional cuarta del Real Decreto 195/2017 y el apartado tercero de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, ya que al coincidir la titularidad dominical de los historiales de las fincas en cuestión, aunque no las cargas, no ha dilatado la unificación de los folios registrales ni paralizado el tráfico jurídico al practicar la inscripción de la compraventa; también ha sido procedente el inicio del procedimiento previsto en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria para resolver la situación patológica de la diferente relación de cargas que pesaban en uno y otro historial, tal y como señala la mentada Resolución.

En el historial unificado deberán constar, como se ha dicho, la procedencia de cada uno de los folios trasladados y se reseñará la titularidad y cargas que resulten de cada uno de ellos, por lo que la claridad en el contenido de los asientos registrales se debe haber logrado, máxime cuando es trasunto de la situación tabular existente con anterioridad a la unificación. Por todo ello, la nota de calificación registral no puede sostenerse, por ser incluso contradictoria con la propia situación registral operada por el propio registrador, quien ya ha tramitado y culminado el procedimiento de unificación del folio real.

25-2-2025

B.O.E. 22-3-2025

Registro de Móstoles nº 2.

REPRESENTACIÓN: EFECTOS DE LA RATIFICACIÓN.

Procede la denegación de la inscripción solicitada en tanto no se acredite la ratificación por la copropietaria que no intervino en el otorgamiento (cfr. artículos 1259 y 1892 del Código Civil).

Como cuestión previa debe recordarse que, como tiene declarado esta Dirección General, 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.

Debe tenerse en cuenta que en el otorgamiento de la escritura calificada no interviene tutor alguno de dicha persona, por más que se exprese en aquella que, dada la situación de discapacidad en que se encontraba ésta, se había iniciado el correspondiente proceso para modificación de su capacidad y designación de su esposo como tutor, y que se iba a solicitar de la autoridad judicial competente la aprobación de la compraventa.

Tampoco puede acogerse la pretensión de la recurrente en cuanto afirma que la compraventa fue otorgada por el esposo de doña C. G. M. como guardador de hecho sin que sea necesaria la autorización judicial por tratarse de un acto de escasa relevancia económica que carece de especial significado personal o familiar, por aplicación del artículo 264 del Código Civil. Y es que no puede desconocerse que este precepto legal, redactado también por la Ley 8/2021, de 2 de junio, era inaplicable en el momento en que se confirió el apoderamiento y se otorgó la escritura de compraventa.

Del título calificado resulta, indudablemente, que se trata del otorgamiento de una compraventa en el que falta el consentimiento de uno de los copropietarios vendedores. Por ello es aplicable el artículo 1259 del Código Civil, conforme al cual «ninguno puede contratar a nombre de otro sin estar por este autorizado o sin que tenga por la ley su representación legal»; y «el contrato celebrado a nombre de otro por quien no tenga su autorización o representación legal será nulo, a no ser que lo ratifique la persona a cuyo nombre se otorgue antes de ser revocado por la otra parte contratante». Los efectos retroactivos del negocio jurídico bilateral ratificado han de entenderse sin perjuicio de los derechos legítimamente adquiridos en el interin por terceros, como reconoce la jurisprudencia y gran parte de los comentaristas.

Debe concluirse que procede la denegación de la inscripción solicitada en tanto no se acredite la ratificación por la copropietaria que no intervino en el otorgamiento (cfr. artículos 1259 y 1892 del Código Civil), ratificación que, de hallarse ésta sujeta a tutela u otra medida de apoyo conforme a lo establecido en dicho Código tras la reforma operada por la Ley 8/2021, de 2 de junio, habría de ser realizada por quien tuviera facultades representativas (con la correspondiente autorización judicial conforme al artículo 271.2.º de dicho Código antes de la citada reforma legal o el artículo 287.2.º vigente desde el 3 de septiembre de 2021); y, en caso de haber fallecido -circunstancia que según la recurrente concurre-, deberán efectuarla quienes acrediten ser sus herederos, mediante el correspondiente título sucesorio, conforme al artículo 14 de la Ley Hipotecaria. Sólo en este sentido puede confirmarse parcialmente la calificación de la registradora.

25-2-2025

B.O.E. 22-3-2025

Registro de Madrid nº 4.

