

9-12-2024

B.O.E. 6-2-2025

Registro de La Bisbal d'Empordà.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD.

En el caso de este expediente, encontrándose la anotación cancelada por caducidad, no cabe cancelar cargas posteriores, pero sí inscribir la adjudicación porque el procedimiento se ha seguido contra el titular registral.

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

Respecto de las alegaciones realizadas en el escrito de recurso en relación con la postura que el Tribunal Supremo en los últimos años sobre esta materia, conviene recordar que el Tribunal Supremo -acogiendo alguna de las preocupaciones manifestadas en la doctrina de este Centro Directivo- en su Sentencia número 237/2021, de 4 de mayo, ha matizado su doctrina contenida en la Sentencia número 427/2017, de 7 de julio, en cuanto que la emisión de la certificación de cargas y la extensión de la nota marginal más que «causar estado» definitivo, constituyen una prórroga temporal, de cuatro años, a la anotación preventiva de embargo, de forma que durante este periodo podrá hacerse valer el efecto de cancelación de cargas posteriores del eventual decreto de adjudicación dictado en esa ejecución.

En el presente caso consta que cuando se presenta el decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas la anotación preventiva de embargo estaba ya cancelada con anterioridad por haber incurrido en caducidad con arreglo al artículo 86 de la Ley Hipotecaria. Por esa razón, como se ha expuesto en el anterior apartado, no es posible ya cancelar ninguno de los asientos que en su momento eran posteriores a dicha anotación preventiva.

Distinta suerte ha de correr la nota de calificación del decreto de adjudicación. El principio de tracto sucesivo establecido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que intenta evitar la indefensión proscribida en el artículo 24 de la Constitución Española en su aplicación procesal y registral, implica que los procedimientos deben ir dirigidos contra el titular registral o sus herederos. Esta circunstancia debe ser tenida en cuenta por el registrador, al estar incluida dentro del ámbito de calificación de documentos judiciales contemplado en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. En el caso objeto de este expediente, la finca que ha sido adjudicada en el procedimiento de ejecución se encontraba inscrita en el momento de presentarse el decreto de adjudicación en el Registro, en cuanto a la nuda propiedad a favor de don G. A. D. y, en cuanto al usufructo vitalicio, en favor de doña M. D. T. El procedimiento judicial se ha seguido, tanto en la fase declarativa que culminó con la oportuna sentencia, como en la fase ejecutiva que concluyó con el decreto de adjudicación ahora calificado, precisamente contra el mismo don G. A. D. Por tanto, en lo referente a la nuda propiedad no existe obstáculo alguno, desde la perspectiva del principio de tracto sucesivo, para inscribir el decreto de adjudicación.

9-12-2024

B.O.E. 6-2-2025

Registro de Paterna nº 2.

CONDICIÓN RESOLUTORIA: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD.

No cabe la cancelación ex art. 210 de la LH de una condición resolutoria porque consta presentado con anterioridad una resolución judicial que acredita que se está ejercitando dicha condición.

En este supuesto, figura previamente presentado sobre las fincas respecto de las que se solicita certificación para cancelar la condición resolutoria un mandamiento librado en procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 238/2022, derivado de autos de juicio ordinario número 942/2016, seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 20 de Valencia. En dicho mandamiento consta transcrita la sentencia firme dictada en el procedimiento de juicio ordinario número 942/2016, de fecha 23 de junio de 2020, por la que en su fallo se estima la demanda formulada por la parte actora, don M. A. L., y don M., don J. y don J. A. A. M., frente a «Valtevi Promociones, SL» y «Turiaclima 2005, SL», y se declara que las mercantiles demandadas han incumplido su obligación a que se comprometieron en el contrato de permuta de solar por obra futura. Este título presentado con anterioridad es por tanto claramente incompatible o contradictorio con la cancelación solicitada, en la medida en que, como señala el registrador en su nota de calificación, afecta a la subsistencia de la condición resolutoria.

El cierre registral puede ser de dos tipos: a) definitivo, cuando el primer título ha obtenido el asiento definitivo que pretendía, que normalmente será el asiento de inscripción -artículo 17.1.º de la Ley Hipotecaria-, produciéndose desde ese momento todos los efectos derivados de la inscripción, y b) provisional, cuando el título que accede en primer lugar al Registro está simplemente presentado -artículo 17.2.º de la Ley Hipotecaria-.

En el supuesto de este expediente, no concurre ninguno de los supuestos previstos en este párrafo segundo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, pues no hay ninguna disposición legal que determine la extinción de la condición resolutoria pactada ni, al contrario de lo que afirma el recurrente, tampoco resulta del mismo título que se haya establecido un plazo de caducidad de la condición resolutoria. Por lo que se refiere a la posibilidad de aplicar en este supuesto el párrafo quinto del reiterado artículo 82 de la Ley Hipotecaria para llevar a cabo la cancelación de la condición resolutoria, es reiterada la doctrina de este Centro Directivo que establece que debe distinguirse entre la cancelación de condiciones resolutorias en garantía del precio aplazado de compraventas y de hipotecas en garantía de cualquier clase de obligación (ambos supuestos regulados en el artículo 82, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria) y la cancelación de asientos relativos a derechos que tuviesen un plazo de vigencia para su ejercicio convenido por las partes, que es un plazo de caducidad (opción, retroventa, retracto convencional, es decir, derechos de modificación jurídica), regulado en el artículo 177 del Reglamento Hipotecario. En el caso de condiciones resolutorias pactadas para garantizar obligaciones distintas del pago del precio aplazado en las compraventas no podría aplicarse por analogía el artículo 177 del Reglamento Hipotecario, ya que se trata de supuestos distintos (derechos de modificación jurídica y condiciones resolutorias en garantía de obligaciones de hacer y no hacer) y en ningún caso sería de aplicación el párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, referido a la condición resolutoria en garantía de precio aplazado. En la nueva redacción del artículo 210, y en concreto, en su regla octava, párrafo segundo, se establece que «las inscripciones de hipotecas, condiciones resolutorias y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales, cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada, podrán igualmente cancelarse a instancia de cualquier interesado cuando hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la

obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía».

17-12-2024

B.O.E. 6-2-2025

Registro de Manzanares.

HERENCIA: FACULTAD DE PAGO EN METÁLICO DE LA LEGÍTIMA.

Habiendo transcurrido el plazo para ejercitar la facultad de pagar en metálico la legítima, deben concurrir todos los coherederos a la partición, que discurrirá por los cauces ordinarios.

No se cuestiona en la calificación que esta partición esté sujeta a las reglas establecidas en los artículos 841 y siguientes del Código Civil, sino que se exige que se cumplan los requisitos establecidos por esos preceptos para la efectividad del ejercicio de esta facultad. Teniendo en cuenta que la apertura de la sucesión, por muchas alegaciones que se hagan por el recurrente, se produce el día 6 de septiembre de 2016 - fecha de fallecimiento de la testadora-, esto es, posterior a la reforma de 13 de mayo de 1981, resulta plenamente aplicable la normativa vigente en cuanto a la facultad de pago de legítima en metálico. Conforme lo previsto por el 844 del Código Civil, la decisión de pago en metálico no producirá efectos si no se comunica a los perceptores en el plazo de un año desde la apertura de la sucesión y el pago deberá hacerse en el plazo de otro año más, salvo pacto en contrario. El último inciso del precepto citado no deja lugar a dudas sobre los efectos del incumplimiento: «Transcurrido el plazo sin que el pago haya tenido lugar, caducará la facultad conferida a los hijos o descendientes por el testador o por el contador-partidor y se procederá a repartir la herencia según las disposiciones generales sobre la partición».

Ha afirmado este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 3 de abril de 2014, 13 de julio de 2015, 28 de junio de 2019 y, por todas, las de 30 de junio de 2022 y 28 de mayo de 2024) que, en el caso de partición y adjudicaciones en la que no concurran la totalidad de los herederos, se quiebra el principio de que la partición de la herencia se debe realizar por todos los coherederos por unanimidad, pues una cosa es el derecho hereditario a aceptar la herencia, que no es más que un derecho en abstracto al conjunto de bienes que integran la herencia y otra el derecho en concreto sobre bienes o cuotas determinadas, en tanto no se lleve a efecto la partición de la herencia, de modo que es necesario el concurso de todos los llamados a la partición de la herencia para que cada derecho hereditario en abstracto se convierta en titularidades singulares y concretas sobre los bienes del caudal hereditario. En el supuesto de este expediente, en virtud de la «interpellatio in iure» del artículo 1005 del Código Civil, se pretende la partición y adjudicación de la herencia y, además, el pago de la legítima en metálico con la sola aceptación tácita. Pero la aceptación, la partición con adjudicación y el pago de la legítima en metálico, son negocios jurídicos distintos, integrados en el proceso sucesorio, exigiendo distintos requisitos.

Alega el notario recurrente que solo a él corresponde determinar si se aprueba la partición ya que es su responsabilidad el procedimiento. Y es cierto que en el caso del procedimiento del artículo 843 del Código Civil, salvo confirmación expresa de todos los hijos o descendientes, la partición así hecha requerirá aprobación por el letrado de Administración de Justicia o notario, pero esto está referido al caso de que se haya ejercitado la facultad de pago de la legítima en metálico en plazo, lo que no ha ocurrido en el caso de este expediente. Por tanto, en el presente supuesto, no es que la falta del consentimiento expreso de los interesados sea cubierta por la aprobación del notario, sino que, ejerciendo la facultad fuera de plazo, no cabe la aprobación salvo que presten su consentimiento expreso todos los herederos y legitimarios.

17-12-2024

B.O.E. 6-2-2025

Registro de San Javier nº 1.

HIPOTECA: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD.

No procede la cancelación de una hipoteca si no se cumplen los requisitos y plazos establecidos en el art. 82, 5º de la LH.

En el presente caso, como ha señalado recientemente este Centro Directivo (vid. Resolución de 4 de octubre de 2021), de su reiterada doctrina en materia de cancelación de hipotecas resulta la necesidad de diferenciar dos supuestos distintos. Por un lado, está la cancelación por caducidad convencional pactada por las partes. No siempre es fácil decidir si, en el caso concreto, el plazo señalado es efectivamente de duración de la hipoteca misma con el alcance anteriormente señalado, o si se trata de definir únicamente el margen temporal en el que debe surgir la obligación para que quede garantizada con la hipoteca. Si estuviéramos ante la caducidad convencional del mismo derecho de hipoteca, resultaría aplicable la norma del párrafo segundo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, que posibilita la cancelación de la hipoteca cuando la extinción del derecho inscrito resulte del título en cuya virtud se practicó la inscripción.

Y, por otro lado, está la llamada caducidad legal, que se basa en el transcurso de los plazos determinados por la Ley y que tiene lugar si no se ha pactado esa caducidad convencional. A ello se refieren dos preceptos de la Ley Hipotecaria: a) el artículo 82, párrafo quinto; el artículo 210.1, regla octava, párrafo segundo, introducido por la Ley 13/2015, de 24 de junio. El artículo 82, párrafo quinto, tiene su fundamento en la figura de la prescripción y hace referencia expresa al plazo legal de prescripción de las acciones según la legislación civil aplicable, con lo que puede ocurrir que tales plazos varíen de unas legislaciones civiles a otras, o incluso resulten modificados dentro de la misma legislación civil. En cambio, el artículo 210 de la Ley Hipotecaria no se fundamenta directamente en la institución de la prescripción de las acciones, sino que fija unos plazos propios, cuyo cómputo es estrictamente registral, con lo que más bien está regulando un auténtico régimen de caducidad de los asientos. Así, sin pretender ser exhaustivos el artículo 82, párrafo quinto, se aplicará a las hipotecas y condiciones resolutorias en garantía del precio aplazado cuando el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro, cuando haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de las acciones derivadas de dichas garantías o el más breve que a estos efectos se hubiere estipulado al tiempo de su constitución, siempre que dentro del año siguiente no resulte del mismo que han sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca. Por el contrario, el artículo 210.1.8.ª de la Ley Hipotecaria se aplicará a las inscripciones de hipotecas, condiciones resolutorias y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales, cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada, cuando hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía.

En el presente supuesto es evidente que no se han cumplidos dichos requisitos, por lo que procede desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

17-12-2024

B.O.E. 6-2-2025

Registro de Madrid nº 3.

CONCESIONES ADMINISTRATIVAS: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD.

La calificación de los trámites esenciales del procedimiento administrativo cuando de documentos de esta clase se trata, no permite al registrador, en consideración a las alegaciones del interesado en el propio expediente administrativo.

En cuanto a la falta de nota marginal, tiene razón la registradora que la obligación de los registradores de relacionarse con las Administraciones Públicas a través de medios electrónicos se circunscribe a trámites del procedimiento administrativo, por lo que no se extiende al procedimiento registral, tal como se dijo en Resolución de 5 de julio de 2017 de esta Dirección General. No pudo por tanto practicarse la nota marginal de inicio de expediente de caducidad de la concesión administrativa, que hubiera facilitado el conocimiento de aquél por terceros adquirentes de los gravámenes inscritos, al no haber tenido la registradora conocimiento de las notificaciones de la apertura del expediente de caducidad.

La calificación de los trámites esenciales del procedimiento administrativo cuando de documentos de esta clase se trata, no permite al registrador, en consideración a las alegaciones del interesado en el propio expediente administrativo, tener por incumplido un trámite, el de audiencia que la propia administración actuante afirma haber observado plenamente y cuyo cumplimiento aparece como uno de los presupuestos del propio acto administrativo dictado. Así se desprende de la consideración de que la valoración de la corrección y suficiencia de uno de los actos de trámite del procedimiento, cuando es puesto en entredicho por el interesado en el trámite de alegaciones, es competencia de la propia administración actuante al dictar la resolución que le ponga fin gozando su decisión de la presunción de validez.

En cuanto a la necesidad de consignación de la indemnización por caducidad de la concesión, el artículo 175 del Reglamento Hipotecario establece en su regla tercera que «las inscripciones de hipotecas constituidas sobre obras destinadas al servicio público, cuya explotación conceda el Gobierno y que estén directa y exclusivamente afectas al referido servicio, se cancelarán, si se declarase resuelto el derecho del concesionario, en virtud del mismo título en que se haga constar esa extinción y del documento que acredite haberse consignado en debida forma, para atender al pago de los créditos hipotecarios inscritos, el importe de la indemnización que en su caso deba percibir el concesionario». Del propio precepto resulta que la indemnización que hay que consignar no tiene lugar siempre y en todo lugar, sino cuando es procedente, tras el procedimiento administrativo de liquidación correspondiente. Cómo resulta de la documentación administrativa presentada, esta liquidación se ha realizado, en procedimiento seguido con la concesionaria, si bien al existir deudas compensables, no existe cantidad alguna a compensar.

17-12-2024

B.O.E. 6-2-2025

Registro de Villajoyosa nº 1.

PROPIEDAD HORIZONTAL: DIFERENCIACIÓN DE LOS CONJUNTOS INMOBILIARIOS.

El hecho diferencial que distingue el complejo inmobiliario de la propiedad horizontal tumbada radica en que, en esta última, se mantiene la unidad jurídica y funcional de la finca, al permanecer el suelo y el vuelo como elementos comunes.

De forma sucinta -pues no es objeto del presente expediente-, debe afirmarse que el hecho diferencial que distingue el complejo inmobiliario de la propiedad horizontal tumbada radica en que, en esta última, se mantiene la unidad jurídica y funcional de la finca, al permanecer el suelo y el vuelo como elementos comunes, sin que haya división o fraccionamiento jurídico del terreno que pueda calificarse de parcelación, no produciéndose alteración de forma, superficie o linderos. Por eso, bajo el calificativo de «tumbada» que se aplica a la propiedad horizontal suelen cobijarse (indebidamente), situaciones que responden a ambos tipos, el de complejo inmobiliario con fincas o edificaciones jurídica y físicamente independientes, pero que participan en otros elementos en comunidad, o bien auténticas propiedades horizontales en las que el suelo es elemento común y a las que se atribuye dicho adjetivo tan sólo en razón de la distribución de los elementos que la integran que no se superponen en planos horizontales sino que se sitúan en el mismo plano horizontal.

De este modo, la calificación realizada por los propios constituyentes del régimen de división horizontal de la finca matriz y los elementos independientes que integran el «Conjunto Residencial», «en régimen de propiedad horizontal», unido a la remisión explícita que en el título constitutivo y en los estatutos se hace a la Ley sobre propiedad horizontal, lleva a concluir que se trata de una propiedad horizontal tumbada, lo que conlleva el mantenimiento de la unidad jurídica y funcional de la finca, permaneciendo el suelo y el vuelo como elementos comunes. Como tuvo ocasión de declarar la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, en la Sentencia 644/2013, de 18 de octubre, «el subsuelo y el vuelo de un edificio o unos edificios en propiedad horizontal tumbada o complejo inmobiliario privado (artículo 24 de la Ley de Propiedad Horizontal) es elemento común; está fuera de la propiedad privativa de cada copropietario, está fuera del edificio, tal como recoge el artículo 396 el Código civil y está sometido al artículo 12 de la Ley de Propiedad Horizontal. El propietario adquiere lo que se halla en su título de adquisición -escritura pública- que comprende la vivienda y el jardín, no el subsuelo y el vuelo. El texto del artículo 2 de los Estatutos de la urbanización dice: Artículo 2.º- Son elementos privativos las viviendas tipo unifamiliar con inclusión de su jardín expresado en la descripción de cada una. Lo cual es correcto en cuanto al suelo es el piso o terreno en el que se asienta la casa o el jardín, pero no dice que también lo sea el subsuelo y el vuelo. Así, el excavar en el jardín o elevar un muro, como elemento común que es modificado -subsuelo y vuelo- precisa de la autorización de la Junta de propietarios de la Comunidad, en aplicación del artículo 17, norma 1.ª, por remisión del artículo 12 y a sensu contrario, del artículo 7.1, todos de la Ley de Propiedad Horizontal».

17-12-2024

B.O.E. 6-2-2025

Registro de Santa Fe nº 2.

PROHIBICIONES DE DISPONER: EFECTOS Y CANCELACIÓN.

No cabe que por mera instancia privada se practique la cancelación de la anotación preventiva de prohibición de disponer, anterior a la adjudicación en favor del titular registral, por el mero hecho de la inscripción de ésta.