PERSONAS EN SITUACIÓN DE DISCAPACIDAD: REPRESENTACIÓN.

Al constar registralmente la situación de incapacidad y no hacerse mención alguna de tal circunstancia, y mucho menos a su posible variación o modificación en la escritura que es objeto de calificación, sin duda alguna ha de aclararse su situación actual.

Por lo que se refiere a la situación de discapacidad que afecta a una de las otorgantes, al constar registralmente la situación de incapacidad de doña R. M. L. C. y no hacerse mención alguna de tal circunstancia, y mucho menos a su posible variación o modificación en la escritura que es objeto de calificación, sin duda alguna ha de aclararse su situación actual (a la vista de lo que prevé la disposición transitoria quinta, en su vigente redacción). Esto es, que a día de hoy se la haya repuesto en la facultad para administrar sus bienes; o en su caso, la medida de apoyo que se haya dictado en sustitución de la inicialmente acordada.

25-2-2025

B.O.E. 22-3-2025

Registro de Pozuelo de Alarcón nº 1.

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

No puede revisarse a través del recurso la validez de un asiento ya practicado.

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. Cuando dicha calificación, haya sido o no acertada, ha desembocado en la práctica del asiento, éste queda bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria) y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la propia ley, lo que conduce a su artículo 40, en el que se regulan los mecanismos para lograr la rectificación del contenido del Registro cuando es inexacto.

Sentado lo anterior, debe recordarse la doctrina de esta Dirección General, que desde la Resolución de 17 de noviembre de 2015 (con criterio reiterado en otras posteriores, como la de 4 de febrero de 2020) enumera los medios hábiles para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas y los sistematiza 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. Este concreto supuesto está regulado, con carácter general, en el artículo 9, letra b), de la Ley Hipotecaria. - 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 -pues no en vano, como señala el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa-. 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 el caso de este expediente no resulta solicitud expresa relativa a la rectificación de descripción de la finca conforme a su representación gráfica georreferenciada, pero esta solicitud puede considerarse implícita en el documento, ya que según el criterio del apartado segundo, letra a), de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 se entiende solicitado el inicio del procedimiento cuando en el título presentado se rectifique la descripción literaria de la finca para adaptarla a la resultante de la representación geográfica georreferenciada que se incorpore, lo que sucede en el caso que nos ocupa, ya que la nueva superficie atribuida a la finca resulta de informe técnico al que se acompaña plano georreferenciado de la misma.

Como es doctrina reiterada de este Centro Directivo, para inscribir cualquier edificación, nueva o antigua, cuya declaración documental y solicitud de inscripción se presente en el Registro de la Propiedad a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la Ley 13/2015, será requisito, en todo caso que la porción de suelo ocupada habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica. Cuando la finca no tiene previamente inscrita su georreferenciación, tal análisis geométrico espacial resultará difícil en ocasiones o imposible en otras, y puede no llegar a disipar las dudas acerca de si la concreta edificación declarada

está o no efectivamente ubicada en su totalidad dentro de la finca sobre la que se declara.

25-2-2025

B.O.E. 22-3-2025

Registro de Torrevieja nº 3.

CALIFICACIÓN REGISTRAL: DOCUMENTOS APORTADOS CON POSTERIORIDAD AL CALIFICADO.

En la calificación de un documento puede tenerse en cuenta una resolución judicial posteriormente aportada que pone en duda la validez de aquel.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo la que sólo pueden tener acceso al Registro títulos plenamente válidos (véase artículo 18 de la Ley Hipotecaria). Es cierto, como señalan los recurrentes, que la doctrina de la Dirección General, según la cual los registradores pueden y deben tener en cuenta documentos pendientes de despacho relativos a la misma finca o que afecten a su titular, aunque hayan sido presentados con posterioridad, a fin de evitar asientos inútiles, no puede llevarse al extremo de la desnaturalización del propio principio de partida -el de prioridad- obligando al registrador a una decisión de fondo sobre la prevalencia sustantiva y definitiva de obro título, que trasciende de la función que la Ley le encomienda. Pero la posibilidad de tener en cuenta los asientos presentados posteriormente alcanza su mayor relieve cuando se trata de procedimientos penales que ponen de manifiesto la posible irregularidad de los títulos presentados anteriormente, como es el caso del presente expediente, donde no sólo el juez de lo penal expresamente ordena la prohibición de disponer de los inmuebles afectados sino que, dada la naturaleza del procedimiento, pone en entredicho la propia validez de la documentación previa y, por ende, de la transmisión efectuada.