Los argumentos del recurrente podrán tener sentido eventualmente y ser invocados en el procedimiento administrativo ante la Agencia Estatal de Administración Tributaria en el que se adoptó la prohibición de disponer cuya cancelación se solicita. Registralmente, sin embargo, el principio de titulación auténtica (artículo 3 de la Ley Hipotecaria) y de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) exigen que la cancelación se ordene en virtud de resolución administrativa firme adoptada por la Agencia Estatal de Administración Tributaria como titular de la anotación preventiva (al margen de

otros supuestos de caducidad legal o cancelación por purga o ejecución de cargas anteriores que no concurren en este caso).

También constituye doctrina consolidada de este Centro Directivo que la eficacia limitativa de las prohibiciones de disponer, cualquiera que sea su origen (vid. Resolución de 31 de enero de 2013), ha de matizarse cuando se trata del acceso al Registro de actos de disposición forzosos, extraños a la voluntad del titular afectado por la anotación, es decir cuando vienen impuestos en procedimientos judiciales o administrativos de apremio u otros que impongan una condena o conducta sobre el bien o derecho sometido a la prohibición de disponer o enajenar.

El caso objeto de este recurso fue ya tratado en la Resolución de 28 de octubre de 2015, cuando se presentó el mandamiento de anotación del embargo que ha motivado la ejecución y adjudicación que ahora pretende inscribirse. Como ya entonces se dijo, debe analizarse de una manera más detallada cuál es la eficacia y alcance que se concede a la prohibición de disponer establecida en el artículo 170 de la Ley General Tributaria. Esta medida comprende una limitación del poder de disposición de los bienes de una sociedad en el caso de embargo al titular de las acciones o participaciones de la misma que ostente una situación de control efectivo en ella. Esa especial configuración de la anotación de prohibición de disponer, que establece un cauce indirecto de aplicación del principio de tracto sucesivo y legitimación registral y que facilita la actuación de los órganos administrativos de recaudación, permite interpretar de manera más amplia el propio principio establecido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, pero ello no le concede una mayor eficacia a la propia medida adoptada en relación a los bienes que no pertenecen directamente al obligado tributario. Es por ello que ha de permitirse la inscripción o anotación de actos de naturaleza dispositiva sobre los bienes sujetos a una prohibición de disponer o de enajenar cuando aquellos vengán ordenados en cumplimiento de la responsabilidad patrimonial del titular de los bienes.

Ahora bien, esto no significa que la anotación preventiva de prohibición de disponer administrativa quede sin virtualidad, ya que el adquirente queda sujeto a la limitación dispositiva, que goza de prioridad (vid. artículo 17 de la Ley Hipotecaria), mientras no se levante expresamente por resolución administrativa o incurra en caducidad. Cuestión distinta de lo hasta ahora analizado (adjudicación derivada de una anotación de embargo posterior a una anotación de prohibición de disponer, en la que cabe inscribir la adjudicación, si bien quedando el adquirente sujeto a la prohibición de disponer anterior, que queda incólume ex artículo 17 de la Ley Hipotecaria), es que la prohibición de disponer judicial o administrativa, de orden público, se haya practicado con posterioridad al gravamen que se ejecuta, ya que en tal caso el cierre registral a la inscripción de la ejecución posterior a la medida cautelar de prohibición será total, sin que sea de aplicación el artículo 145 del Reglamento Hipotecario, tal como se estableció en la Resolución de 3 de octubre de 2024. En estos casos será el juez de lo Penal o la autoridad administrativa que acordó la medida cautelar de prohibición de disponer quien debe autorizar o no la inscripción del testimonio de adjudicación y los términos en que debe hacerse (con subsistencia o no de la medida cautelar).

En conclusión, no cabe que por mera instancia privada se practique la cancelación de la anotación preventiva de prohibición de disponer, anterior a la adjudicación en favor del titular registral, por el mero hecho de la inscripción de ésta.

20-12-2024

B.O.E. 6-2-2025

Registro de Oropesa del Mar nº 1.

PRINCIPIO DE PRIORIDAD: CALIFICACIÓN REGISTRAL.

La calificación y en su caso inscripción de la titulación presentada en primer lugar, no puede ni debe tener en cuenta ni ser obstaculizada por la presentación posterior de un título de dominio contradictorio.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid., por todas, Resoluciones de 6 de julio de 2011, 7 de mayo de 2013, 31 de enero de 2014 y 11 de junio de 2024), que la calificación de un documento deberá realizarse en función de lo que resulte del título que se califica y de la situación tabular existente en el momento mismo de su presentación en el Registro. Esto significa que 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 con el fin de evitar asientos inútiles que deberían cancelarse al extender los asientos derivados de un título posterior que ordena la cancelación de los mismos.

El 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. Aquí ya no existe conflicto entre títulos o derechos incompatibles, no estamos ante un problema de prioridad sino de validez y en consecuencia y por aplicación del principio de legalidad consagrado en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, procede la exclusión del título inválido sin que pueda apelarse al principio de prioridad para evitarlo.

En el presente caso sentencia presentada en último lugar no declara la nulidad de las escrituras públicas de donación y herencia presentadas previamente, ni se dicta en procedimiento en el que sus otorgantes hayan sido parte procesal. En consecuencia, en aplicación de la legislación vigente, en particular del principio de prioridad registral (artículo 17 de la Ley Hipotecaria) y de la doctrina de este Centro Directivo reseñada más arriba, procede aplicar estrictamente el principio de prioridad registral, conforme al cual, la calificación y en su caso inscripción de la titulación presentada en primer lugar, no puede ni debe tener en cuenta ni ser obstaculizada por la presentación posterior de un título de dominio contradictorio.

27-12-2024

B.O.E. 6-2-2025

Registro de Madrid nº 24.

HIPOTECA: DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES.

Se analiza el régimen de fijación del domicilio para notificaciones teniendo en cuenta las últimas reformas sobre notificaciones electrónicas.

Así como la reforma del sistema de notificaciones en la ejecución hipotecaria llevada a cabo por la Ley 19/2015 fue amplia, abarcando varios artículos de la Ley de Enjuiciamiento Civil relativos a la misma que debían ser adaptados; la reciente reforma del Real Decreto-ley 6/2023 se ha limitado a introducir un nuevo párrafo en el repetido artículo 682.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, sin excluir a las personas jurídicas del sistema de modificación del domicilio físico señalado en el inscripción de hipoteca (artículo 683 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) ni del sistema de comunicación por edictos (artículo 686.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y, lo que es más importante, manteniendo la regulación de la forma en que debe hacerse eficazmente la notificación en el domicilio físico señalado en el Registro en el caso de que el destinatario sea una persona jurídica (artículo 686.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). No puede defenderse coherentemente que esa falta de adaptación legal de varios artículos de la Ley de Enjuiciamiento Civil haya sido un olvido del legislador.

Consecuencia de esa normativa y doctrina es que el requerimiento de pago y las notificaciones deben realizarse en el domicilio fijado en la escritura de constitución de la hipoteca o en el que resulte vigente en el Registro, en caso de haberse aquel modificado o de haberse vendido la finca gravada con subrogación en el préstamo por parte del adquirente (artículo 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). La Ley 19/2015, de 13 de julio, de medidas de reforma administrativa en el ámbito de la Administración de Justicia y del Registro Civil, dio nueva redacción al artículo 686.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (redacción que entró en vigor el día 15 de octubre de 2015), señalando: «Intentado sin efecto el requerimiento en el domicilio que resulte del Registro, no pudiendo ser realizado el mismo con las personas a las que se refiere el apartado anterior, y realizadas por la Oficina judicial las averiguaciones pertinentes para determinar el domicilio del deudor, se procederá a ordenar la publicación de edictos en la forma prevista en el artículo 164». Tratándose del requerimiento judicial, si la notificación se realiza fuera del domicilio señalado en el Registro, que en principio debe reflejar el consignado en la escritura de préstamo hipotecario, procede, como se ha dicho, que por la oficina judicial se realicen las averiguaciones pertinentes para determinar el domicilio del deudor, habilitándose en último extremo la notificación por edictos.

No obstante, a este respecto debe recordarse que el objetivo fundamental de la normativa procesal sobre notificaciones, requerimientos y comunicaciones es que se procure que el ejecutado o la persona que proceda sea llamado personalmente al procedimiento. Por ello, este Centro Directivo ha admitido, tanto en el procedimiento de ejecución directa (vid. Resolución de 9 de julio de 2015), como en el de venta extrajudicial (vid. Resolución de 13 de octubre de 2016), que el requerimiento se verifique en un domicilio distinto del recogido en la inscripción de hipoteca, ante la imposibilidad de realizarlo en éste, siempre que en estos casos la notificación sea personal al ejecutado o persona que proceda.

En el supuesto de la ejecución hipotecaria directa se establece un régimen especial en los artículos 682, 683, 686 y 660 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que se puede conjugar con la regulación general de la siguiente forma: Tratándose de personas físicas deberá fijarse en la escritura de préstamo hipotecario un domicilio físico para notificaciones y requerimientos y, opcionalmente, también un correo electrónico. En este último caso, la comunicación electrónica deberá realizarse de forma acumulativa con la personal y no de forma alternativa, en los términos que resultan, con carácter general, del artículo 155.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Tratándose de personas jurídicas la fijación de un correo electrónico es obligatoria, como se desprende del artículo 682.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, al disponer, tras la redacción dada por el Real Decreto-ley 6/2023, de 19 de diciembre que «los actos de comunicación se practicarán siempre por medios electrónicos cuando sus destinatarios tengan obligación, legal o contractual, de relacionarse con la Administración de Justicia por dichos medios».

30-12-2024

B.O.E. 6-2-2025

Registro de Pineda de Mar.

HIPOTECA: EMPLEADO DE LA ENTIDAD PRESTAMISTA.

Es determinante para aplicar la excepción de aplicación de la Ley 5/2019 a los préstamos a empleados el hecho de que se valore la TAE del préstamo con la normal del mercado.

En orden a la obtención de pruebas acerca de la habitualidad en la concesión de préstamos por parte de un acreedor determinado, el registrador en el ejercicio de su función calificadora sobre la legalidad, puede tener en cuenta los datos que resulten de organismos oficiales a los que pueda acceder

directamente, no sólo para el mayor acierto en la calificación sino también para liberar a los interesados de presentar documentos que puede obtener directamente cuando ello le sea factible sin paralizar el procedimiento registral o cuando sea especialmente útil para el ejercicio adecuado de la calificación registral; como ha ocurrido en este caso, el «Servicio de Interconexión entre los Registros» en relación con la habitualidad de los prestamistas que no tengan el carácter de entidades financieras (Resoluciones de 4 de febrero, 13 y 28 de julio, 7 de septiembre y 5 de octubre de 2015 y 10 de marzo, 20 de junio, 7, 11 y 22 de julio y 10 de octubre de 2016 y 14 de marzo de 2013), resultante en este caso que el prestamista es titular registral de ocho hipotecas. La doctrina de este Centro Directivo acerca del concepto de prestamista habitual, en ningún momento ha ligado tal carácter a la consideración del objeto social que pueda tener la sociedad acreedora o a la antigüedad de los préstamos, ni tampoco a la calificación que puedan tener los préstamos anteriormente concedidos, ni de si lo han sido a personas que ostentan o no el carácter de consumidoras.

Respecto de la existencia de la relación laboral del prestatario para con el prestamista como causa de exclusión de la Ley 5/2019 de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, recogida en el artículo 2.4 de la misma, este Centro Directivo ha tenido oportunidad de analizar qué debe entenderse por préstamos concedidos por un empleador a sus empleados a título accesorio y sin intereses o cuya Tasa Anual Equivalente sea inferior a la del mercado y que no se ofrezcan al público en general (cfr. la Resolución de 20 de diciembre de 2019 y la Instrucción también de 20 de diciembre de 2019), doctrina que debe ahora reiterarse. Se debe interpretar que cuando la norma exige que el préstamo sea concedido a título accesorio se refiere a que ese tipo de préstamos sea, para la entidad concedente del préstamo, accesorio respecto de su actividad principal, en el sentido de que si ésta consiste en la concesión de préstamos en condiciones adecuadas para mediante ellos obtener unos beneficios aceptables que cumplan con el ánimo de lucro que constituye la finalidad de las sociedades mercantiles, la concesión a los trabajadores de estos préstamos no tiene para la entidad esa finalidad lucrativa que le es propia, sino otra distinta, como puede ser el cumplimiento de una política social. La accesoriedad puede igualmente predicarse del prestatario, en el sentido de que la obtención de este préstamo se debe concretamente a su condición de empleado de la entidad. Y, por último, la accesoriedad puede predicarse del préstamo en sí, en el sentido de que constituye una prestación o retribución para el trabajador, accesorio de la principal retribución que recibe. Son las características objetivas del préstamo las que determinan la aplicabilidad de esta excepción. Y esas características se desprenden de sus condiciones materiales. Así, el hecho de que el préstamo se conceda a un empleado en aplicación de lo acordado en el convenio colectivo del sector o de la política laboral de la empresa, debe ser suficiente -aunque no necesario- para acreditar su condición de préstamo exceptuado.

Como ha quedado expuesto anteriormente, el préstamo formalizado en la escritura calificada se concede por una persona jurídica, que interviene con cierta habitualidad en el mercado financiero, a una persona física, que tiene la condición de consumidora, y que se garantiza con hipoteca sobre una vivienda, por lo que se trata del supuesto objetivo del artículo 2.1.a) de la Ley 5/2019, si bien ésta no se aplicaría si se acreditara que se trata de un préstamo concedido por un empleador a su empleado, a título accesorio, cuya Tasa Anual Equivalente es inferior a la del mercado, y que no se ofrece al público en general. En el supuesto objeto de este recurso, como se ha expuesto en los hechos, la escritura de préstamo hipotecario no contiene la fijación de la «Tasa Anual Equivalente» de la operación lo que, al no permitir su comparación con el préstamo al que sustituye y tampoco con el normal del mercado, constituye un defecto que impide la inscripción al no poder determinarse si se cumple el requisito recogido en el artículo 2.4.a) de la Ley 5/2019, que justifica su no aplicación.

30-12-2024

B.O.E. 6-2-2025

Registro de Villarcayo.

URBANISMO: EXPEDIENTE DE DISCIPLINA URBANÍSTICA.

El contenido de la resolución del expediente sancionador es susceptible de reflejo registral mediante nota marginal, independientemente de si se practicó o no la anotación preventiva de incoación del procedimiento, pero debe acreditarse la intervención en dicho procedimiento de los titulares registrales de la finca

Reiteradamente esta Dirección General ha afirmado (vid., por todas, Resoluciones de 27 de febrero de 2012 y 22 de junio de 2013) que no obstante la presunción de legalidad, ejecutividad y eficacia de que legalmente están investidos los actos administrativos (cfr. artículos 38 y 39 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), el artículo 99 del Reglamento Hipotecario faculta al registrador para calificar, respecto de los documentos administrativos, entre otros extremos, la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido, los trámites e incidencias esenciales de éste, así como la relación del mismo con el título registral y a los obstáculos que surjan con el Registro. En consecuencia, tratándose de documentos administrativos, uno de los extremos que está sujeto a la calificación registral es precisamente si los trámites del procedimiento están debidamente relacionados con el titular registral o lo que es lo mismo si el titular registral ha tenido en el procedimiento la posición jurídica contemplada por el ordenamiento.

Los fundamentos que se acaban de exponer, en cuanto a la posición del titular registral en el procedimiento administrativo de naturaleza urbanística, son ratificados además por la última jurisprudencia del Tribunal Supremo que es acorde, a su vez, con pronunciamientos recientes del Tribunal Europeo de Derechos Humanos en supuestos similares al presente.

Hechas las consideraciones anteriores, procede ahora resolver las cuestiones objeto del presente expediente que, como se ha expuesto en los hechos, pueden ser reducidas a dos: - Si la nota marginal de terminación del expediente de disciplina urbanística requiere en todo caso de la previa constancia de su incoación mediante anotación preventiva. - En caso de ser procedente, si debe constar que la cotitular registral, por ser la finca ganancial, ha tenido posibilidad de intervención en el procedimiento mediante su notificación o comparecencia.

La primera cuestión es relativa a la necesidad de que conste previamente la anotación preventiva de inicio del expediente y que constituye el argumento principal de la nota de calificación objeto de este recurso (la calificación recurrida de 18 de septiembre de 2024). Dicho planteamiento resulta improcedente a juicio de este Centro Directivo si se atiende a la situación jurídica que trata de reflejar la citada nota marginal. Es cierto que el expediente sancionador presenta una naturaleza puramente personal por cuanto se dirige contra el responsable de la infracción, sea o no propietario del inmueble donde se ha cometido -cfr. artículo 28.1 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público-, a diferencia del procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de las medidas derivadas del mismo, que presentan una indudable naturaleza real. En el caso concreto de este expediente, resulta inquestionable el carácter real del contenido de la resolución, en cuanto a la situación de edificación sin título habilitante y contraria a la ordenación y el deber de restauración de la legalidad urbanística acordada en el expediente sancionador, lo que puede ser reflejado mediante nota marginal a que se refiere el apartado tercero del artículo 67 de la Ley de Suelo -cfr. el artículo 74.1 del Real Decreto 1093/1997-. Por tanto, no puede compartirse el criterio del registrador y cabe sostener que el contenido de la resolución del expediente sancionador es susceptible de reflejo registral mediante nota marginal, independientemente de si se practicó o no la anotación preventiva de incoación del procedimiento.

No obstante, no debe confundirse la cuestión anterior con la exigencia de que los titulares registrales hayan tenido la posibilidad de intervención en el procedimiento en los términos legalmente previstos, lo que es independiente en todo caso de la virtualidad del principio de subrogación legal que opera cuando

se trata del cumplimiento de la legalidad urbanística y de sus consecuencias patrimoniales. En consecuencia, dado que la finca consta inscrita a nombre de ambos cónyuges con carácter ganancial y no habiéndose notificado a uno de ellos la tramitación del expediente, como exige la propia normativa sustantiva de aplicación, procede confirmar el defecto en este punto.

30-12-2024

B.O.E. 6-2-2025

Registro de Madrid nº 23.

HIPOTECA: DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES.

Se analiza el régimen de fijación del domicilio para notificaciones teniendo en cuenta las últimas reformas sobre notificaciones electrónicas.

Así como la reforma del sistema de notificaciones en la ejecución hipotecaria llevada a cabo por la Ley 19/2015 fue amplia, abarcando varios artículos de la Ley de Enjuiciamiento Civil relativos a la misma que debían ser adaptados; la reciente reforma del Real Decreto-ley 6/2023 se ha limitado a introducir un nuevo párrafo en el repetido artículo 682.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, sin excluir a las personas jurídicas del sistema de modificación del domicilio físico señalado en el inscripción de hipoteca (artículo 683 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) ni del sistema de comunicación por edictos (artículo 686.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y, lo que es más importante, manteniendo la regulación de la forma en que debe hacerse eficazmente la notificación en el domicilio físico señalado en el Registro en el caso de que el destinatario sea una persona jurídica (artículo 686.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). No puede defenderse coherentemente que esa falta de adaptación legal de varios artículos de la Ley de Enjuiciamiento Civil haya sido un olvido del legislador.

Consecuencia de esa normativa y doctrina es que el requerimiento de pago y las notificaciones deben realizarse en el domicilio fijado en la escritura de constitución de la hipoteca o en el que resulte vigente en el Registro, en caso de haberse aquel modificado o de haberse vendido la finca gravada con subrogación en el préstamo por parte del adquirente (artículo 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). La Ley 19/2015, de 13 de julio, de medidas de reforma administrativa en el ámbito de la Administración de Justicia y del Registro Civil, dio nueva redacción al artículo 686.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (redacción que entró en vigor el día 15 de octubre de 2015), señalando: «Intentado sin efecto el requerimiento en el domicilio que resulte del Registro, no pudiendo ser realizado el mismo con las personas a las que se refiere el apartado anterior, y realizadas por la Oficina judicial las averiguaciones pertinentes para determinar el domicilio del deudor, se procederá a ordenar la publicación de edictos en la forma prevista en el artículo 164». Tratándose del requerimiento judicial, si la notificación se realiza fuera del domicilio señalado en el Registro, que en principio debe reflejar el consignado en la escritura de préstamo hipotecario, procede, como se ha dicho, que por la oficina judicial se realicen las averiguaciones pertinentes para determinar el domicilio del deudor, habilitándose en último extremo la notificación por edictos.

No obstante, a este respecto debe recordarse que el objetivo fundamental de la normativa procesal sobre notificaciones, requerimientos y comunicaciones es que se procure que el ejecutado o la persona que proceda sea llamado personalmente al procedimiento. Por ello, este Centro Directivo ha admitido, tanto en el procedimiento de ejecución directa (vid. Resolución de 9 de julio de 2015), como en el de venta extrajudicial (vid. Resolución de 13 de octubre de 2016), que el requerimiento se verifique en un domicilio distinto del recogido en la inscripción de hipoteca, ante la imposibilidad de realizarlo en éste, siempre que en estos casos la notificación sea personal al ejecutado o persona que proceda.

En el supuesto de la ejecución hipotecaria directa se establece un régimen especial en los artículos 682, 683, 686 y 660 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que se puede conjugar con la regulación general de la siguiente forma: Tratándose de personas físicas deberá fijarse en la escritura de préstamo hipotecario un domicilio físico para notificaciones y requerimientos y, opcionalmente, también un correo electrónico. En este último caso, la comunicación electrónica deberá realizarse de forma acumulativa con la personal y no de forma alternativa, en los términos que resultan, con carácter general, del artículo 155.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Tratándose de personas jurídicas la fijación de un correo electrónico es obligatoria, como se desprende del artículo 682.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, al disponer, tras la redacción dada por el Real Decreto-ley 6/2023, de 19 de diciembre que «los actos de comunicación se practicarán siempre por medios electrónicos cuando sus destinatarios tengan obligación, legal o contractual, de relacionarse con la Administración de Justicia por dichos medios».

16-12-2024

B.O.E. 7-2-2025

Registro de Icod de los Vinos.

HIPOTECA: REQUISITOS DE LA CESIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONFORME A LA LEY 2/2009.

No puede entenderse aplicable la Ley 2/2009 si no se acredita el cumplimiento de los requisitos establecidos en su art. 1.

Sobre la extensión de la Ley 2/2009 a las operaciones de cesión de créditos hipotecarios ya se ha pronunciado este Centro Directivo con anterioridad, en el sentido de considerarla aplicable; estimando que si bien dicha ley, prima facie, sólo se aplicaría a las operaciones de concesión de préstamos o créditos, su extensión a las cesiones se justifica no solo con la intención de proteger al prestatario a la hora de configurar la operación de financiación en sí (intentando advertir abusos o imposiciones en el clausulado del contrato), sino también porque en la operación de posterior cesión del contrato no deben decaer todas esas salvaguardias en favor del prestatario, que resultarían igualmente aplicables (cfr. Resolución de este Centro Directivo 7 de julio de 2016).

Sentado lo anterior, es necesario poner de manifiesto que, para que la citada Ley 2/2009, de 31 de marzo, sea aplicable, se requieren los presupuestos del artículo 1 de la misma; es decir, que se contrate con consumidores y que quien lo haga (ya sea persona física o jurídica) actúe de manera profesional realizando las actividades que el mismo artículo cita. Del expediente no resulta ningún dato que permita considerar consumidores al deudor, al hipotecante ni a las partes otorgantes de la cesión. Tampoco, como veremos, ningún otro suficiente para enervar la declaración contenida en la cláusula décima de la escritura negativamente calificada.

El criterio de habitualidad ha sido en parte objeto de concreción en Resolución de este Centro Directivo donde se ha venido a establecer un criterio más o menos pacífico al entender que «la prevalencia en este ámbito del principio de protección de los consumidores y la aplicación del artículo 8 de la repetida ley que establece que "corresponde a las empresas [acreedores] la prueba del cumplimiento de las obligaciones que les impone esta ley", lleva a considerar que la inscripción de al menos dos hipotecas, constituye suficiente indicio acerca de la cuestión debatida y justificación para exigir bien el cumplimiento de los requisitos legales, bien una prueba satisfactoria de su no necesidad». Alega la registradora como, indicios para apreciar la habitualidad: la cuantía de la operación (95.000 euros); el objeto social de la cesionaria («la promoción inmobiliaria») y el hecho de que el crédito que ha sido parcialmente cedido afecta a 40 fincas registrales, indicios que son luego rebatidos por la parte cesionaria en el escrito de recurso. Ahora bien, una negativa derivada de

calificación requiere algo más que indicios o sospechas, pues las mismas no dejar de ubicarse en el campo de la subjetividad.

El recurrente manifiesta que el dato de no dedicarse profesionalmente a la actividad de concesión de préstamos o créditos, puede ser desvirtuada por el propio registrador mediante una consulta a la base de datos de titularidades de hipoteca, que acredita de forma objetiva e indubitada acredita o complementa la documentación presentada. Y como es bien sabido, este Centro Directivo también se ha mostrado partidario de que el registrador en el ejercicio de su función calificadora sobre la legalidad, puede tener en cuenta los datos que resulten de organismos oficiales a los que pueda acceder directamente. Para apoyar la postura mantenida por la registradora en su nota, ésta podría haber realizado la consulta para desvirtuar la aseveración realizada por el cesionario en la escritura (otorgan décimo), por lo que no es suficiente la alegación de meros indicios o sospechas para incardinar la cesión realizada en las prescripciones imperativas de la tantas veces citada Ley 2/2009, negando así su inscripción.

B.O.E. 7-2-2025

Registro de Fuenlabrada nº 3.

CONCURSO DE ACREEDORES: INTERVENCIÓN DEL ADMINISTRADOR CONCURSAL. CALIFICACIÓN REGISTRAL: CASOS DE DESPACHO PARCIAL.

Declarado el concurso de acreedores, debe siempre exigirse la comparecencia del administrador concursal. Solo es admitido que el registrador de la Propiedad practique de oficio una inscripción parcial, es decir, no mediando solicitud expresa de las partes, cuando el defecto de que se trate afecte solo a alguna de las fincas o derechos independientes.

Son reiterados los pronunciamientos de este Centro Directivo, como por ejemplo la Resolución de 22 de noviembre de 2021, según la cual: «(...) es necesario recordar que constituye reiterada doctrina de este Centro Directivo que en los recursos sólo cabe tener en cuenta los documentos presentados en tiempo y forma en el Registro para su calificación, toda vez que el artículo 326 de la Ley Hipotecaria limita el recurso exclusivamente a las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, debiendo rechazarse cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

Así las cosas y como básico punto de partida, ha de recordarse que, declarado el concurso de acreedores, debe siempre exigirse la comparecencia del administrador concursal; toda vez que los actos del concursado realizados sin su conformidad (caso de intervención), o del propio administrador concursal (caso de suspensión), no pueden acceder al Registro de la Propiedad, salvo que sean confirmados o convalidados expresamente por ese órgano auxiliar del juez, o se acredite, sea la caducidad de la acción de anulación, sea la desestimación por sentencia firme de la acción ejercitada.

Quedaría por plantear, siquiera teóricamente, una última cuestión, cual es que de los dos vendedores (casados en separación de bienes y dueños por mitad de la finca objeto de la escritura), solo uno de ellos está declarado en concurso. Y si bien es cierto que, al final de la escritura calificada, consta que «la parte interesada solicita del Registrador correspondiente que proceda a la calificación global y unitaria, y en su caso, a la inscripción -incluso parcial, que consiente anticipadamente a los efectos del artículo 19.bis y concordantes de la Ley Hipotecaria»; no lo es menos que en la estipulación primera de la escritura la adquirente deja clara su voluntad de adquirir la totalidad de la finca («(...) compra y adquiere, con carácter privativo, como cuerpo cierto, la totalidad de la finca descrita en la exposición de esta escritura (...)»); no una participación indivisa, por lo que lo dispuesto en la estipulación primera colisionaría con lo establecido en la estipulación sexta de la escritura,

debiendo sin duda darse prevalencia a la primera. A lo cual habría que añadir que en el texto y redactado de la escritura no se aprecian dos estipulaciones separadas de transmisión, de las que pudiera concluirse e interpretar que la compradora estaría dispuesta a adquirir sólo una porción indivisa del inmueble. Y solo es admitido que el registrador de la Propiedad practique de oficio una inscripción parcial, es decir, no mediando solicitud expresa de las partes, cuando el defecto de que se trate afecte solo a alguna de las fincas o derechos independientes objeto del negocio jurídico escriturado, o cuando la escritura pública comprenda diferentes negocios jurídicos.

16-12-2024

B.O.E. 7-2-2025

Registro de Huelva nº 1.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.

No procede la práctica de un asiento de presentación de una instancia cuyo objeto es oponerse a la inscripción de determinada finca.

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 supuesto del presente expediente, en la instancia que tiene entrada en el Registro de la Propiedad el recurrente se opone «a cualquier nueva inmatriculación de mi finca de Cartaya N.º 4112 de la que soy titular, registral y una nueva inmatriculación registral sería una triple inmatriculación de mi finca sin mi participación, ni consentimiento». De lo expuesto en el anterior fundamento de Derecho debe considerarse correcta la actuación de la registradora de no presentar la indicada instancia, por cuanto el documento presentado no es título inscribible en el sentido y significado de los artículos 2, en su sentido de título material, ni 3, en el sentido del título formal, de la Ley Hipotecaria.

16-12-2024

B.O.E. 7-2-2025

Registro de Madrid nº 35.

PUBLICIDAD FORMAL: REQUISITOS EN CASO DE SER SOLICITADA POR UN INVESTIGADOR PRIVADO.

Los investigadores privados entran dentro de los profesionales a los que la ley presupone que su interés legítimo está suficientemente. Esto no supone que pueda incluirse cualquier dato personal, sino que el registrador deberá cumplir con la normativa de protección de datos

En primer lugar, conviene recordar que el objeto de este recurso es exclusivamente la calificación negativa del registrador, sin que puedan tenerse en cuenta otros documentos o circunstancias diferentes de los que fueron presentados o manifestados en tiempo y forma. Por ello, en el presente recurso no puede tenerse en cuenta la circunstancia de que el recurrente sea investigador privado ya que no lo manifestó al tiempo de la solicitud y tampoco se acredita al tiempo del recurso, de modo que, a la vista del mismo, el registrador hubiera podido entender suficientemente acreditado dicho interés legítimo.

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. Como tiene declarado este Centro Directivo, la presunción del apartado 3 del artículo 332 del Reglamento Hipotecario a favor de determinados profesionales, les exime de acreditar el mandato recibido, pero no supone por sí sola una demostración o prueba de la existencia del interés legítimo, debiendo acreditarse tanto la cualidad de profesional del peticionario como la causa de la consulta, que debe ser acorde con la finalidad del Registro, tal y como dispone el propio precepto legal invocado en su inciso final. Por tanto, los investigadores privados entran dentro de los profesionales a los que la ley presupone que su interés legítimo está suficientemente acreditado siempre que justifiquen su encargo y que la finalidad para la que solicitan la información sea conforme a la normativa registral.

La publicidad ha de ser para finalidades propias de la institución registral como la investigación, jurídica, en sentido amplio, patrimonial y económica (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 contenidos en el Registro, de manera que el registrador sólo podrá dar publicidad de los mismos si se cumplen las normas sobre protección de datos.

En el presente caso, no resulta ni suficientemente acreditado el interés legítimo del solicitante, ni tampoco la finalidad, al tiempo de la solicitud, por lo que no procede emitir la certificación en los términos solicitados. En el caso de que estos dos aspectos sean suficientemente acreditados ante el registrador, esto no supone que pueda incluirse cualquier dato personal, sino que el registrador deberá cumplir con la normativa de protección de datos que resulta de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, que sí resulta totalmente aplicable a los recogidos en el Registro.

16-12-2024

B.O.E. 7-2-2025

Registro de Ocaña.

DIVISIONES Y SEGREGACIONES: REQUISITOS URBANÍSTICOS.

Para inscribir escrituras públicas de división o segregación de fincas es preciso acreditar a los efectos del artículo 26 de la Ley de Suelo estatal, la oportuna licencia o declaración de innecesariedad.

Es doctrina consolidada de esta Dirección General en materia de obra nueva, para un supuesto similar al que nos ocupa, que lo relevante para rectificar la superficie construida o la descripción 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.

Siguiendo esta línea, lo mismo resulta aplicable cuando se trata de una división material, como la que se hace en este caso al describirse en el inventario de los bienes de la causante como dos entidades independientes las dos partes de una casa que está inscrita en el Registro como una sola finca registral. Es doctrina reiterada de esta Dirección General, que para inscribir escrituras públicas de división o segregación de fincas es preciso acreditar a los efectos del artículo 26 de la Ley de Suelo estatal, la oportuna licencia o declaración de innecesariedad o, para el supuesto de parcelaciones por antigüedad acreditada fehacientemente, podrá estimarse suficiente, como título administrativo habilitante de la inscripción, la declaración administrativa del transcurso de los plazos de restablecimiento de legalidad o su situación de fuera de ordenación o similar, conforme a la respectiva normativa de aplicación.

16-12-2024

B.O.E. 7-2-2025

Registro de Sant Mateu.

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: CONSIGNACIÓN A FAVOR DE LOS ARRENDATARIOS INSCRITOS DESPUÉS DE LA HIPOTECA.

Respecto del arrendamiento, no procede la consignación de ningún importe a favor del arrendatario, pues éste no es acreedor.

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 (...) 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». Esta calificación registral no entra a valorar cómo se ha realizado la imputación de los pagos, cuestión que corresponde resolver al juez dentro del procedimiento de ejecución, atendidas las peticiones de las partes.

Es cierto que en el procedimiento de ejecución directa nada impide reclamar al deudor por todo lo debido al acreedor, aunque exceda de la cifra de responsabilidad hipotecaria, pero siempre que no existan terceros con cargas inscritas con posterioridad, ya que en tal caso la cifra de responsabilidad hipotecaria actúa como límite. A la hora de determinar el importe del precio del remate que ha de entregarse al acreedor ejecutante hay que tener en cuenta el límite de la respectiva cobertura hipotecaria. La cifra de responsabilidad hipotecaria que resulta de la inscripción de la hipoteca tiene como principal misión garantizar a los titulares de cargas posteriores que, si el precio de adjudicación es superior a esa cifra, el sobrante se destinará a la satisfacción de esos créditos inscritos o anotados posteriores a la hipoteca.

Como consta en el primer fundamento de Derecho, en el historial registral de la finca adjudicada constan dos asientos posteriores a la hipoteca que se ejecuta; uno de los asientos es un crédito hipotecario a favor de la misma entidad acreedora ejecutante y adjudicataria; el otro asiento es un arrendamiento. Respecto del asiento posterior relativo al crédito hipotecario, ningún problema se plantea, no siendo necesaria consignación de cantidad alguna, ya que se trata del mismo acreedor. Respecto del segundo asiento posterior, el

arrendamiento, tampoco procede la consignación de ningún importe a favor del arrendatario, pues éste no es acreedor. El artículo 132 de la Ley Hipotecaria expresamente determina que «a los efectos de las inscripciones y cancelaciones a que den lugar los procedimientos de ejecución directa sobre los bienes hipotecados, la calificación del registrador se extenderá a los extremos siguientes: (...) 4.º Que el valor de lo vendido o adjudicado fue igual o inferior al importe total del crédito del actor, o en caso de haberlo superado, que se consignó el exceso en establecimiento público destinado al efecto a disposición de los acreedores posteriores».

26-12-2024

B.O.E. 7-2-2025

Registro de Lora del Río.

TÍTULO INSCRIBIBLE: TRASCENDENCIA REAL.

No existe ningún acto de trascendencia jurídico-real ni ningún derecho de trascendencia real que reconozca la sentencia y que pueda tener acceso al Registro.

Tal y como resulta de los preceptos hipotecarios citados en los vistos, el Registro de la Propiedad tiene por objeto -salvo excepciones expresamente contempladas en la Ley- la inscripción de los actos y contratos de trascendencia jurídico-real inmobiliaria; el mismo criterio se sigue respecto de las acciones ejercitadas, de manera que sólo las que tengan carácter o eficacia real pueden ser reflejadas, como norma general, en los asientos del Registro. Por el contrario, la sentencia cuya inscripción se pretende carece de toda trascendencia real, ya que en la misma se rechaza expresamente la pretensión del demandante. No existe ningún acto de trascendencia jurídico-real ni ningún derecho de trascendencia real que reconozca la sentencia y que pueda tener acceso al Registro.

A pesar de que al recurso se acompaña testimonio de la sentencia de instancia que ha sido objeto de recurso de apelación, debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, que señala 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».