Precisando aún más es importante delimitar que el conflicto que el principio de prioridad pretende solventar es el que se produce entre dos derechos válidos compatibles o incompatibles entre sí. Si son compatibles, el orden de despacho vendrá determinado por el orden de presentación que determinará a su vez el rango hipotecario. Si incompatibles accederá al Registro el primeramente presentado con exclusión del segundo cualquiera que sea su fecha (artículo 17 de la Ley Hipotecaria). Este conflicto de prioridad no debe confundirse con el supuesto en que presentado un título determinado es presentado con posterioridad otro distinto del que resulta la falta de validez del primero.

Tampoco la doctrina relativa a la eficacia preferente de las transmisiones anteriores a las prohibiciones de disponer es aplicable en este caso, pues no se trata de un procedimiento civil, sino penal, donde prevalece el componente de orden público de las medidas cautelares adoptadas. Esta doctrina debe compaginarse, adicionalmente, con el carácter específico del artículo 432.1.d) del Reglamento Hipotecario, precepto que obliga al registrador a suspender la inscripción aunque el título cuya inscripción se pretende esté presentado con anterioridad.

Precisamente por este motivo, no puede compartirse el argumento alegado por el recurrente de que la adquirente (doña I. B.) habría de quedar amparada por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria. En primer lugar, por tratarse de una cuestión a dilucidar, en su caso, por los tribunales. En segundo lugar, porque, como señala la Sentencia del Tribunal Supremo de 8 de mayo de 2024, la protección al tercero requiere como requisito objetivo que su acto de adquisición, válido y a título oneroso, sea realizado con el titular registral como disponente y que a su vez el tercero inscriba su adquisición.

26-2-2025

B.O.E. 22-3-2025

Registro de Alcorcón nº 2.

CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN O DIVORCIO: PACTOS SIN TRASCEDENCIAL REAL.

No es inscribible el pacto de un convenio regulador que establece únicamente la obligación personal de realizar, en el futuro, la compra de determinado inmueble para que sea adquirido por los hijos con la constitución de un usufructo en favor de la esposa.

La calificación registral no entra en el fondo de la resolución judicial, ni en la validez del convenio regulador aprobado judicialmente, sino en si tal convenio constituye o no título inscribible para la práctica del asiento registral teniendo en cuenta los aspectos susceptibles de calificación registral conforme a los artículos 100 del Reglamento Hipotecario y 522 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que hacen referencia, entre otros extremos, a la calificación registral de la congruencia de la resolución con el procedimiento en que se ha dictado y de los obstáculos derivados de la legislación registral.

En el presente caso, la registradora no plantea en su calificación cuestión formal alguna, sino que su objeción para la inscripción se concreta en la falta de trascendencia real del pacto contenido en el convenio aprobado judicialmente. Dicho pacto, tal y como se ha expresado, establece únicamente la obligación personal de realizar, en el futuro, la compra de determinado inmueble para que sea adquirido por los hijos con la constitución de un usufructo en favor de la esposa. Expresada de esta manera, la cláusula objeto de calificación no comprende transmisión de derecho alguno sobre dicha finca, sino que recoge una obligación para la posterior celebración del correspondiente negocio jurídico.

26-2-2025

B.O.E. 22-3-2025

Registro de Icod de los Vinos.

COMUNIDAD DE BIENES: EXTINCIÓN.

No hay lugar a duda de que se produce la extinción de la comunidad sobre el apartamento y de que la adjudicataria resulta dueña de la totalidad del mismo. En consecuencia, se puede concluir que la disolución de comunidad se refiere al pleno dominio de la totalidad de la finca.

El debate sobre la naturaleza jurídica de la extinción de la comunidad ha dado lugar a numerosas aportaciones jurisprudenciales y doctrinales. Hay comunidad cuando el derecho, o conjunto de derechos, está atribuido a los comuneros por cuotas (cfr. artículo 392 del Código Civil). Cualquiera que sea la teoría que sobre su naturaleza jurídica se pretenda acoger entre las varias formuladas, bien la de considerar que en la comunidad hay una concurrencia de varias propiedades separadas recayente cada una de las cuales sobre una cuota o porción ideal de la cosa -artículo 399 del Código Civil-, bien la de entender que hay una sola propiedad o derecho que manteniéndose único se atribuye por cuotas ideales a los distintos comuneros -artículos 392 y 395 del Código Civil-; bien, en fin, la de estimar que en la comunidad se produce la concurrencia de

varias propiedades totales sobre toda la cosa, recíprocamente limitadas por su concurso -artículo 394 del Código Civil y Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de mayo de 1986-, es necesario que exista una situación de titularidad plural recayente sobre uno o varios bienes o derechos. En realidad, lo que sucede es que la división de la cosa común presenta una naturaleza jurídica compleja, difícil de reducir a la dicotomía entre lo traslativo y lo declarativo. Pero, en todo caso, se trate o no la disolución de comunidad de un acto traslativo, se produce como consecuencia de la misma una mutación jurídico real de carácter esencial.

El pretendido negocio de «extinción parcial» de comunidad, no aparece tipificado legalmente y no presenta ninguna semejanza que genere identidad de razón con el de extinción total, por lo que no puede pretenderse la aplicación analógica a aquella del régimen jurídico de ésta. En puridad, sólo se podría invocar una especialidad legal para los supuestos de reducción del número de comuneros en el supuesto de que uno de ellos no quiera contribuir a los gastos de conservación de la cosa común, renunciando a la participación que le corresponde (cfr. artículo 395 del Código Civil), especialidad que sin embargo no autoriza a hablar con propiedad de extinción parcial de la comunidad. La afirmación según la cual la extinción de la comunidad o es total o no es tal ha sido matizada, o aclarada en cuanto a su alcance, posteriormente por este Centro Directivo en sus Resoluciones de 4 de abril de 2016 y 2 de noviembre de 2018 (con criterio reiterado en otras posteriores, como las más recientes de 21 de febrero y 25 de septiembre de 2023).

En el presente supuesto, se cumplen todas las premisas expresadas para aceptar la extinción de la comunidad, pero se debate si la adjudicación se refiere a la totalidad del dominio sobre la finca, y se adjudica el pleno dominio a uno de los comuneros, o solamente al 50 % del pleno dominio, continuando la indivisión en cuanto al resto. El registrador entiende que hay dudas ya que solo se adjudica una mitad; el notario recurrente alega que de los términos en que está redactada la escritura resulta que dejan al adjudicatario dueño de la totalidad de la propiedad del apartamento. Así, del tenor literal, no hay lugar a duda de que se produce la extinción de la comunidad sobre el apartamento y de que la adjudicataria resulta dueña de la totalidad del mismo. En consecuencia, se puede concluir que la disolución de comunidad se refiere al pleno dominio de la totalidad de la finca.

26-2-2025

B.O.E. 22-3-2025

Registro de Amorebieta-Etxano.

PROCEDIMIENTO ART. 201 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

Las dudas han de ponerse de manifiesto al expedir la certificación, con carácter general y habrá de notificarse al usufructuario de la finca.

En el caso de este expediente, la nota de defectos emitida carece de fecha y firma. Por ello, la ausencia de fecha en la nota de defectos debe conllevar a la aplicación del art. 19 bis, de tal manera que incluso emitida fuera del plazo de calificación y despacho, será admisible la interposición del recurso, determinando la ausencia de la fecha de emisión la imposibilidad de apreciar la extemporaneidad del escrito de recurso.

Cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, conforme a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción

pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación. Por ello, debe señalarse que, en principio, la calificación resultaría totalmente insuficiente en los términos en que se ha emitido por lo que debería revocarse, sin que ello implique la inmediata inscripción de la rectificación, (cfr. Resoluciones de 1 de marzo, 9 de octubre de 2019 y 3 de julio de 2023).

Ha sido definido el exceso de cabida en numerosas ocasiones por este Centro Directivo, considerando que el mismo, en relación a su naturaleza y alcance, y en base a los argumentos legales correspondientes, 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. Centrándonos en la justificación de las dudas de identidad, como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados.