10-12-2024

B.O.E. 8-2-2025

Registro de Alcalá de Henares nº 3.

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: TERCER POSEEDOR.

El tercer adquirente debe ser demandado y requerido de pago en el procedimiento hipotecario si antes de la interposición de la demanda tiene su título inscrito quedando suficientemente acreditada frente al acreedor (artículo 685.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) desde el momento que éste conoce el contenido de la titularidad publicada.

En el presente caso se trata de dilucidar si es inscribible un decreto de adjudicación en procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados si en el procedimiento no se ha demandado ni requerido de pago a quien, no siendo deudor del préstamo hipotecario ni hipotecante no deudor, adquirió la finca ejecutada e inscribió su adquisición antes de iniciarse dicho procedimiento.

La cuestión planteada debe resolverse según la reiterada doctrina de este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en «Vistos»), que, en aplicación del artículo 132.1.º de la Ley Hipotecaria, extiende la calificación registral a los efectos de las inscripciones y cancelaciones a que dé lugar el procedimiento de ejecución directa sobre los bienes hipotecados, entre otros extremos, al siguiente: «Que se ha demandado y requerido de pago al deudor, hipotecante no deudor y terceros poseedores que tengan inscrito su derecho en el Registro en el momento de expedirse certificación de cargas en el procedimiento». De la dicción de este precepto legal y de los arts. 8685 y 686 LEC resulta que es necesaria tanto la demanda como el requerimiento de pago al tercer poseedor de los bienes hipotecados que haya acreditado al acreedor la adquisición de sus bienes, entendiendo la Ley Hipotecaria que lo han acreditado aquéllos que hayan inscrito su derecho con anterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas, quienes, en virtud del principio constitucional de tutela judicial efectiva (artículo 24 de la Constitución Española), y por aparecer protegidos por el Registro, han de ser emplazados de forma legal en el procedimiento.

De conformidad con la doctrina del Tribunal Constitucional el tercer adquirente debe ser demandado y requerido de pago en el procedimiento hipotecario si antes de la interposición de la demanda tiene su título inscrito quedando suficientemente acreditada frente al acreedor (artículo 685.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) desde el momento que éste conoce el contenido de la titularidad publicada. Máxime si, como ocurre en el presente supuesto, el acreedor ejecutante es una entidad profesional, sociedad de garantía recíproca, al que le es exigible tener en cuenta la situación registral de la finca a la hora de la interposición del recurso.

Diferente tratamiento habría de darse al caso en el que la inscripción a favor del tercer adquirente se hubiera producido una vez interpuesta la demanda frente al que hasta entonces era titular registral y con anterioridad a la expedición de la preceptiva certificación de dominio y cargas, momento en que queda consignado registralmente el comienzo del procedimiento, en cuyo caso resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

10-12-2024

B.O.E. 8-2-2025

Registro de Valencia nº 17.

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

La rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho, 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.

Es, por tanto, continua doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la de subsanar o completar un título, o formular una

adición a la adjudicación de herencia ya otorgada, siendo esto lo solicitado en el propio escrito de recurso, escrito que puede rebatir los defectos relacionados en la calificación recurrida, pero no pedir que la Resolución que cause el expediente los subsane, sin perjuicio de que pueda este Centro Directivo sugerir la forma de subsanación.

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

El artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria determina que «cuando la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiera motivado el asiento y, en general, de cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente, la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial». 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.

Es cierto que esta Dirección General ha declarado en diversas ocasiones (cfr., entre otras, las Resoluciones de 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 10 de septiembre de 2004, 13 de septiembre de 2005, 19 de junio de 2010, 7 de marzo, 24 de junio, 23 de agosto y 15 de octubre de 2011 y 29 de febrero de 2012) que cuando la rectificación se refiere a hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto con documentos fehacientes y auténticos, independientes por su naturaleza de la voluntad de los interesados, no es necesaria la aplicación del artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria, pues bastará para llevar a cabo la subsanación tabular la mera petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren y acrediten el error padecido.

10-12-2024

B.O.E. 8-2-2025

Registro de Madrid nº 4.

PROPIEDAD HORIZONTAL: DESVINCULACIÓN DE UN TRASTERO.

Una sentencia, conceptualmente, es título hábil para ordenar la rectificación del Registro.

Mediante esta sentencia, la Audiencia Provincial confirma la sentencia de Primera Instancia, que, a su vez, confirmaba, entre otros, el acuerdo de segregar el trastero de referencia. En esta sentencia de la Audiencia Provincial, en su fundamento de Derecho segundo, apartado segundo, se dice lo siguiente: «El día 18 de marzo de 2019 tuvo lugar la celebración de la junta de propietarios en la que la actora y ahora apelante solicitó que se incluyeran diversos puntos en el orden del día, habiéndose incluido en la convocatoria de la junta entre otros

puntos la desvinculación del trastero n.º 3 del piso (...) con una cuota de participado del 0'01% que se detraería del piso (...), así como el uso privativo de la escalera del sótano, acuerdos que fueron aprobados en la junta de propietarios, con el voto en contra de la actora». Consecuentemente, la nota de calificación, en los términos en los que ha sido redactada, no puede ser confirmada, pues la sentencia, conceptualmente, es título hábil para ordenar la rectificación del Registro.

10-12-2024

B.O.E. 8-2-2025

Registro de Sabadell nº 2.

CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y DIVORCIO: TÍTULO INSCRIBIBLE.

A los efectos de su inscripción, no puede admitirse el convenio regulador, aprobado judicialmente, como documento de formalización de la extinción de una comunidad de bienes adquiridos al margen o en ausencia de todo régimen conyugal.

Es doctrina de este Centro Directivo ha sido clara al establecer, 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».

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

Ciertamente, este Centro Directivo ha puesto de manifiesto que es inscribible el convenio regulador sobre liquidación del régimen económico-matrimonial que conste en testimonio judicial acreditativo de dicho convenio, siempre que haya sido aprobado por la sentencia que acuerda la nulidad, la separación o el divorcio. Ahora bien, como también tiene declarado esta Dirección General (véase, por todas, la Resolución de 25 de octubre de 2005), esa posibilidad ha de interpretarse en sus justos términos, atendiendo a la naturaleza, contenido, valor y efectos propios del convenio regulador (cfr. artículos 90, 91 y 103 del Código Civil), sin que pueda servir de cauce formal para otros actos que tienen su significación negocial propia, cuyo alcance y eficacia habrán de ser valorados en función de las generales exigencias de todo negocio jurídico y de los particulares que imponga su concreto contenido y la finalidad perseguida.

Según la referida doctrina, esta Dirección General ha entendido en casos análogos al del presente recurso que, a los efectos de su inscripción, no puede admitirse el convenio regulador, aprobado judicialmente, como documento de formalización de la extinción de una comunidad de bienes adquiridos al margen o en ausencia de todo régimen conyugal.

11-12-2024

B.O.E. 8-2-2025

Registro de Amorebieta-Etxano.

MEDIOS DE PAGO: ALCANCE DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL.

Es irrelevante que en ésta se detalle el medio a través del cual se ha entregado por el comprador a la gestoría, como provisión de fondos, la cantidad que no se paga al vendedor, sino que se retiene -como es habitual- para el pago que, de los gastos de cancelación de las hipotecas referidas, se debe realizar con posterioridad al otorgamiento de la escritura.

En relación con la calificación registral y el cierre del Registro de la Propiedad, en los términos expresados en el artículo 254.3 de la Ley Hipotecaria, el artículo 177, párrafo quinto, del Reglamento Notarial, según redacción dada por el Real Decreto 1/2010, determina que «(...) se entenderán identificados los medios de pago si constan en la escritura, por soporte documental o manifestación, los elementos esenciales de los mismos. A estos efectos, si el medio de pago fuera cheque será suficiente que conste librador y librado, beneficiario, si es nominativo, fecha e importe; si se tratara de transferencia se entenderá suficientemente identificada, aunque no se aporten los códigos de las cuentas de cargo y abono, siempre que conste el ordenante, beneficiario, fecha, importe, entidad emisora y ordenante y receptora o beneficiaria».

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

Por todo ello, y atendiendo a la literalidad así como a la finalidad de las normas referidas, para inscribir la escritura calificada es irrelevante que en ésta se detalle el medio a través del cual se ha entregado por el comprador a la referida gestoría, como provisión de fondos, la cantidad que no se paga al vendedor sino que se retiene -como es habitual- para el pago que, de los gastos de cancelación de las hipotecas referidas, se debe realizar con posterioridad al otorgamiento de la escritura.

11-12-2024

B.O.E. 8-2-2025

Registro de Barcelona nº 3.

ARRENDAMIENTO: LÍMITE TEMPORAL.

La prórroga convencional es válida siempre y cuando haya sido acordada por las partes libremente y conste de manera clara, inequívoca y coherente en el contrato. Esta prórroga convencional no puede ser potencialmente perpetua y necesita un límite temporal máximo.

Ciertamente aunque no se alega nada relativo a este, conviene recordar que el principio de tracto sucesivo, consagrado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, impone que para inscribir actos declarativos, constitutivos, modificativos o extintivos del dominio o de los derechos constituidos sobre el

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

En consecuencia, estando inscrito el dominio a nombre de persona distinta de la otorgante, no cabe acceder a la inscripción mientras no se presenten los títulos oportunos que acrediten las distintas transmisiones efectuadas, o se acuda a alguno de los medios que permite la Ley Hipotecaria para reanudar el tracto sucesivo interrumpido (cfr. artículo 208). En consecuencia, este defecto ha de ser confirmado.

El segundo de los defectos señala que sin perjuicio de su validez o no entre las partes, el arrendamiento por tiempo indefinido no es inscribible por conculcar el principio de especialidad. Efectivamente, la fijación de un plazo al contrato de arrendamiento se impone en el artículo 1543 del Código Civil -«por tiempo determinado»-. Este Centro Directivo ha puesto de relieve (cfr. Resolución de 30 de octubre de 2015) que la fijación por las partes de un plazo indefinido desnaturalizaría el arrendamiento, es decir, que el plazo de duración del contrato, incluso su conversión en indefinido, no puede quedar al arbitrio del arrendatario, sino que cualquiera de las dos partes puede reclamar su terminación, oponiéndose a cualquiera de las prórrogas. Conforme dicta el Alto Tribunal, aunque el arrendamiento tenga una duración típicamente limitada y aunque la prórroga ilimitada puede parecer contraria a la prohibición de arbitrariedad (artículo 1256 del Código Civil), el problema no es la prórroga, sino que ésta carezca de límite y su duración sea potencialmente ilimitada. Señala el Tribunal Supremo que la prórroga convencional que figura en el contrato sin ningún límite temporal es válida, pero su prolongación indefinida es inaceptable; no obstante, la consecuencia no debe ser la extinción del contrato, sino que los tribunales pueden y deben imponerle un límite temporal. La solución no está en impedir la prórroga sino en integrar el límite temporal que le falta. Recapitulando, tras años de jurisprudencia en diverso sentido, las citadas Sentencias del Tribunal Supremo de 9 de septiembre de 2009, 17 de noviembre de 2011 y 12 de marzo y 8 de junio de 2015 proporcionan respuesta a la mayoría de las cuestiones planteadas. Según ellas, se puede afirmar que la prórroga convencional es válida siempre y cuando haya sido acordada por las partes libremente y conste de manera clara, inequívoca y coherente en el contrato. Esta prórroga convencional no puede ser potencialmente perpetua y necesita un límite temporal máximo. Si las partes no han fijado uno, el juez puede y debe hacerlo. En consecuencia, dado que una prórroga ilimitada conculcaría la seguridad jurídica que a los terceros debe ofrecer el Registro de la Propiedad, no es inscribible un arrendamiento pactado en esos términos.

En el contrato no está señalado el límite temporal del mismo, y siendo que necesariamente en caso de controversia debe ser señalado por los tribunales de Justicia, es contrario, en virtud del principio de especialidad registral que exige determinación del contenido del derecho inscrito, a la seguridad jurídica que frente a terceros debe ofrecer el Registro, por lo que debe confirmarse el defecto señalado.

11-12-2024

B.O.E. 8-2-2025

Registro de Aguilar de la Frontera.

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

El recurso no puede enjuiciar asientos registrales ya practicados al encontrarse los mismos bajo la salvaguardia judicial.

El recurso no puede enjuiciar asientos registrales ya practicados al encontrarse los mismos bajo la salvaguardia judicial y no es posible, en el concreto ámbito de este expediente, revisar la legalidad en la práctica de dichos asientos ni de la calificación positiva previa en que encuentran su fundamento los efectos de legitimación que dichos asientos generan. En consecuencia, no puede ser estimada la pretensión contenida en el escrito de recurso relativa a la inadecuada inscripción de la adjudicación reseñada sin requerir una previa segregación de la vivienda.

11-12-2024

B.O.E. 8-2-2025

Registro de Felanitx nº 1.

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.

Respecto al procedimiento y conjunto de trámites a través del cual haya de producirse tal calificación registral y en su caso la eventual inscripción de la preceptiva representación georreferenciada, en los casos en los que tal inscripción de representación gráfica no es meramente potestativa, sino preceptiva, como ocurre con los supuestos enunciados en el artículo 9, letra b), primer párrafo, la falta de una remisión expresa desde el artículo 9 al artículo 199 de la Ley Hipotecaria supone que con carácter general no será necesaria la tramitación previa de este procedimiento, sin perjuicio de efectuar las notificaciones previstas en el artículo 9, letra b), párrafo séptimo, una vez practicada la inscripción correspondiente. Se exceptúan aquellos supuestos en los que, por incluirse además alguna rectificación superficial de las fincas superior al 10% o alguna alteración cartográfica que no respete la delimitación del perímetro de la finca matriz que resulte de la cartografía catastral (cfr. artículo 9, letra b), párrafo cuarto), fuera necesaria la tramitación del citado procedimiento o del previsto en el artículo 201 para preservar eventuales derechos de colindantes que pudieran resultar afectados.

Tratándose de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, no estando ante uno de los supuestos de denegación automática de la tramitación del mismo, como son la posible invasión de dominio público o la invasión de la georreferenciación registral de una finca colindante, la cual está protegida por los principios hipotecarios, cuando la suspensión se basa en la oposición de uno de los colindantes notificados, como dice el artículo 199, el registrador «decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». El registrador 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.

La resolución de este expediente se debe limitar a los documentos que motivaron el asiento de presentación y al contenido de la oposición formulada y, en este sentido, la nota de calificación contiene una motivación suficiente

de los obstáculos que, según el prudente arbitrio del registrador, impiden la inscripción de la representación gráfica de la finca objeto de agrupación.

11-12-2024

B.O.E. 8-2-2025

Registro de Jijona.

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

Concurriendo dudas fundadas acreditadas en el expediente de invasión o solape sobre otra base gráfica ya inscrita, no cabe inscribir la representación gráfica de la finca.

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

Conforme al artículo 17 de la Ley Hipotecaria, que recoge el llamado principio de prioridad registral, una vez inscrita dicha georreferenciación «no podrá inscribirse o anotarse ninguna (...) que se le oponga o sea incompatible». Así lo confirma también de modo más específico aún el artículo 199 de la Ley Hipotecaria ordenando que «el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita». En segundo lugar, conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que recoge el llamado principio de tracto sucesivo «para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales» (y entre ellos, la modificación de la ubicación y delimitación geográfica de su objeto) «(...) deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos». En tercer lugar, conforme al llamado principio de legitimación registral, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria proclama que «se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica (...) que ha quedado incorporada al folio real».

En el concreto caso de este expediente, de la aplicación informática para el tratamiento registral de bases gráficas resulta un solape entre la representación gráfica propuesta para la registral 3.509 con la base gráfica catastral inscrita de la registral 8.006. Efectivamente, tal como resulta de la nota de calificación, no será posible la inscripción de la representación gráfica propuesta para la registral 3.509 sin antes corregir el solape que resulta de la misma con la representación gráfica catastral inscrita de la finca 8.006, pues de admitirse, la misma porción de territorio (en este caso de 19,39 metros cuadrados) figuraría en el historial registral de ambas fincas y sus respectivas representaciones gráficas comprenderían la indicada porción, extremo conceptualmente no admisible y que proscribe la Ley Hipotecaria en sus artículos 9, 199 y 201.

12-12-2024

B.O.E. 8-2-2025

Registro de Ocaña.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.

No cabe practicar asiento de presentación de un documento privado de venta con firmas legitimadas.

Con la Ley 11/2023, de 8 de mayo, se da nueva redacción al artículo 246 de la Ley Hipotecaria, que en su apartado tercero 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.

Esta misma motivación ha reducido, como resulta del artículo transcrito, los plazos de calificación, que debe ser prácticamente inmediata, y su notificación. 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. 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.

Las legitimaciones son testimonios notariales en los que el notario acredita que la firma en un documento pertenece a una persona en concreto, sin responsabilizarse del contenido del documento cuyas firmas ha legitimado, como sí sucede en los instrumentos públicos, y por el mero hecho de que unas firmas se encuentren legitimadas no significa que el documento se haya elevado a escritura pública. Por ello procede confirmar la negativa del registrador de la Propiedad a practicar el asiento de presentación de una instancia en la que solicita la inscripción de un documento privado de compraventa con firma legitimada notarialmente.

2-1-2025

B.O.E. 12-2-2025

Registro de Aguilar de la Frontera.

CONTRATOS EN LOS QUE INTERVIENE UNA ADMINISTRACIÓN: CANCELACIÓN DE UN DERECHO INSCRITO.

Para llevar a cabo la resolución del contrato de constitución del derecho de superficie y de cesión oneroso del mismo en su día efectuada y la consiguiente cancelación de dicho derecho de superficie inscrito, será preciso el consentimiento expreso de los titulares registrales o en su defecto la oportuna resolución judicial.

Teniendo en cuenta que el certificado que acredita la firmeza del acuerdo de resolución no tuvo entrada en el Registro de la Propiedad ni fue tenido en cuenta por el registrador en su calificación, debe confirmarse también este segundo defecto, si bien es de fácil subsanación, mediante la aportación de la documentación mencionada al Registro.

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. En el presente caso el registrador ha expresado con claridad el tercer defecto de su nota y ha fundado este en diversos preceptos, por lo que no cabe concluir que haya incurrido en una situación de falta de motivación jurídica.