En el presente caso, la negativa de la registradora se fundamenta exclusivamente en la existencia de una alteración catastral sobrevenida que modifica la superficie atribuida a la parcela, siendo esta discordante con la contenida en la representación gráfica georreferenciada alternativa de la que resulta la superficie atribuida a la finca en el acta notarial tramitada en el seno del procedimiento regulado en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria. Las alteraciones catastrales producidas como consecuencia de la resolución de los procedimientos de subsanación de discrepancias del artículo 18 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, no pueden tener ninguna repercusión registral si no se incorporan esas alteraciones al asiento, por alguno de los medios previstos en el título VI de la legislación hipotecaria.

Procede recordar también que la Dirección General de los Registros y del Notariado ha afirmado reiteradamente (cfr. Resoluciones 6 de abril de 2017 y 22 de febrero de 2018) que «aunque no cabe duda que lo deseable es lograr el objetivo de la coordinación gráfica con el Catastro, de la dicción de los artículos 9, 10, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria resulta claramente que puede acceder al Registro una rectificación de descripción de la finca por cualquiera de los procedimientos regulados en tales preceptos aun cuando no se disponga de una representación gráfica catastral. Cuestión distinta, y no advertida en la nota de defectos, es la de cuáles son los requisitos técnicos que debe reunir la representación gráfica alternativa que pretende inscribirse.

En cuanto al momento en el que deben ponerse de manifiesto las dudas, como ha reiterado este Centro Directivo desde la Resolución de 20 de diciembre de 2016, de los artículos 201 y 203 de la Ley Hipotecaria resulta que el registrador al tiempo de expedir la certificación debe manifestar las dudas de identidad que pudieran impedir la inscripción una vez terminado el procedimiento, ya que de este modo se evitan a los interesados dilaciones y trámites innecesarios. En cuanto al momento en el que deben ponerse de manifiesto las dudas, como ha reiterado este Centro Directivo desde la Resolución de 20 de diciembre de 2016, de los artículos 201 y 203 de la Ley Hipotecaria resulta que el registrador al tiempo de expedir la certificación debe manifestar las dudas de identidad que pudieran impedir la inscripción una vez terminado el procedimiento, ya que de este modo se evitan a los interesados dilaciones y trámites innecesarios. En este sentido, aunque es doctrina reiterada de esta Dirección General, conforme a lo expuesto, que el momento procedimental oportuno para advertir las dudas de identidad es en el momento de expedir la certificación, no puede sustraerse a la registradora la posibilidad de calificar negativamente el documento si el mismo ha sido presentado obviando los trámites contenidos en la regulación del expediente, cual es la previa presentación del acta de requerimiento en el que conste la rectificación descriptiva y la base gráfica cuya constancia registral se pretende. Además, la certificación fue expedida por una registradora distinta de aquélla que ha calificado el documento.

En cuanto a la necesidad de ser notificados los titulares de los derechos de usufructo con los que se halla gravada la finca, caso de no acreditarse su fallecimiento y solicitarse la cancelación registral de los mismos, conforme al artículo 192 del Reglamento Hipotecario, debe señalarse que en el expediente regulado en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria debe expresar el promotor los datos de que disponga sobre la identidad y domicilio de los titulares del dominio y demás derechos reales sobre la finca y en el artículo 203.1, al que se remite el artículo 201 de Ley Hipotecaria, en su regla quinta, dispone en cuanto a la forma en la que han de hacerse las notificaciones que el notario «notificará la solicitud, con expresión literal de los extremos recogidos en las letras a) y b) y en la forma prevenida en esta Ley, a los propietarios de las fincas registrales y catastrales colindantes y a los titulares de derechos reales constituidos sobre ellas en los domicilios que consten en el Registro y, caso de ser distintos, en cualesquiera otros que resulten del expediente». Por tanto, del precepto transcrito resulta que la notificación ha de efectuarse «en la forma prevenida en esta Ley» y «en los domicilios que consten en el Registro y, caso de ser distintos, en cualesquiera otros que resulten del expediente».

26-2-2025

B.O.E. 22-3-2025

Registro de Pinto nº 2.

HERENCIA: RESERVA LINEAL.

Cumplido sobradamente, pues el «dies a quo» para impugnar los actos realizados por la reservista nació al consumarse la reserva (esto es, al fallecer la reservista y sobrevivirla los reservatarios), procede cancelar la nota marginal que refleja el carácter de bien reservable, ex artículo 811 del Código Civil.

El recurso se interpone contra la calificación inicial, confirmada por la sustitutoria -no contra ésta-, y respecto de los defectos confirmados, que en este caso lo han sido en su totalidad. Todo ello, resulta tanto de la propia dicción del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria en su apartado quinto, como de la referencia a los posibles recursos que derivan de ambas calificaciones. En segundo lugar, cabe recordar que, tal y como ha reiterado este Centro Directivo, el registrador, al ejercer su función calificadora, no está vinculado por las calificaciones realizadas por otros registradores; ni por las propias -anteriores- resultantes de la presentación de la misma documentación, o de la anterior presentación de otros títulos.

Y entrando a conocer el fondo del recurso, hay que comenzar poniendo de relieve, respecto de la reserva lineal, también llamada troncal o familiar, que, dada la escasa regulación que el Código Civil la dedica, se ha considerado que le son aplicables los artículos que regulan la reserva viudal (artículos 968 y siguientes del Código Civil) a pesar de la distinta naturaleza, origen y finalidad entre ambas reservas (entre otras, sentencia del Tribunal Supremo de 6 de julio de 1906). De lo anterior, se desprende que la persona obligada a reservar (reservista) puede enajenar los bienes sujetos a reserva si bien, como establece el artículo 975 del Código Civil, tal enajenación «subsistirá únicamente si a su muerte no quedan hijos ni descendientes del primero, sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley Hipotecaria»; debiendo entenderse, en el caso de la reserva troncal, que tal enajenación subsistirá si a su muerte no quedan parientes que estén dentro del tercer grado y pertenezcan a la línea de donde los bienes proceden, sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley Hipotecaria. Todo ello, en razón de una interpretación y examen conjunto de dichos artículos 975 y 811.

En este caso -recordemos-, la reservista falleció en el año 2008, y las operaciones particionales fueron aprobadas por los herederos mediante escritura autorizada en el año 2010, sin que conste en el Registro haberse iniciado ni interpuesto acción alguna por parte de los reservatarios; que eran concedores de que la finca 5.972 (ahora la finca 38.901) no fue incluida entre los bienes de la causante, por haber sido vendida en vida, al no haber sido relacionada en el cuaderno particional aceptado por ellos. Los reservatarios -y a la vez herederos-, que aceptaron la herencia pura y simplemente, son continuadores de la personalidad jurídica de su madre reservista, por lo que, en aplicación de la doctrina de los actos propios, que se extiende ineludiblemente a los herederos de quien las realizó, no podrían impugnar tales enajenaciones, dada la caducidad antes predicada.

Por lo anterior y en aplicación de la teoría de los actos propios (y no se antoja aventurado defender, incluso, una confirmación tácita ex artículo 1311 del Código Civil); unida al hecho de que ha transcurrido sobradamente el plazo de cuatro años que el Código Civil establece para la impugnación de los actos anulables o rescindibles; y a lo que se suma el plazo adicional de cinco años que recoge el artículo 210.1.Octava de la Ley Hipotecaria; cumplido sobradamente, pues el «dies a quo» para impugnar los actos realizados por la reservista nació al consumarse la reserva (esto es, al fallecer la reservista y sobrevivirla los reservatarios), procede cancelar la nota marginal que refleja el carácter de bien reservable, ex artículo 811 del Código Civil, de la finca 38.901 de Pinto.

27-2-2025

B.O.E. 22-3-2025

Registro de Sevilla nº 5.

HERENCIA: DESHEREDACIÓN.

En los casos en que la causa de desheredación haya sido «contradicha» -en este caso desconectada por una manifestación sobre la constancia de la reconciliación- sin utilizar la vía judicial, los hijos o descendientes de los desheredados deben ser considerados como «afectados» a los efectos de prestar la conformidad que evite la resolución judicial.