Para el examen de este tercer defecto es preciso analizar en primer lugar la normativa aplicable para la resolución de esta cuestión, que dada la fecha en que se celebró el contrato es la contenida en el Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, como coinciden en señalar el registrador y el recurrente. Este Centro Directivo ha declarado de forma reiterada y constante que es principio básico del sistema registral español que la modificación o cancelación de los asientos del Registro presupone el consentimiento de su titular o la oportuna resolución judicial supletoria (cfr. artículos 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria). Esta Dirección General ha venido considerando que, no obstante la ejecutividad y las presunciones de validez y eficacia de que legalmente están investidos los actos administrativos (cfr. artículos 56 y 57 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, actuales 38 y 39 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre), el artículo 99 del Reglamento Hipotecario faculta al registrador para calificar, respecto de los documentos administrativos, entre otros extremos, la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido, los trámites e incidencias esenciales de éste, así como la relación del mismo con el título registral y a los obstáculos que surjan con el Registro.

La naturaleza de los contratos sobre bienes patrimoniales celebrados por Administraciones Públicas fue objeto de examen en la Resolución de 11 de julio de 2014, con cita de la abundante jurisprudencia existente en la materia y, en particular, de la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de febrero de 2012, cuyo objeto era un acuerdo municipal de resolución unilateral por parte de Ayuntamiento de la venta de dos fincas registrales formalizada mediante escritura pública e inscrita en el Registro de la Propiedad. En dicha Resolución se recordó y reiteró la doctrina, en la actualidad plenamente consolidada en materia de contratos de los entes públicos, de los llamados actos separables. Según esta doctrina, en los contratos privados de los entes públicos se han de distinguir dos aspectos: por un lado, el relativo a los efectos y extinción del contrato, que quedan sujetos a las normas de Derecho privado y cuyo conocimiento es competencia de la jurisdicción ordinaria; y por otro, la fase de preparación y adjudicación del contrato, la que hace referencia a la formación de la voluntad contractual del ente público y la atribución de su representación, que se rige por la normativa especial y cuya infracción corresponde revisar la jurisdicción contencioso-administrativa (vid. Resolución de 27 de marzo de 1999).

El Ayuntamiento recurrente fundamenta su pretensión en el hecho de que el contrato celebrado de constitución de un derecho de superficie y cesión onerosa del mismo ha de ser calificado como un contrato administrativo especial. Sin embargo, el apartado 3 de este mismo artículo 5 establece que «Los restantes contratos celebrados por la Administración tendrán la consideración de contratos privados y, en particular, los contratos de compraventa, donación, permuta, arrendamiento y demás negocios jurídicos análogos sobre bienes inmuebles, propiedades incorpóreas y valores negociables». El artículo 8.2 del texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas de 2000 exige para los contratos administrativos especiales que en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares de estos contratos se haga constar «su carácter de contratos administrativos especiales» (subapartado a) y «la competencia del orden jurisdiccional contencioso-administrativo para conocer de las cuestiones que puedan suscitarse en relación con los mismos», lo cual no consta que se haya hecho en este caso. La inscripción registral no recoge estas cláusulas y tampoco resulta de la documentación presentada que las recoja el pliego de cláusulas administrativas particulares del contrato. Tampoco resulta del Registro ni de

la documentación presentada que el fin público perseguido se incluyese expresamente como causa del contrato en la celebración del mismo.

Como ha puesto de manifiesto la mejor doctrina y ha asumido este Centro Directivo en su doctrina oficial (vid. Resolución de 12 de diciembre de 2016), la singular protección que el Registro de la Propiedad otorga al titular inscrito constituye un límite importante a las facultades reivindicativas y de autotutela de la Administración que resulta obligada a impugnar judicialmente la presunción de legitimidad que deriva de la inscripción en el Registro (artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria, salvo en el caso particular de los deslindes de costas, artículo 13 de la Ley de Costas, y de cauces públicos, artículo 87 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas), excepciones ambas que se justifican por la ostensibilidad característica del demanio natural, así como aquellos otros supuestos de autotutela expresamente admitidos por la Ley. En conclusión, en el caso de este expediente, para llevar a cabo la resolución del contrato de constitución del derecho de superficie y de cesión oneroso del mismo en su día efectuada y la consiguiente cancelación de dicho derecho de superficie inscrito, será preciso el consentimiento expreso de los titulares registrales o en su defecto la oportuna resolución judicial.

8-1-2025

B.O.E. 12-2-2025

Registro de Altea.

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

Concurriendo dudas fundadas debidamente acreditadas sobre la identidad de la finca, debe denegarse la inscripción de la base gráfica.

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 georeferenciada 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.

Por lo que se refiere a las alegaciones formuladas por el colindante, las mismas se encuentran sustentadas en un informe técnico y en un informe de validación elaborado en base al mismo. En primer lugar, debe confirmarse la legitimación del cotitular colindante para formular la oportuna oposición, al resultar acreditada su colindancia en el presente expediente. En segundo lugar, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica que se pretende inscribir, resultando posible o, cuando menos no incontrovertido, que con la inscripción de la representación gráfica aportada se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros. Estando fundada documentalmente la oposición y puesto de manifiesto un conflicto sobre la delimitación de las fincas, pues promotor y alegante declaran que respectivamente han invadido una porción similar en su superficie de sus fincas, tendrá éste que resolverse por acuerdo entre las partes o en los tribunales de

Justicia, sin que quepa plantear el recurso como una suerte de contestación o trámite para rebatir las alegaciones formuladas.

8-1-2025

B.O.E. 12-2-2025

Registro de Vigo nº 3.

DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE: CONTROL DE POSIBLE INVASIONES.

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 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. 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.

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.

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 fecha 26 de marzo de 2010, 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.

8-1-2025

B.O.E. 12-2-2025

Registro de Tacoronte.

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: DUDAS SOBRE LA INVASIÓN DE FINCAS YA INMATRICULADAS.

Para denegar la inmatriculación por entender que afecta a fincas ya inmatriculadas hay que identificar adecuadamente la porción de suelo afectada.

Según reiterada doctrina de este Centro Directivo (véase, por ejemplo, Resolución de 8 de mayo de 2023), «no solo 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».

Por otra parte, en lo que concierne a la alegación de la recurrente relativa a la que no se le dio traslado de la oposición y del contenido de las alegaciones, debe ser también desestimada este segundo motivo invocado por la recurrente, pues como ya señalaron las Resoluciones de 14 de noviembre de 2016, 21 de mayo de 2018 y 12 de julio del 2022, la Ley Hipotecaria al regular el procedimiento en el artículo 199, no contiene ninguna previsión o regla general sobre la necesidad de dar traslado de las mismas al promotor del expediente. Ahora bien, el artículo 342 del Reglamento Hipotecario dispone 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.

Al expresar cuál sería ese emplazamiento, o sea, la concreta ubicación o delimitación gráfica de tales fincas ya inmatriculadas, tras las investigaciones que el registrador detalla, sólo llega a la conclusión de haber localizado una «finca que según los datos del Registro radica al Sur-Oeste de la finca cuya inmatriculación se pretende» y otra «que radica al Oeste de la finca cuya inmatriculación se pretende, según su base gráfica validada de conformidad con la Ley Hipotecaria en su redacción dada por la Ley 24/2001». Y con estas expresiones, que sólo aluden a haber localizado fincas registrales «al sur-oeste» y «al oeste» de la que se pretende inmatricular, no se está diciendo que resulten invadidas, ni que haya indicios fundados de ello, que es lo que supondría una doble inmatriculación, sino tan sólo que resultan estar próximas por determinados puntos cardinales a la que se pretende inmatricular. Por ello, en este punto sí que ha de estimarse el recurso cuando invoca que la nota de calificación no ofrece una explicación razonada y justificada del motivo por el que rechaza la solicitud.

9-1-2025

B.O.E. 12-2-2025

Registro de Molina de Segura nº 2.

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

Solo concurriendo dudas fundadas debidamente acreditadas sobre la identidad de la finca, debe denegarse la inscripción de la base gráfica.

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.

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 exige la Resolución de 11 de abril de 2024. Y esa fundamentación debe realizarse tanto desde el punto de vista jurídico, indicando en qué forma se han infringido los preceptos legales, como exigió la Resolución de esta Dirección General de 22 de marzo de 2024, sin bastar una referencia genérica a los preceptos infringidos, como desde el punto de vista material, fundando objetivamente su juicio sobre las dudas en la identidad de la finca, según la Resolución de esta Dirección General de 12 de julio de 2023, debiendo justificar por qué ha estimado las alegaciones de los colindantes.

De admitirse la alegación del colindante, tal como está fundamentada, implicaría dar prevalencia a una mera afirmación de parte que se limita a aportar una representación gráfica parcial de su finca sin georreferenciar, en oposición a la representación gráfica georreferenciada del promotor que, por ser catastral, goza de la presunción de exactitud que le otorga el artículo 3 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

9-1-2025

B.O.E. 12-2-2025

Registro de Falset.

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

Solo concurriendo dudas fundadas debidamente acreditadas sobre la identidad de la finca, debe denegarse la inscripción de la base gráfica.

Respecto al procedimiento y conjunto de trámites a través del cual haya de producirse tal calificación registral y en su caso la eventual inscripción de la preceptiva representación georreferenciada, en los casos en los que tal inscripción de representación gráfica no es meramente potestativa, sino preceptiva, como ocurre con los supuestos enunciados en el artículo 9, letra b), primer párrafo, la falta de una remisión expresa desde el artículo 9 al artículo 199 de la Ley Hipotecaria supone que con carácter general no será necesaria la tramitación previa de este procedimiento, sin perjuicio de efectuar las notificaciones previstas en el artículo 9, letra b), párrafo séptimo, una vez practicada la inscripción correspondiente. Se exceptúan aquellos supuestos en los que, por incluirse además alguna rectificación superficial de las fincas superior al 10 % o alguna alteración cartográfica que no respete la delimitación del perímetro de la finca matriz que resulte de la cartografía catastral (cfr. artículo 9, letra b), párrafo cuarto), fuera necesaria la tramitación del citado procedimiento o del previsto en el artículo 201 para preservar eventuales derechos de colindantes que pudieran resultar afectados.

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 no pueden ser tenidos en consideración los argumentos (en esencia, rebatir los argumentos del recurrente, poner de manifiesto la oposición formulada y cita de determinadas Resoluciones de este Centro Directivo) que el registrador incluye en su informe, pues el recurrente no ha podido conocer en el momento de interposición del recurso cuáles son las razones impeditivas de la práctica del asiento solicitado, conforme a lo expuesto en este fundamento, no habiéndose explicitado en la nota de calificación cuáles son los motivos que conducen al registrador a aceptar las alegaciones del colindante ni se constata en qué medida se produce la posible invasión de la finca del colindante, por lo que debe concluirse que la nota de calificación está insuficientemente motivada, procediendo la estimación del recurso.

9-1-2025

B.O.E. 12-2-2025

Registro de Madrid nº 6.

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: LA RESOLUCIÓN JUDICIAL HA DE SER CLARA Y TERMINANTE.

Aunque los asientos registrales pueden rectificarse en virtud de resolución judicial, es preciso que esta sea clara al respecto.

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 otra parte, es doctrina reiterada de este mismo Centro Directivo que el recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el registrador, sin perjuicio de que los interesados puedan volver a presentar los títulos cuya inscripción no se admitió, en unión de los documentos aportados durante la tramitación del recurso, a fin de obtener una nueva calificación.

La rectificación registral se practica conforme al artículo 40 de la Ley Hipotecaria, que contempla diversos supuestos que pueden originar la inexactitud del Registro. Estos supuestos son: a) no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria; b) haberse extinguido algún derecho que conste inscrito o anotado; c) la nulidad o error de algún asiento, y d) la falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y en general cualquier otra causa no especificada en la ley: en este último supuesto, la rectificación precisará del consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial.

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. Respecto de las sentencias dictadas en procedimiento de liquidación de sociedad de gananciales y, posteriormente, en apelación, 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 (cfr. artículo 806), en el que una de las operaciones esenciales es la formación del inventario de activo y pasivo de la sociedad de gananciales disuelta. Si en ese procedimiento queda probado que los bienes inventariados objeto de adjudicación tienen carácter ganancial (y que son los únicos que tienen tal carácter), según sentencia firme, con unos elementos de juicio mucho más amplios que los propios del procedimiento registral, y con intervención del titular registral, no hay obstáculo que impida la modificación del contenido del Registro (cfr. artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

Es posible observar que ambas sentencias se limitan a excluir la referida finca del inventario de bienes de la sociedad de gananciales, pero dejando abierta la posibilidad de que las partes acudan al correspondiente procedimiento declarativo en el que se determine su titularidad. Por lo tanto, a la vista de las circunstancias concurrentes en el presente expediente y de la documentación judicial presentada, no puede admitirse que se hayan cumplido los requisitos que el artículo 40 de la Ley Hipotecaria exige para la modificación del contenido del Registro, esto es, bien que se realice con consentimiento del titular registral, que debe obedecer a una causa verdadera y lícita, bien que recaiga una resolución judicial dictada en procedimiento de carácter declarativo que expresamente ordene la rectificación de los asientos registrales.

Como ya ha quedado expuesto, aunque las sentencias presentadas excluyen la finca 24.202 de la formación del inventario de bienes de la sociedad de gananciales, ninguna de ellas ordena expresamente rectificar el contenido del Registro, en el sentido de eliminar el carácter «presuntivamente ganancial» de la vivienda. Al contrario, de la literalidad de las mismas lo que se deduce es que es necesario acudir al correspondiente procedimiento declarativo para determinar la titularidad de la vivienda y, en su caso, rectificar el contenido de los asientos registrales.

10-1-2025

B.O.E. 12-2-2025

Registro de Vitoria nº 5.

PROCEDIMIENTO DE DIVISIÓN DE COSA COMÚN: EFECTOS DE LA NOTA MARGINAL PREVISTA EN LA LJV.

La inscripción de la adjudicación que pone fin al procedimiento de división de cosa común por cuanto al tiempo de presentarse el título en el Registro existen terceros que han inscrito su dominio, en este caso de una parte indivisa, que no fueron parte del proceso ni pudieron tener conocimiento del mismo mediante la oportuna anotación preventiva de la demanda que les hiciera oponibles sus efectos.

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.

Tratándose de un procedimiento de división de cosa común seguido conforme los trámites previstos en los artículos 517 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, resultan de aplicación las normas del procedimiento de apremio previstas en la Ley de Enjuiciamiento Civil, pero adaptadas a la peculiaridad del caso. Uno de los trámites esenciales de dicho procedimiento es el de la expedición por el registrador de la Propiedad correspondiente de la certificación de dominio y cargas de la finca. A este respecto, este Centro Directivo, en su Resolución de 2 de marzo de 2010 ya dejó claro que no, pues para poder extender la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas en un procedimiento de ejecución es necesaria la previa constancia registral del derecho del ejecutante. En el supuesto de la extinción del condominio no existe una carga o derecho real que grave la finca, sino al contrario, como se ha explicado anteriormente, el ejercicio de una facultad inherente a la propia situación de copropiedad. Esto hace evidente, como ya se dijo en la Resolución citada, la conveniencia de que conste en el Registro la existencia del procedimiento. Esta constancia se habría producido si se hubiera solicitado y tomado anotación preventiva de demanda de ejercicio de la acción de división, sin que este Centro Directivo pueda entrar a valorar las razones que llevaron a no solicitarla.

Lo indicado anteriormente no varía como consecuencia de la regulación introducida por la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria. Resulta claro que la nota marginal a que se refieren estos preceptos no es en absoluto equiparable a la que prevé el artículo 656.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Se trata de una nota que simplemente «producirá el efecto de indicar la situación de venta en subasta del bien o derecho», pero que no tiene efectos de purga y consiguiente cancelación de los derechos que se inscriban con posterioridad a la misma. Los efectos respecto a terceros de la publicidad derivada de tal nota marginal y en particular el eventual efecto condicionante de la buena fe, deberán ser valorados en cada caso por el órgano judicial competente en el marco de un proceso en el que sean oportunamente demandados - cfr. artículos 20, 38, 34 y 40 de la Ley Hipotecaria-.

En el caso concreto del presente expediente, a la vista de los fundamentos anteriores, resulta evidente la improcedencia de la inscripción de la adjudicación que pone fin al procedimiento de división de cosa común por cuanto al tiempo de presentarse el título en el Registro existen terceros que han inscrito su dominio, en este caso de una parte indivisa, que no fueron parte del proceso ni pudieron tener conocimiento del mismo mediante la oportuna anotación preventiva de la demanda que les hiciera oponibles sus efectos. De haberse practicado la nota marginal tampoco hubiera sido relevante, como se ha expuesto, dada la inexistencia del asiento principal que permitiera la plena efectividad de los efectos registrales del proceso, en particular, la anotación preventiva de la demanda.

10-1-2025

B.O.E. 12-2-2025

Registro de Fuengirola nº 1.

CIRCUNSTANCIAS PERSONALES: RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL.

Es necesario hacer constar en el título la circunstancia relativa al régimen económico matrimonial del adquirente.

Así las cosas y entrando a resolver el fondo de este recurso, hay que poner de relieve que lo que la nota señala como impedimento para la inscripción es la omisión, en la escritura calificada, de toda referencia al régimen económico-matrimonial de uno de los optantes (defecto que ha de ser necesariamente confirmado). El resto de la calificación se limita a indicar que determinados extremos del título calificado no accederían al Registro. Tanto registradores de la Propiedad como notarios, complementariamente, desempeñan un

papel fundamental en la seguridad jurídica preventiva, por lo que el instrumento público así como la inscripción deben procurar reflejar de forma cierta todas aquellas circunstancias referentes a la capacidad de los otorgantes, como edad o circunstancias modificativas de la capacidad, estado civil, nacionalidad, vecindad civil, o régimen económico matrimonial que incidan de presente o de futuro en la validez del negocio jurídico o de la relación jurídico real constituida.

En el caso que ahora nos ocupa, en el escrito de interposición del recurso no se indican ni combaten, siquiera remota y someramente, los defectos que la nota expresa respecto de los extremos de la escritura cuyo acceso tabular se denegaría de ser subsanado el defecto principal (cfr. Resolución de 26 de mayo de 2000 de este Centro Directivo). Y no debe 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 tercero, apartado c)-; «razón de la impugnación», tal y como se indica en el citado artículo 115.1.b) de la Ley 39/2015.

10-1-2025

B.O.E. 12-2-2025

Registro de Valencia nº 3.