La Resolución de 2 de agosto de 2018, ha decidido si en una partición es o no necesaria, a efectos registrales, la declaración judicial previa de nulidad del testamento, o de la institución de herederos ordenada en el mismo, por causa de preterición de alguno de los herederos forzosos y para la determinación del carácter de la preterición como errónea o intencional. El criterio mantenido en la citada Resolución fue favorable a la necesidad de dicha declaración judicial previa con base en los argumentos ya expresados por la Resolución de 13 de septiembre de 2001 que afirmó que: «Por todo lo expuesto habrá de concluirse que en el caso debatido, no podrá prescindirse, sin consentimiento de los beneficiarios, o sin la pertinente declaración judicial de ineficacia, del testamento cuestionado a la hora de formular la partición, y ello sin necesidad de prejuzgar ahora si en el pleito consiguiente la carga probatoria corresponde a la que alega la intencionalidad de la preterición, o, dada la significación de la no revocación del testamento, al que pretenda su ineficacia». Estas Resoluciones no contradicen la doctrina de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 20 de mayo de 1898, 30 de junio de 1910, 31 de mayo de 1931, 10 de mayo de 1950 y 14 de agosto de 1959) con arreglo a la cual se admite la validez de la partición por los herederos sin necesidad de la previa declaración de nulidad de la institución en el caso de preterición si concurre acuerdo expreso entre todos los herederos (instituidos y preteridos), ya que para prescindir de la correspondiente acción judicial de nulidad se exige dicho convenio entre los interesados. Concurriendo esa conformidad de todos los

interesados, no es necesaria la declaración judicial de privación de eficacia de la cláusula de desheredación.

En el presente caso comparecen y consienten en la escritura todos los hijos legitimarios que, junto con el heredero universal instituido, manifiestan que les consta la reconciliación, y han acordado que conserven sus derechos legitimarios y adjudican en ese sentido. La doctrina ha afirmado que la reconciliación comporta una conducta recíproca, frente a la característica unilateralidad del perdón, lo que sugiere que en materia de desheredación éste es irrelevante, y lo cierto es que el artículo 856 del Código Civil hace mención de la reconciliación y no del perdón.

Así pues, la reconciliación puede ser expresa o tácita, pero requiere la acreditación mediante cualquier medio admitido en derecho. En el presente supuesto, manifiestan los otorgantes «que les consta la reconciliación» pero no lo acreditan. La cuestión que se ha de resolver ahora es si puede entenderse que los otorgantes de dicha escritura constituyen todo el elenco de afectados que tienen que dar su conformidad como consecuencia de la privación de la eficacia del contenido económico del testamento. El artículo 857 del Código Civil establece que «los hijos o descendientes del desheredado ocuparán su lugar y conservarán los derechos de herederos forzosos respecto a la legítima». Por ello, es doctrina de este Centro Directivo que en los casos en que la causa de desheredación haya sido «contradicha» -en este caso desconectada por una manifestación sobre la constancia de la reconciliación- sin utilizar la vía judicial, los hijos o descendientes de los desheredados deben ser considerados como «afectados» a los efectos de prestar la conformidad que evite la resolución judicial. Otra cosa sería el caso de que la reconciliación constara fehacientemente acreditada, o que mediara acta de notoriedad con la citación al expediente de todo el elenco de afectados que tienen que dar su conformidad como consecuencia de la privación de la eficacia del contenido económico del testamento.

27-2-2025

B.O.E. 22-3-2025

Registro de San Vicente de Raspeig.

REVOCADO: EFECTOS.

No se puede inscribir un acto otorgado por una sociedad con el CIF revocado al tiempo de practicar el asiento.

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.

En el ámbito del Registro de la Propiedad, el artículo 254.2 de la Ley Hipotecaria dispone que «no se practicará ninguna inscripción en el Registro de la Propiedad de títulos relativos a actos o contratos por los que se adquieran, declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, o a cualesquiera otros con trascendencia tributaria, cuando no consten en aquellos todos los números de

identificación fiscal de los comparecientes y, en su caso, de las personas o entidades en cuya representación actúen».

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 (...)».

En definitiva, la disposición establece una doble prohibición: de autorización de cualquier instrumento público y de acceso a cualquier registro público; la primera se aplicará a los instrumentos que pretendan otorgarse con posterioridad a la entrada en vigor de la norma, y la segunda a los que pretendan acceder a cualquier registro público con posterioridad a la entrada en vigor de la norma. Por tanto, esta última prohibición se aplica también (y sobre todo, dada la prohibición de autorizar ningún instrumento) a los instrumentos autorizados con anterioridad a la entrada en vigor de la norma -a los que por tanto no afectaba la prohibición de autorización, pero sí la de acceso a cualquier registro público-.

27-2-2025

B.O.E. 22-3-2025

Registro de Tomelloso.

CONDICIÓN RESOLUTORIA: REQUISITOS PARA SU EJERCICIO.

Se reitera la doctrina acerca de los requisitos para el ejercicio de la condición resolutoria expresa.

En el presente caso, hay acuerdo de parte vendedora y compradora en garantizar el pago aplazado por dicha condición resolutoria expresa o explícita, aunque tales términos no aparezcan en la escritura de complemento y condición resolutoria autorizada el día 24 de julio de 2019. Además, la reinscripción a favor del vendedor, cuando es consecuencia del juego de la condición resolutoria expresa pactada conforme al artículo 1504 del Código Civil, está sujeta a rigurosos controles que salvaguardan la posición jurídica de las partes; tanto la del comprador, que se vería privado de su dominio sobre la cosa comprada, como para el vendedor, que reintegraría en su patrimonio la cosa vendida, y que se pueden sintetizar de la siguiente forma: debe aportarse el título del vendedor (cfr. artículo 59 del Reglamento Hipotecario), es decir, el título de la transmisión del que resulte que el transmitente retiene el derecho de reintegración sujeto a la condición resolutoria estipulada, que se aporta en el presente caso; la notificación judicial o notarial hecha al adquirente por el transmitente de quedar resuelta la transmisión, siempre que no resulte que el adquirente requerido se oponga a la resolución invocando que falta algún presupuesto de la misma, y la reinscripción a favor del vendedor, por vía de requerimiento al comprador ex artículos 59 y 175.6.ª del Reglamento Hipotecario, requiere la consignación de las cantidades que el comprador hubiese entregado como parte del precio, y ello aun en el caso de que no haya titulares de cargas posteriores que haya que cancelar.

Cabe indicar que se ha declarado reiteradamente por este Centro Directivo que, una vez realizado el correspondiente requerimiento y formulada oposición por el adquirente, deberá el transmitente acreditar, en el correspondiente proceso judicial, los presupuestos de la resolución; esto es, la existencia de un incumplimiento grave (cfr. Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de septiembre

de 1993), que frustre el fin del contrato por la conducta del adquirente, sin hallarse causa razonable que justifique esa conducta (así, las Sentencias del Tribunal Supremo de 18 de diciembre de 1991, 14 de febrero y 30 de marzo de 1992, 22 de marzo de 1993 y 20 de febrero y 16 de marzo de 1995). Del expediente resulta, por tanto, una oposición con virtualidad suficiente para ser tenida en cuenta en la calificación; la cual, por lo demás, no hace sino trasladar una evidente controversia a la única instancia ante la que puede legalmente ventilarse: los tribunales.

Otro requisito exigido es que también deberá incorporarse, o acompañarse al requerimiento, el documento que acredite haberse consignado en establecimiento bancario, o caja oficial, el importe percibido que haya de ser devuelto al adquirente o corresponda, por subrogación real, a los titulares de derechos extinguidos por la resolución (artículo 175.6.ª Reglamento Hipotecario). La moderación judicial de la pena estaría prohibida y la aplicación del artículo 1154 del Código Civil excluida, cuando las partes, en legítima realización del principio de la autonomía de la voluntad, hayan pactado de forma inequívoca atribuir la pena (en su integridad) al incumplimiento de una obligación concreta, como puede ser la de pagar una determinada cantidad en una fecha señalada específicamente. Ahora se trata de determinar si en el presente supuesto, conforme a la doctrina expuesta en la Resolución de 29 de agosto de 2019, se han dado las circunstancias que permiten la exclusión de la consignación. En consecuencia, debido a que no consta la acreditación de su cumplimiento o incumplimiento, por lo que ni puede determinarse con la necesaria certeza la cantidad a la que ascendería la discutida cláusula penal (que la nota niega que exista realmente), ni el importe que pueda ser objeto de retención por la parte vendedora, como consecuencia de la alegada exclusión de la facultad de moderación judicial de la pena; ha de acreditarse la consignación en establecimiento bancario o caja oficial del importe percibido que haya de ser devuelto al adquirente o corresponda, por subrogación real, a los titulares de derechos extinguidos por la resolución.