PROPIEDAD HORIZONTAL: DERRIBO DEL EDIFICIO.

Se aclara cómo inscribir la extinción de la propiedad horizontal en caso de derribo del edificio.

Ha de tenerse en cuenta que, con bastante anterioridad al otorgamiento de la escritura (más de 70 años) tuvo lugar la demolición del inmueble (compuesto por las cinco entidades), produciéndose la desaparición del objeto material de la propiedad horizontal, lo que conlleva la extinción del propio régimen de propiedad horizontal, tal y como dispone el artículo 23 de la Ley estatal de propiedad horizontal (Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal), apartado primero. Ni siquiera por el hecho de que se destruya el edificio se extingue la propiedad horizontal, pues cabe el pacto contrario a que se extinga. Este pacto, al no indicar otra cosa el artículo, podrá hacerse antes o después de la destrucción del edificio.

El principio de rogación no exige la expresa solicitud del asiento, pues la misma se deriva implícitamente de la propia solicitud de inscripción. Por todo ello y en referencia al supuesto que motiva este recurso, esta Dirección General no considera procedente extremar las consecuencias del principio de rogación desnaturalizándolo-, como argumento para denegar la inscripción solicitada. Una aplicación rigorista del principio de especialidad y desconectada de las circunstancias del caso, no puede obstaculizar lo que deriva, y es mera consecuencia, de una realidad fáctica y jurídica legal y debidamente acreditada, y que el Registro debe reflejar.

10-1-2025

B.O.E. 12-2-2025

Registro de Daimiel.

VÍAS PECUARIAS: DESLINDE.

No puede hacerse constar en el Registro que una finca está pendiente de deslinde, sin haberse incoado el oportuno expediente de deslinde con intervención del titular registral.

El registrador, al ejercer su competencia de calificación de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, habida cuenta del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores, como tampoco lo está por las propias resultantes de la anterior presentación de otros títulos.

En cuanto a la cuestión de fondo, la publicidad del procedimiento de deslinde se contempla en el artículo 8, apartado 5, de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias que dispone que «cuando los interesados en un expediente de deslinde aporten títulos inscritos en el Registro de la Propiedad sobre terrenos que pudieran resultar incluidos en el dominio público, el órgano que tramite dicho expediente lo pondrá en conocimiento del Registrador a fin de que por éste se practique la anotación marginal preventiva de esa circunstancia». En ningún caso puede admitirse la práctica de asientos sobre las fincas sin que el titular haya sido parte en el procedimiento. En el caso objeto de este recurso, la nota marginal no se solicita en el curso de ningún procedimiento administrativo en el que los titulares registrales hayan tenido intervención alguna, motivo por el cual la calificación debe confirmarse.

Por otra parte, la nota marginal previa al inicio del expediente de deslinde no está prevista en la normativa reguladora de las vías pecuarias, ni tampoco se prevé en la normativa general de las Administraciones Públicas. Así, en el procedimiento de deslinde previsto en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre (cfr. artículo 52), se contempla la publicidad registral una vez iniciado dicho procedimiento. Ahora bien, el artículo 9, letra a), de la Ley Hipotecaria dispone que «cuando conste acreditada, se expresará por nota al margen la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a la que se refiera». En esta previsión legal podría tener encaje la nota marginal cuya solicitud motiva este recurso. Sin embargo, en el concreto supuesto analizado en este expediente, el contenido de la solicitud de la Administración y de la nota pretendida adolece una falta de determinación total.

Debe recordarse, como se indicó en las Resoluciones de esta Dirección General de 19 de julio de 2018 y 12 de marzo de 2020, que la falta de deslinde de la vía pecuaria con el procedimiento y garantías previstas en la Ley, impide que puedan aplicarse a los titulares de fincas colindantes las consecuencias propias de este deslinde. En este punto no podemos olvidar la presunción derivada del principio de legitimación registral que consagra el artículo 38 de la Ley Hipotecaria. La Administración es titular de facultades recuperatorias que vienen limitadas al ámbito estrictamente posesorio, quedando por ello excluida de las mismas toda cuestión que implique definición de derechos dominicales por venir éstas reservadas en exclusiva a la jurisdicción civil.

No obstante lo anterior, la protección registral que la Ley otorga al dominio público no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito, incluso al no deslindado formalmente (pues el deslinde tiene un valor declarativo y no constitutivo: vid. Resolución de 23 de enero de 2014, fundamento de Derecho séptimo), pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción.

Los efectos de la inscripción de la base gráfica, ya sea catastral, o alternativa una vez coordinada con Catastro, se recogen en el artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria que establece que: «Alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita la representación gráfica de la finca en el Registro, se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real». Por tanto, se presume que la finca tiene la ubicación y delimitación geográfica que resulta de la base gráfica, pero se trata de una presunción «*iuris tantum*» que admitirá, en todo caso, prueba en contrario en el correspondiente procedimiento de deslinde administrativo realizado por los trámites

correspondientes. Por tanto, procede confirmar la calificación de la registradora en el sentido de que no puede hacerse constar en el Registro que una finca está pendiente de deslinde, sin haberse incoado el oportuno expediente de deslinde con intervención del titular registral.

10-1-2025

B.O.E. 13-2-2025

Registro de Santiago de Compostela nº 1.

OBRA NUEVA: LIBRO DEL EDIFICIO Y CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA EN EDIFICIOS INDUSTRIALES EN GALICIA.

De acuerdo con la legislación gallega no es exigible para la inscripción de una obra nueva de edificio industrial ni el libro del edificio ni la certificación de eficiencia energética.

El libro del edificio se configura como un conjunto de documentos gráficos y escritos, que proporcionan a los propietarios y usuarios la información necesaria no sólo para la contratación de los servicios y suministros necesarios para el funcionamiento del edificio, sino también para llevar a cabo, entre otras, actuaciones relativas a su mantenimiento y conservación, a la correcta ejecución de eventuales obras de reforma, reparación o rehabilitación o al resarcimiento de daños materiales causados por vicios o defectos de construcción, documentación que, por su propia naturaleza y finalidad, debe ser actualizada y ser accesible a los sucesivos interesados, propietarios y sucesivos adquirentes, a los que debe añadirse a las Administraciones Públicas. Tal novedosa función registral de archivo y publicidad de un contenido ajeno a la situación jurídico real del inmueble, que toma ahora sólido apoyo en la actual normativa hipotecaria, no puede ser desligada de un modo absoluto del ámbito material en el que se enmarca, la protección de los derechos de consumidores y usuarios, en este caso, usuarios de los inmuebles. El primer defecto recurrido debe ser revocado ya que la normativa autonómica limita tal exigencia a las obras nuevas con destino residencial de vivienda, sin poder hacerse extensiva a las naves industriales ante la falta de expresa previsión legal. Esta conclusión es acorde con la salvaguardia del interés protegible declarado en el anterior fundamento de Derecho, es decir, la defensa y protección de los consumidores y, concretamente, el de los posteriores usuarios de la edificación y no el del propio promotor.

Igual suerte debe correr el segundo motivo de recurso, es decir, la exigencia del certificado de eficiencia energética. Efectivamente, el artículo 2.2 en su apartado d) del Decreto 128/2016, de 25 de agosto, por el que se regula la certificación energética de edificios en la Comunidad Autónoma de Galicia, excluye de su ámbito de aplicación los «edificios industriales, de la defensa y agrícolas o partes de los mismos, en la parte destinada a talleres, procesos industriales, de la defensa y agrícolas no residenciales». Debe, por tanto, concluirse que la mera calificación de industrial de la construcción resulta suficiente para la aplicación de la exclusión prevista en el artículo 2.2.d) del Decreto 128/2016, de 25 de agosto, por el que se regula la certificación energética de edificios en la Comunidad Autónoma de Galicia.

13-1-2025

B.O.E. 13-2-2025

Registro de Aracena.

SEGERGACIÓN Y DIVISIÓN: LICENCIA.

Para la inscripción de la segregación es preciso aportar licencia que, de acuerdo con la legislación andaluza, no haya incurrido en caducidad.

En relación con el primero de los defectos, el apartado primero del artículo 76 del Reglamento Hipotecario dispone que: «En la inscripción de bienes adquiridos por herencia testada se harán constar las disposiciones testamentarias pertinentes, la fecha del fallecimiento del causante, tomada de la certificación respectiva, y el contenido del certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad».

Respecto a la apreciación por parte del registrador de la caducidad de la licencia urbanística, esta Dirección General en su Resolución de 22 de julio de 2019, citada por la recurrente, señaló que de acuerdo con la jurisprudencia del Tribunal Supremo y en concreto el artículo 173.3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, la caducidad de las licencias urbanísticas no opera automáticamente, sino que exige un acto declarativo, previa la tramitación del correspondiente expediente, en el que además se ha de dar audiencia al interesado. La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, entró en vigor el 23 de diciembre de 2021 por lo que, los actos administrativos se dictaron bajo la vigencia de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. El artículo 66, antes citado, es claro al establecer que las licencias municipales sobre parcelaciones se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación y que la no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia por ministerio de la ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno. Por lo que, tratándose de actos de parcelación, como excepción a la regla general en licencias urbanísticas, la norma andaluza establece una caducidad por ministerio de la ley, sin necesidad de declaración administrativa alguna -cfr. artículo 16.1 del Decreto de 17 de junio de 1955 por el que se aprueba el Reglamento de Servicios de las Corporaciones locales-.

La segregación y la agrupación son supuestos en los que la legislación hipotecaria impone la obligatoriedad de aportar e inscribir la representación gráfica georreferenciada pudiendo ser alternativa a la catastral. En el supuesto del presente expediente, existe una discrepancia de superficies entre las que resultan de las coordenadas georreferenciadas de la certificación catastral, pero no claramente respecto de las que resultan de la licencia municipal de segregación (que no las especifica). Pero no existiendo dudas de que existe correlación entre la escritura de segregación y la licencia concedida, aunque sí en la corrección de la representación gráfica aportada, lo que procede es la tramitación del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria donde se apreciará la procedencia o no de la inscripción de la representación gráfica alternativa aportada y por ende, la procedencia de la inscripción de la segregación.

14-1-2025

B.O.E. 13-2-2025

Registro de Alicante nº 4.

CIRCUNSTANCIAS PERSONALES: FE DE CONOCIMIENTO DEL NOTARIO.

Dada la trascendencia de la fe de conocimiento notarial, sólo podrán oponerse a la inscripción del título aquellas discrepancias que, respecto de los asientos registrales, tengan suficiente consistencia.

El juicio sobre la identidad del otorgante que corresponde, exclusivamente y bajo su responsabilidad, al notario queda amparado por una presunción legal sólo susceptible de impugnación en vía judicial. Por ello, el registrador no puede revisar en su calificación ese juicio que compete al notario. Ahora bien, ese juicio de identidad no es un juicio «en vacío», sino un juicio vinculado al acto o negocio jurídico que se está documentando; eso es, no se trata de identificar en abstracto al compareciente, sino que implica el reconocimiento de que la persona identificada es la misma persona que aparece como titular en el documento del que deriva su legitimación para disponer, de modo que el notario no alberga duda alguna de que la persona que comparece ante él es la misma persona que figura en el título previo. El registrador, por su parte, debe comprobar que la identidad del otorgante, así determinada, coincida con la del titular registral por lo que resulte de los asientos del Registro.

Ello no implica que cualquier discrepancia haya de ser calificada automáticamente por el registrador como defecto que impida la inscripción, pues como ha reiterado esta Dirección General habida cuenta de la especial eficacia que la ley atribuye a ese juicio notarial sobre dicha identidad y de los limitados medios que el registrador puede tomar en cuenta al realizar su calificación, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, sólo podrán oponerse a la inscripción del título aquellas discrepancias que, respecto de los asientos registrales, tengan suficiente consistencia.

Así, tal como se alega por el notario recurrente y a la vista del título, es claro que lo hecho por la compareciente es una mera manifestación sin efecto registral alguno ya que en ningún momento solicita nada al registrador relativo a la inscripción, quien, por lo tanto, sabiendo que en el documento nacional de identidad figura como «J.» debe inscribir con este apellido.

14-1-2025

B.O.E. 13-2-2025

Registro de Puerto de la Cruz.

CIF REVOCADO: EFECTOS. ARRENDAMIENTOS: LÍMITE TEMPORAL.

No se puede inscribir un acto otorgado por una sociedad con el CIF revocado al tiempo de practicar el asiento. El arrendamiento tiene que tener una duración determinada.

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-.

La fijación de un plazo al contrato de arrendamiento se impone en el artículo 1543 del Código Civil -«por tiempo determinado»-. Este Centro Directivo ha puesto de relieve (cfr. Resolución de 30 de octubre de 2015) que la fijación por las partes de un plazo indefinido desnaturalizaría el arrendamiento, es decir, que el plazo de duración del contrato, incluso su conversión en indefinido, no puede quedar al arbitrio del arrendatario, sino que cualquiera de las dos partes puede reclamar su terminación, oponiéndose a cualquiera de las prórrogas. En el presente supuesto, el recurrente alega que la duración es de 20 años desde la firma. A la vista de la calificación y del escrito de recurso, lo que se plantea es un problema en cuanto a la interpretación de que debe entenderse por «firma del contrato», si la suscripción del documento privado, la finalización de la prórroga originariamente pactada, o el otorgamiento de la escritura. En cualquier caso, no se ha expresado con claridad suficiente para su constancia registral que exige la determinación del plazo máximo de la prórroga. El defecto ha de ser confirmado. Basta, para subsanarlo, un escrito aclarando cuál es la fecha exacta de la duración máxima.

14-1-2025

B.O.E. 13-2-2025

Registro de Alicante nº 4.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE.

Se reitera la doctrina aplicable a los casos de procedimientos seguidos contra la herencia yacente tras la STS de 9 de septiembre de 2021.

Como señala la reiteradísima doctrina de este Centro Directivo, no pueden ser tenidos en cuenta para la resolución del recurso, conforme a lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, ya que éste tiene como objeto valorar la procedencia de la calificación teniendo en cuenta los elementos de que dispuso el registrador para emitirla.

Para extender asientos relativos a procedimientos seguidos contra la herencia yacente del titular registral, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia de su

fallecimiento, circunstancia que debe ser calificada por el registrador. El documento que da fe de la muerte de una persona y de la fecha y lugar de fallecimiento es el certificado de defunción. En el ámbito procesal, el fallecimiento tiene, igualmente, que quedar debidamente acreditado para justificar la legitimación procesal de la propia herencia yacente (artículo 6.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en relación con el artículo 265.1 y.2 del mismo texto legal). Por lo tanto, una vez el juez haya admitido la demanda, será suficiente que se refleje en el mandamiento la fecha del fallecimiento del causante, sin perjuicio de que, si ese dato no consta, como sucede en este caso, pueda obtenerse mediante una diligencia de adición al mismo o mediante la aportación del certificado de defunción.

En los casos en que interviene la herencia yacente, la doctrina que este Centro Directivo ha venido manteniendo estos últimos años es que toda actuación que pretenda tener reflejo registral debe articularse bien mediante el nombramiento de un administrador judicial, en los términos previstos en los artículos 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha herencia yacente. A la vista de la Sentencia de 9 de septiembre de 2021, este Centro Directivo modificó la doctrina para estos casos, afirmando que cuando se demanda a una herencia yacente caben dos posibilidades:- que se conozca o se tengan indicios de la existencia de concretas personas llamadas a la herencia. En este caso, habrá de dirigirse la demanda contra estos herederos, previa averiguación de su identidad y domicilio.- que no se tenga indicio alguno de la existencia de herederos interesados en la herencia yacente (casos de personas que han fallecido sin testamento y sin parientes conocidos con derecho a la sucesión intestada). En estos supuestos, además de emplazar a los ignorados herederos por edictos, se debe comunicar al Estado o a la Comunidad Autónoma llamada por la normativa civil aplicable a la sucesión intestada a falta de otros, la pendencia del proceso, conforme al citado artículo 150.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

14-1-2025

B.O.E. 13-2-2025

Registro de Alcañiz.

CALIFICACIÓN REGISTRAL: MOTIVACIÓN Y VALOR DEL INFORME EMITIDO EN EL RECURSO.
FINCA REGISTRAL: SOLICITUD TÁCITA DE TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH.

Si la finca se describe en la escritura conforme al Catastro y se manifiesta la identidad de la descripción catastral con la realidad física, ha de entenderse solicitada la tramitación del procedimiento del art. 199 LH.

Se limita la registradora a citar los preceptos que considera infringidos, sin expresar el motivo por el cual los considera infringidos, lo que puede causar indefensión en el recurrente, contraviniendo la doctrina de esta Dirección General, formulada en reiteradas Resoluciones, como la de 31 de julio de 2024 (vid., por todas), por la cual, los registradores, al redactar una nota de calificación negativa, no pueden limitarse a una mera cita numérica rutinaria de los preceptos legales, o Resoluciones de la Dirección General que considera infringidos, sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto es de aplicación y cuál es la interpretación que del mismo, o de una Resolución citada, se efectúa, ya que solo de este modo el interesado podrá combatir la calificación si no la considera adecuada.

No se ha cumplido con la doctrina de esta Dirección General respecto al contenido del informe en defensa de la nota, formulada en la Resolución de 14 de septiembre de 2004, por la cual el informe ha de referirse a las cuestiones de trámite, tales como la fecha de presentación del documento calificado y las incidencias que puedan haber existido, como su retirada para pago del Impuesto, o para subsanar defectos, la fecha de la calificación negativa, la notificación de ésta a los interesados, sin perjuicio de que pueda profundizar en las razones

que le han llevado a la nota de calificación negativa, o a contestar a las alegaciones del recurrente, como ha permitido la Resolución de esta Dirección General de 31 de julio de 2024. En el presente caso, en el mencionado informe se introducen nuevos argumentos jurídicos, que no pueden ser tenidos en cuenta para la resolución del recurso, al no haberse incluido en la nota de calificación.

El objeto del negocio es una finca concreta y determinada, respecto de la cual, puede existir una discordancia entre la descripción registral y la realidad física registral. Pero, no hay duda de cuál es el objeto del negocio, sobre el cual las partes han contratado y cuál es la renta que el arrendatario ha consentido pagar, se inscriba o no se inscriba la rectificación descriptiva, toda vez que la misma no impide la eficacia del negocio jurídico. Por tanto, las partes consienten en que la renta se fije con referencia a los metros existentes en la realidad física, que coincide con la catastral, según manifiestan, pactando que la renta se fijará con arreglo a la mayor superficie de la finca en la realidad física y no con respecto a la superficie inscrita. Es decir, en la opción que, al comprador, en este caso arrendatario, le concede el artículo 1470 del Código Civil, este elige la de pagar el mayor valor del inmueble, en lugar de desistir del contrato. Ese modo de fijar la renta no implica que la superficie de la finca se eleve por las partes a elemento esencial del contrato del artículo 1261 del Código Civil, sino que ambas partes aceptan su fijación con arreglo a ese criterio, que ambas aceptan. Lo que es realmente elemento esencial del contrato es que la renta sea cierta.

La inscripción de un contrato de arrendamiento no se encuentra entre los supuestos en los que la georreferenciación es circunstancia necesaria de la inscripción. Y esa circunstancia no puede variar por el hecho de que la renta del arrendamiento se haya fijado con referencia a los metros existentes en la realidad física, que son distintos de los que constan inscritos en el Registro de la Propiedad. La aplicación del principio hipotecario de especialidad no exige esta circunstancia, toda vez que lo que, aparentemente, es inexacto es el contenido del Registro, con respecto a la realidad física, sin que ello pueda afectar a la validez del contrato, ni a la regularidad de la inscripción. Por tanto, ningún obstáculo existe para que pueda inscribirse el contrato de arrendamiento con la superficie que resulta del Registro, aunque no se rectifique su descripción, puesto que los metros existentes se toman en cuenta para fijar la renta, criterio que la arrendataria acepta, aunque no estén inscritos.

Cuestión distinta es si la registradora podría haber iniciado de oficio un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para rectificar la descripción de la finca y adaptarla a la realidad física. Por excepción, conforme al primer párrafo, segundo inciso del número segundo de la Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015: «Se entenderá 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». En el presente caso, en la escritura de contrato de arrendamiento calificada, los otorgantes describen la finca conforme a la realidad existente en el Catastro actual, manifiestan que la misma coincide con la realidad física de la finca y el notario declara acreditada la rectificación de la superficie y los linderos con la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica. Por tanto, conforme a la doctrina de la Resolución de esta Dirección General de 12 de mayo de 2022, que considera que todas las declaraciones de los otorgantes, hechas en el título público y relativas a la descripción de la finca, son calificables por la registradora y conforme al número segundo párrafo primero inciso segundo de la citada Resolución-Circular, la registradora debería haber entendido que hay una solicitud tácita de inicio del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

15-1-2025

B.O.E. 13-2-2025

Registro de Orgaz.

CAUSA DEL ACTO INSCRIBIBLE: VALORACIÓN DE LA CONCURRENCIA DE CAUSA ILÍCITA.

La declaración sobre una posible simulación negocial debe quedar reservada al ámbito judicial, dado lo limitado de los medios de calificación de que dispone el registrador.

En efecto, la regla general, recogida en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria en el que se consagra el principio de prioridad, es que los documentos se despachan por riguroso orden de presentación en el Registro. Principio de prioridad que también ha de conciliarse con los demás principios que informan el Derecho Hipotecario, y en particular con el principio de legalidad recogido en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y el principio de tracto sucesivo que establece el artículo 20 de la misma ley. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid., por todas, Resoluciones de 6 de julio de 2011, 7 de mayo de 2013, 31 de enero de 2014 y 28 de noviembre de 2017), que la calificación de un documento deberá realizarse en función de lo que resulte del título que se califica y de la situación tabular existente en el momento mismo de su presentación en el Registro. En la calificación del documento deben tener en cuenta los asientos registrales -entre los que se incluyen los presentados en el Diario-, evitando así la práctica de inscripciones en que haya de procederse a su inmediata cancelación al despachar el título subsiguiente presentado con posterioridad (por ejemplo, una sentencia judicial firme dictada en procedimiento seguido contra el adquirente, declarativa de la nulidad del título anteriormente presentado). Ahora bien, esta misma doctrina ha exigido siempre que se respete el principio de prioridad registral, de modo que la calificación conjunta de los documentos presentados no puede comportar una alteración injustificada en el orden de despacho de los mismos.

Este Centro Directivo ha configurado como la causa de los contratos como un elemento esencial de los mismos, habiendo declarado reiteradamente que es necesaria la expresión de la causa en los títulos inscribibles, dado que en nuestro Derecho, la causa es determinante no sólo de la validez del negocio jurídico sino también de sus efectos, y debe inexcusablemente constar en el título para posteriormente reflejarse en la inscripción; por lo que no juega la presunción que establece el artículo 1277 del Código Civil, porque aunque se presumiese su existencia, así como su licitud, del Registro no resultarían los efectos del negocio para determinar de qué forma estaría protegido el titular registral.

La declaración sobre una posible simulación negocial debe quedar reservada al ámbito judicial, dado lo limitado de los medios de calificación de que dispone el Registrador (títulos presentados y asientos del Registro -tal como resulta del artículo 18 de la Ley Hipotecaria-). No se aprecia, por consiguiente, en el ámbito en el que se desenvuelve este recurso y a la vista del título y de la calificación, ningún obstáculo que impida la inscripción de la escritura calificada negativamente.

15-1-2025

B.O.E. 13-2-2025

Registro de Orgaz.

PACTO COMISORIO: DACIÓN EN PAGO.

No cabe apreciar la existencia de un caso de pacto comisorio cuando lo que realmente se realiza es una dación en pago.

La decisión del presente recurso ha de ceñirse exclusivamente a las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación de la

registradora; esto es, la apreciación de un posible pacto comisorio, a consecuencia del cual el acreedor adquiere la propiedad de la cosa antes del vencimiento de la obligación. La regla general, recogida en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria en el que se consagra el principio de prioridad, es que los documentos se despachan por riguroso orden de presentación en el Registro. Principio de prioridad que también ha de conciliarse con los demás principios que informan el Derecho Hipotecario, y en particular con el principio de legalidad recogido en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y el principio de tracto sucesivo que establece el artículo 20 de la misma ley. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid., por todas, Resoluciones de 6 de julio de 2011, 7 de mayo de 2013, 31 de enero de 2014 y 28 de noviembre de 2017), que la calificación de un documento deberá realizarse en función de lo que resulte del título que se califica y de la situación tabular existente en el momento mismo de su presentación en el Registro. En la calificación del documento deben tener en cuenta los asientos registrales -entre los que se incluyen los presentados en el Diario-, evitando así la práctica de inscripciones en que haya de procederse a su inmediata cancelación al despachar el título subsiguiente presentado con posterioridad (por ejemplo, una sentencia judicial firme dictada en procedimiento seguido contra el adquirente, declarativa de la nulidad del título anteriormente presentado). Ahora bien, esta misma doctrina ha exigido siempre que se respete el principio de prioridad registral, de modo que la calificación conjunta de los documentos presentados no puede comportar una alteración injustificada en el orden de despacho de los mismos.

Debe señalarse 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, las de 27 de octubre de 2020, 15 de marzo y 21 de julio de 2021 y 13 de julio de 2022 y 12 de diciembre de 2023) 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).

Comúnmente se ha considerado 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, 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. En segundo lugar, en la necesidad de observancia de los procedimientos de ejecución, que al tiempo que permiten al acreedor ejercitar su «ius distrahendi», protegen al deudor al asegurar la obtención del mejor precio de venta. No obstante, también ha reiterado este Centro Directivo, que toda calificación registral ha de formularse atendiendo a los términos del documento objeto de la misma y a los propios asientos del Registro.

Podría admitirse el pacto comisorio siempre que concurren las condiciones de equilibrio entre las prestaciones, libertad contractual entre las partes y exista buena fe entre ellas respecto del pacto en cuestión; si bien para poder admitir la validez de dichos acuerdos se deberá analizar cada caso concreto y atender a las circunstancias concurrentes, pues sólo mediante un análisis pormenorizado de cada supuesto se podrá determinar la admisibilidad, o inadmisibilidad, del pacto en cuestión. De forma que, en definitiva, se admite el pacto por el que pueda adjudicarse al acreedor o venderse a un tercero el bien objeto de la garantía siempre que se establezca un procedimiento de valoración del mismo que excluya la situación de abuso para el deudor. En apoyo de esta tesis se cita el denominado pacto marciano recogido en el Digesto (cuya doctrina se recoge en la Resolución de 26 de diciembre de 2018). Además -y dato esencial para la resolución de este recurso-, el comiso prohibido es el que se conviene «ex ante», pues la razón de ser de su prohibición es asegurar la conmutatividad del contrato, protegiendo al deudor ante los posibles abusos del acreedor; de ahí que tradicionalmente se admitiera, si bien con cautelas, la introducción de esta facultad comisoria si se efectuaba con posterioridad al nacimiento de la obligación garantizada, mediante el denominado pacto «ex intervalo» (reconocido por las Sentencias del Tribunal Supremo de 27 de junio de 1980 y 16 de mayo de 2000).

Además -y dato esencial para la resolución de este recurso-, el comiso prohibido es el que se conviene «ex ante», pues la razón de ser de su prohibición es asegurar la conmutatividad del contrato, protegiendo al deudor ante los posibles abusos del acreedor; de ahí que tradicionalmente se admitiera, si bien con cautelas, la introducción de esta facultad comisoria si se efectuaba con posterioridad al nacimiento de la obligación garantizada, mediante el denominado pacto «ex intervalo» (reconocido por las Sentencias del Tribunal Supremo de 27 de junio de 1980 y 16 de mayo de 2000).

En consecuencia, y de conformidad con los precedentes fundamentos de Derecho, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación recurrida, salvo este concreto extremo de la misma en aplicación del artículo 20 de la Ley Hipotecaria: «no estar la finca inscrita a nombre de los cedentes».

15-1-2025

B.O.E. 13-2-2025

Registro de Xirivella.

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

La rectificación del Registro, no resultando claramente de los asientos del registro ni del documento presentado requerirá, en su caso, conforme al artículo 40 de la Ley Hipotecaria la aclaración del título aportado con el consentimiento de los interesados, o, en su caso, resolución judicial pues, tal y como ha reiterado este Centro Directivo.

Tratándose de un supuesto en que consta el documento previamente inscrito, hay que partir del principio de salvaguardia de los tribunales de los asientos registrales previsto en el párrafo tercero del artículo 1 de la Ley Hipotecaria, al establecer 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». Expresándose por los recurrentes la existencia de un error en la inscripción, la rectificación del mismo, en caso de existir, debe efectuarse conforme a lo previsto en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria que contempla diversos supuestos que pueden originar la inexactitud del Registro.

En el presente caso, puesto que las adjudicaciones se han inscrito según el sentido literal del documento judicial presentado, no nos encontramos, de manera indubitada, ante un error material. La legislación hipotecaria diferencia dos procedimientos para la rectificación de los errores de concepto: el que exige el acuerdo unánime de los interesados y del registrador o, en su defecto, resolución judicial, y el que permite la rectificación de oficio por parte del Registrador cuando el error resulte claramente de los asientos practicados o, tratándose de asientos de presentación y notas, cuando la inscripción principal respectiva baste para darlo a conocer (cfr. artículo 217 de la Ley Hipotecaria).

Asimismo, este Centro Directivo ha admitido en diversas Resoluciones (cfr. 10 de marzo y 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 26 de noviembre de 1992, 10 de septiembre de 2004, 13 de septiembre de 2005 y 19 de junio de 2010) la posibilidad de rectificar el contenido del Registro sin necesidad de acudir al procedimiento general de rectificación antes apuntado, siempre que el hecho básico que desvirtúa el asiento erróneo sea probado de un modo absoluto con documento fehaciente, independiente por su naturaleza de la voluntad de los interesados.

En el presente supuesto parece claro, a la vista del citado artículo, que el consentimiento o acuerdo unánime de todos los interesados es requisito indispensable para la rectificación. Por tanto, la rectificación del Registro,

no resultando claramente de los asientos del registro ni del documento presentado requerirá, en su caso, conforme al artículo 40 de la Ley Hipotecaria la aclaración del título aportado con el consentimiento de los interesados, o, en su caso, resolución judicial pues, tal y como ha reiterado este Centro Directivo.

15-1-2025

B.O.E. 13-2-2025

Registro de Monforte de Lemos-Quiroga.

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

No procede la inscripción de la base gráfica si el registrador, basándose en las alegaciones del colindante y en dos sentencias judiciales, aprecia dudas fundadas.

Antes de entrar en el fondo del asunto que se plantea en el presente recurso, debe hacerse dos precisiones formales. Por la primera, hay que volver a reiterar la doctrina de esta Dirección General, formulada en diversas Resoluciones, como las de 5 y 13 de octubre de 2021 y 21 de febrero de 2022, en virtud de la cual si el registrador considera que la inmatriculación no es posible por albergar dudas fundadas acerca de que con la misma se invada otra finca ya inscrita o el dominio público, lo procedente es denegar, no suspender, la inscripción.

Como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 3 de octubre de 2024, el registrador ha de entregar certificación de las alegaciones de los colindantes, al ser el archivero natural de las mismas, conforme al artículo 342 del Reglamento Hipotecario. Pero, como se desprende del citado artículo, se requiere petición de los interesados y declara la registradora que no consta en el Registro petición por escrito de la interesada solicitando certificación de la alegación.

El registrador ha de calificar la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse: a que la representación gráfica aportada coincida en todo o en parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, o a que se invadan fincas colindantes inmatriculadas, o a que se encubra un negocio traslativo u operación de modificación hipotecaria. El 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, quien se opone es el titular registral de una de las fincas colindantes y como se desprende de las Resoluciones de esta Dirección General de 24 de febrero y 26 de junio de 2024, 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 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. Teniendo presentes las anteriores consideraciones, en el presente caso, la registradora funda sus dudas en las alegaciones del colindante, sustentadas en un informe técnico y en dos sentencias judiciales.

La solución del recurso debe pasar necesariamente por los pronunciamientos de la sentencia, que califica la franja de terreno discutida como serventía, con base en las pruebas practicadas, lo que acredita una situación litigiosa, que no puede llevar a otra conclusión que declarar ajustada a Derecho la nota de calificación de la registradora, desestimar el recurso y confirmar la nota de

calificación. La doctrina de la citada sentencia es coincidente con la que ha mantenido esta Dirección General en la Resolución de 22 de julio de 2024, donde declaramos que la serventía es un derecho de paso indivisible, sin asignación de cuotas entre sus titulares, quienes no pueden realizar alteraciones en la serventía sin el acuerdo unánime de todos ellos, ni exigir individualmente la extinción de la misma, sin perjuicio de que puedan renunciar a su utilización. Y la serventía se extingue, bien cuando todos los colindantes así lo acuerden, reintegrándose a cada uno la franja de terreno que cedió, bien cuando la propiedad de las fincas colindantes por las que discurre la serventía se reúna en un solo titular.

15-1-2025

B.O.E. 13-2-2025

Registro de Madrid nº 10.

INEXACTITUD REGISTRAL: DISTINCIÓN DE LOS ERRORES DE LOS ASIENTOS.

Inexactitud es toda discordancia entre Registro y realidad; el error existe cuando el registrador, al trasladar al Registro los datos que constan en los documentos que se emplean para la inscripción, incurre en alguna equivocación.

En primer lugar, es preciso distinguir entre inexactitud registral y error del Registro. Inexactitud es toda discordancia entre Registro y realidad; el error existe cuando el registrador, al trasladar al Registro los datos que constan en los documentos que se emplean para la inscripción, incurre en alguna equivocación, bien material, bien conceptual. Es evidente que, en el presente caso, no existe error, pues el dato que la recurrente considera erróneo (los linderos sur y norte, respectivamente, de las fincas 93.374 y 93.375), fueron tomados literalmente de los títulos que causaron la inscripción. En consecuencia, no procede la modificación de los linderos mediante aplicación de la regulación de los artículos 211 y siguientes de la Ley Hipotecaria, que se refieren a la rectificación de los errores cometidos en los asientos.

En el presente caso, en el que se solicita la rectificación de linderos fijos (viales públicos) de dos fincas registrales, procede acreditar la rectificación solicitada a través de alguno de los dos expedientes que a estos efectos regula el Título VI de la Ley Hipotecaria, con simultánea inscripción de la representación gráfica georreferenciada de las fincas afectadas.

16-1-2025

B.O.E. 13-2-2025

Registro de Mogán.

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

Si no la aporta inicialmente, el registrador podrá requerir al colindante que se opone que aporte la justificación gráfica que concrete cuál es la georreferenciación (incluso no inscrita) que invoca para su finca a fin de que se pueda conocer cuál es el área geográfica concreta afectada por el supuesto solape o invasión.

No pueden ser tomadas en consideración, a efectos de este recurso, las matizaciones efectuadas por la registradora en su informe, pues éste corresponde

a un trámite en el que el registrador no puede añadir nuevos defectos (o como en el supuesto objeto de este expediente, matizarlos), ya que sólo si el recurrente conoce en el momento inicial todos los defectos que impiden la inscripción del título según la opinión del registrador, podrá defenderse eficazmente, argumentando jurídicamente acerca de la posibilidad de tal inscripción.

La nota de calificación recurrida, tal como consta redactada, se fundamentaba en una supuesta invasión del dominio público según cartografía catastral, pero la registradora, en su informe posterior, reconoce que «se aprecia que es posible la existencia de desplazamiento en la cartografía catastral por lo que la invasión de la vía pública podría deberse a ese desplazamiento de la cartografía catastral que por sí misma no tiene que suponer la invasión real del dominio público», pasando ahora a fundamentar su calificación negativa en otros datos o extremos (ciertas fotografías) no incluidos ni mencionados en la nota de calificación inicial.

Debe recordarse además que para que el registrador pueda rechazar la inscripción de una representación gráfica de una finca por supuesta invasión de otra, no es imprescindible que ésta última tenga su georreferenciación ya inscrita, pero tiene que justificar gráficamente la oposición. Para ello si no la aporta inicialmente, el registrador podrá requerir al colindante que se opone que aporte la justificación gráfica que concrete cuál es la georreferenciación (incluso no inscrita) que invoca para su finca a fin de que se pueda conocer cuál es el área geográfica concreta afectada por el supuesto solape o invasión.

16-1-2025

B.O.E. 13-2-2025

Registro de Bilbao nº 13.

RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL: CUANDO EL BIEN FIGUAR YA INSCRITO CON CARÁCTER PRIVATIVO.

El carácter privativo de un bien en principio exonera de manifestar en sucesivos actos dispositivos de cuál es el régimen económico-matrimonial aplicable, si bien esto hay que matizarlo desde luego en el de comunicación foral de Vizcaya.

El carácter privativo de un bien en principio exonera de manifestar en sucesivos actos dispositivos de cuál es el régimen económico-matrimonial aplicable, si bien esto hay que matizarlo desde luego en el ámbito de ciertos derechos forales, como el de comunicación foral de Vizcaya, puesto que en este régimen se requiere la intervención de ambos esposos en actos dispositivos sobre todo tipo de bienes, incluso aunque ostenten el carácter privativo. Y en cuanto a la segunda cuestión formulada, es decir, si constando ya publicado en el Registro de la Propiedad un régimen económico-matrimonial, resulta exigible para inscribir los actos dispositivos otorgados con posterioridad, la manifestación y acreditación de cuál es el régimen económico-matrimonial vigente al tiempo del otorgamiento, o al menos la expresa remisión a lo que ya obra en el Registro, no parece que deba ser tan rigurosa la calificación registral. Por tanto, resultando del Registro con claridad no sólo que el carácter del bien, sino también el régimen pactado de separación de bienes, con acreditación de la indicación de la escritura de capitulaciones en el Registro Civil, no se entiende qué añadiría ahora reiterar de nuevo que el régimen de separación de bienes es el convencional y que el mismo resulta de la citada escritura de capitulaciones, ya indicada en el Registro Civil.

Finalmente, es trascendental también en este caso la cuestión de la vecindad civil local y el régimen foral en su caso aplicable, ya que en la hipótesis de que hubiera sido aplicable el régimen de comunicación foral vasco, sería evidente la necesidad de intervención del cónyuge, con independencia del

carácter privativo del bien, adquirido por legado; y en tal caso, sólo una escritura de capitulaciones inscritas en el Registro Civil podría exonerar de la aplicación de tal régimen; en tal supuesto resultaría bien justificada la exigencia de la registradora de requerir su acreditación. Pero como se ha indicado ya, según el Registro el vendedor resulta casado en régimen pactado de separación de bienes, acreditado en su día.

16-1-2025

B.O.E. 13-2-2025

Registro de Tudela nº 1.

PUBLICIDAD FORMAL: INCLUSIÓN DEL DATO DEL PRECIO.

Siendo sociedades mercantiles, respecto de las cuales la normativa reguladora de la protección de datos de carácter personal tiene un ámbito o intensidad menor, no hay inconveniente en incluir el precio en la publicidad formal.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento, el contenido del Registro sólo se ha de poner de manifiesto a quienes tengan interés en conocer el estado de los bienes y derechos inscritos y, por tanto, este interés se ha de justificar ante el registrador.

Como regla general, el registrador, como responsable del Registro y en el ejercicio de su función pública, controla la finalidad, contenido y uso del tratamiento de los datos personales, debiendo decidir, caso por caso, si procede incluir el precio de la transmisión de un inmueble en la publicidad registral (cfr. las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de noviembre y 11 de diciembre de 2017 y 9 de enero y 27 de febrero de 2018). Así, serían supuestos admisibles de inclusión del precio en la publicidad y que son aplicables a la luz de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales: a) cuando los precios o valores solicitados lo sean de operaciones jurídico-económicas en los que sean parte únicamente personas jurídicas o empresarios individuales o comerciantes, en su condición de tales; b) cuando, a juicio del registrador, se considere que dicho dato está incluido dentro de la publicidad de carácter «tráfico jurídico inmobiliario», puesto que la cesión vendría justificada por la normativa hipotecaria; c) cuando se trate de permitir al solicitante el ejercicio de un derecho que tenga reconocido por una norma con rango de ley o en cumplimiento de un deber impuesto por una norma de igual rango, lo cual se acredite suficientemente al registrador, y d) en el supuesto de que la petición del precio se realice por agencias que actúen por cuenta de entidades financieras, acreditando el encargo recibido y la entidad en cuyo nombre actúen, de conformidad con las circulares del Banco de España, referentes a la obligación de cubrir los activos calificados como dudosos, previa estimación del deterioro de su valor, para lo cual es necesario conocer los datos cuya cesión se pretende.

En el presente expediente concurre una circunstancia especial y es que tanto el aportante de los activos, como el beneficiario de los mismos, por las aportaciones realizadas a la cuenta 118 del Plan General de Contabilidad, son sociedades mercantiles, respecto de las cuales la normativa reguladora de la protección de datos de carácter personal tiene un ámbito o intensidad menor.

16-1-2025

B.O.E. 13-2-2025

Registro de Valencia nº 6.

ESCRITURA OTORGADA POR NOTARIO EXTRANJERO: JUICIO DE EQUIVALENCIA.

Se reitera el sentido y alcance del juicio de equivalencia y se aclara la necesidad de la previa rectificación del asiento si existe un error.

En cuanto a la documentación no presentada en el Registro para su calificación, y aportada posteriormente, ha de reiterarse que, en aplicación del artículo 326 de la Ley Hipotecaria, aquella no puede, aquí y ahora, tenerse en cuenta, al no haberse presentado en tiempo y forma para la calificación.

Del artículo 36 del Reglamento Hipotecario y de la reiterada doctrina de este Centro Directivo resulta que un documento extranjero solo es equivalente al documento español cuando concurren en su otorgamiento aquellos elementos estructurales que dan fuerza al documento público español, y que son: que sea autorizado por quien tenga atribuida en su país la competencia para dar fe pública; que el autorizante dé fe, es decir, garantice, la identificación del otorgante y la capacidad de éste para el acto o negocio que se formaliza; y que se acredite su equivalencia al documento público español previsto para el mismo fin, teniendo en cuenta que este juicio de equivalencia ha de hacerse en función del ordenamiento extranjero aplicable, pues es a éste al que corresponde determinar el alcance y eficacia de la actuación del autorizante, lo que a su vez impone que tal equivalencia sea debidamente acreditada, fuera del supuesto de que el registrador no lo considere preciso, por conocer la ley extranjera.

Constando en el Registro que el régimen económico-matrimonial es el de gananciales -y que la finca es ganancial-, al señalarse por la recurrente que el régimen económico-matrimonial es el de participación en los gananciales [sic]; con carácter previo a la inscripción de la liquidación del régimen económico matrimonial, deberá rectificarse la inscripción del Registro a efectos de inscribir los bienes de acuerdo con el carácter que tenían de conformidad con su régimen económico matrimonial y con indicación de sus cuotas, si tienen carácter privativo.

16-1-2025

B.O.E. 13-2-2025

Registro de Madrid nº 24.

PACTO COMISORIO: OPCIÓN DE COMPRA.

Se reitera la más reciente doctrina sobre la concurrencia de un pacto comisorio en cubierto en una opción de compra.

Debe señalarse 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, las de 27 de octubre de 2020, 15 de marzo y 21 de julio de 2021 y 13 de julio de 2022 y 12 de diciembre de 2023) 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).

Comúnmente se ha considerado 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, 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. En segundo lugar, en la necesidad de observancia de los procedimientos de ejecución, que al tiempo que permiten al acreedor ejercitar su «ius distrahendi», protegen al deudor al asegurar la obtención del mejor precio de venta. No obstante, también ha reiterado este Centro Directivo, que toda calificación registral ha de formularse atendiendo a los términos del documento objeto de la misma y a los propios asientos del Registro.

La prohibición del pacto comisorio no es absoluta en nuestro derecho, de modo que pierde su razón de ser cuando la realización de la cosa ofrecida en garantía -cualquiera que haya sido la vía seguida- se efectúe en condiciones determinantes de la fijación objetiva del valor del bien, y no haya comportado un desequilibrio patrimonial injusto para el deudor. Así lo ha reiterado este Centro Directivo en numerosas ocasiones (vid., por todas, la Resolución de 13 de julio de 2022). En definitiva, se admite el pacto por el que pueda adjudicarse al acreedor o venderse a un tercero el bien objeto de la garantía siempre que se establezca un procedimiento de valoración del mismo que excluya la situación de abuso para el deudor.

Indudablemente, han de tenerse presentes las consideraciones que este Centro Directivo viene reiterando en las diversas Resoluciones que han abordado la problemática -recurrente por cierto- de opciones de compra pactadas en posible función de garantía de una operación de financiación, y que encubran un pacto comisorio prohibido en nuestro ordenamiento. Además, habrá que contemplar cada caso concreto, lo que impone analizar detenidamente el global clausulado de cada instrumento público y las declaraciones que en él hayan vertido las partes.

En lo referente al hecho de haberse redactado la escritura conforme a minuta presentada por las partes (cfr. artículo 147 del Reglamento Notarial), dicha circunstancia es ajena a la calificación registral, pues su eventual valoración, a la vista de las circunstancias del caso, es cuestión únicamente reservada a los tribunales de Justicia; por tal razón, este -teórico- defecto no ha de ser tenido en cuenta a la hora de resolver este recurso. No obstante, no deja de llamar la atención la redacción de la cláusula sexta «gastos», cuando expresa que, por pacto expreso de las partes, todos cuantos gastos se deriven de la opción de compra, serán satisfechos íntegramente por la parte concedente.

Por lo que se refiere a la distribución del precio entre las dos fincas, teóricamente procedería confirmar la calificación del Registrador al ser imprescindible la distribución, entre ellas, del importe de los importes (prima, precio,...); a no ser que se hubiera pactado el ejercicio necesariamente conjunto del derecho de opción sobre las fincas objeto del mismo (cfr. Resolución de esta Dirección General de 19 de septiembre de 2011), que sí que parece deducirse del clausulado de la escritura. Ahora bien, el defecto expresado en la nota no es refutado en el recurso (incluso el recurrente reconoce que la redacción no fue lo clara que debía).

Por lo demás, las restantes consideraciones de la nota para suspender la inscripción se ajustan plenamente a la reseñada doctrina de este Centro Directivo (vid. en especial las dos últimas Resoluciones citadas en los «Vistos»), toda vez que el supuesto de la escritura es sustancialmente idéntico al contemplado en las recientes Resoluciones de 9 de enero y 31 de julio de 2024, en el que este Centro Directivo concluyó la existencia de una financiación.

En la cláusula quinta, al regular el procedimiento para el ejercicio de la opción de compra, se establece, que si en el momento del ejercicio de la opción existen cargas, derechos o anotaciones posteriores, de conformidad con el artículo 175.6.ª del Reglamento Hipotecario para cancelarlas, el precio de la compra deberá de quedar consignado a disposición de los titulares de esos asientos previa deducción del mismo tanto de las cantidades que según lo pactado en la escritura «deben descontarse del precio a pagar» (gastos de comunidad impuesto sobre bienes inmuebles, pagos para dejar la finca libre de cargas y responsabilidades preferentes); como el anticipo del precio que se ha abonado en el acto de la firma de la escritura, y se añade: «puesto que el pago del mismo y las demás deducciones a practicar deben reflejarse en la inscripción en el registro de la Propiedad de la presente opción de compra, y por tanto son oponibles y pueden ser conocidos por los terceros, gozando la opción de preferencia registral». Tal y como pone de relieve la nota, existe cierta

indeterminación en cuanto a la cantidad concreta que debe ser abonada por el comprador para ejercer el derecho de opción, lo que viene a dejar, en cierto modo indeterminada frente a titulares de cargas posteriores, la cantidad a consignar en caso de ejercicio de la opción.

Este Centro Directivo ha admitido la inscribibilidad y eficacia del pacto de ejercicio unilateral de la opción sin necesidad de la intervención del concedente del derecho, siempre que haya exacto cumplimiento de los requisitos pactados para la inscripción a favor del optante. Pero de la misma manera, esta Dirección General, ha resaltado la importancia de la notificación por el optante al concedente de que va a ejercitar unilateralmente la opción. Por lo tanto, no parece ajustado Derecho que se excluya la posibilidad de otorgamiento de la escritura por el concedente y que taxativamente sólo se prevea el ejercicio unilateral y la posterior notificación de que se ha ejercitado el derecho opción de compra, tal y como resulta del apartado seis de la estipulación primera de la escritura. Cuestión distinta sería que tal ejercicio unilateral se previera caso de haber resultado infructuosa la previsión de comparecencia del concedente al otorgamiento de la transmisión, una vez ejercitada la opción.

16-1-2025

B.O.E. 13-2-2025

Registro de Marbella nº 1.

PROPIEDAD HORIZONTAL: PREFERENCIA CREDITICIA DEL ART. 9 LPH.

Para que proceda la constancia en el asiento de anotación preventiva del carácter real de la preferencia, es necesario que resulte dicho carácter real de una resolución judicial firme en que hubieran sido parte en el proceso todos los interesados.

Cabe distinguir en este precepto dos efectos cuya finalidad es procurar el cumplimiento de la obligación de contribución a los gastos de comunidad, la afección del bien inmueble respecto al adquirente de un piso o local y la preferencia del crédito de la comunidad respecto a otros créditos sobre el mismo inmueble. La afección real solo entra en juego cuando la propiedad del inmueble se transmite y entonces cumple la función de vincular al nuevo propietario al abono de una parte de la deuda que pueda dejar insatisfecha el titular anterior. En el caso de este expediente la acción ejercitada no se funda en la afección real del inmueble por la que debe responder un nuevo adquirente, sino en el derecho de preferencia, reconocido en la sentencia que se ejecuta, que la Ley otorga al crédito comunitario, a los efectos del artículo 1923 del Código Civil.

Aunque se excluyera la naturaleza de hipoteca legal tácita, todavía podría discutirse si se trata de alguna otra figura jurídica que permitiera su acceso al Registro como preferencia de carácter real y no meramente personal. Como ha señalado la doctrina de esta Dirección General, para que proceda la constancia en el asiento de anotación preventiva del carácter real de la preferencia, es necesario que resulte dicho carácter real de una resolución judicial firme en que hubieran sido parte en el proceso todos los interesados, o que de la nueva redacción del artículo 9.1.e) de la Ley sobre propiedad horizontal en virtud de Ley 8/1999, de 6 de abril, resultara no sólo el carácter preferente del crédito de la comunidad de propietarios por la anualidad en curso (en el momento de la demanda) y por los tres años naturales anteriores, sino además su carácter real y concretamente su efecto de modificación del rango respecto a una carga inscrita con anterioridad, lo que a su vez determinaría la cancelación automática de dicha carga con motivo de la ejecución del crédito de la comunidad de propietarios. Si en la resolución judicial no se añade a la declaración de preferencia el aditamento de derecho real, que no resulta directamente como declaración legal del artículo 9.1.e) de la Ley sobre propiedad horizontal, dicha preferencia se desenvuelve en el plano puramente obligacional y no puede

dar lugar a modificaciones del rango registral, ni a eventuales cancelaciones automáticas de los derechos reales que se pretenden postergar.

Del historial registral resulta que la sentencia dictada en procedimiento en el que intervinieron los acreedores anteriores, declara la preferencia del crédito a favor de la comunidad de propietarios ejecutante por un importe de 3.036 euros frente al acreedor hipotecario «Kutxabank, SA» y los embargos anotados a favor del Ayuntamiento de Ojén, sin hacer pronunciamiento alguno respecto a una modificación del rango de las citadas cargas, por lo que debe entenderse que la declaración de preferencia del crédito de la comunidad de propietarios lo es en cuanto al cobro de la cantidad pero no en cuanto al rango o prioridad registral. Tampoco se infiere dicha declaración del decreto de 9 de julio de 2024, dictado como consecuencia de la resolución de un recurso interpuesto por el acreedor hipotecario.

17-1-2025

B.O.E. 13-2-2025

Registro de Collado Villalba.

PROCEDIMIENTO ART 199 LH: NEGATIVA A TRAMITARLO.

Las objeciones del registrador a la tramitación del expediente han de ser expuestas al inicio, y han de ser de tal entidad que puedan impedir su continuación, porque no puedan solventarse durante la tramitación del propio expediente.

En el presente caso, la inexactitud no está en el asiento, puesto que este está bajo la salvaguardia de los tribunales, conforme al artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria y el asiento practicado como consecuencia de la escritura de compraventa por la que el recurrente adquiere la propiedad de la finca objeto del expediente no puede modificarse sin su consentimiento o mediante la presentación de la pertinente resolución judicial firme que salvaguarde el principio de tutela judicial efectiva de las partes afectadas. Cualquier rectificación requiere el consentimiento del mismo. En conclusión, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 30 de julio de 2024, la incorrecta emisión de publicidad registral en modo alguno puede prevalecer sobre el contenido efectivo de los libros registrales.

Las objeciones del registrador a la tramitación del expediente han de ser expuestas al inicio, y han de ser de tal entidad que puedan impedir su continuación, porque no puedan solventarse durante la tramitación del propio expediente. De no ser así, el expediente ha de continuar, sin perjuicio de la calificación que finalmente proceda, a la vista de lo actuado. Las objeciones que la registradora expresa en la nota de calificación, carecen de la entidad suficiente para convertir en contencioso el expediente, toda vez que, el juicio de la registradora pudiera obedecer a un entendimiento erróneo de los asientos del Registro, dado que interpreta, e incluso arrastra dicha interpretación al contenido de la nota simple. De igual modo, a través de la tramitación del expediente también puede resolverse la duda de identidad.

22-1-2025

B.O.E. 19-2-2025

Registro de Madrid nº 29.

ARRENDAMIENTOS URBANOS: NOTIFICACIÓN AL ARRENDATARIO A EFECTOS DE RETRACTO.

Debe entenderse que resultando infructuosa la notificación personal del notario, habrá de realizarse una por correo certificado, a fin de satisfacer la exigencia legal de la notificación fehaciente de la transmisión al arrendatario a los efectos del eventual ejercicio del derecho de retracto, como requisito necesario para el levantamiento del correspondiente cierre registral.

Como ha puesto de manifiesto reiteradamente este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos»), 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. Este mismo criterio es el que resulta de la jurisprudencia del Tribunal Supremo, en particular en el caso concreto de la notificación fehaciente de la decisión de vender la finca arrendada que a los efectos del correspondiente derecho de tanteo prevé el artículo 25.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Conforme a los criterios reflejados en la reseñada jurisprudencia constitucional y civil, este Centro Directivo ha sostenido que, 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 (cfr. Resoluciones de 21 de noviembre de 1992 y 14 de mayo de 2019). 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) 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. De acuerdo con lo expuesto, y siguiendo el criterio de las Resoluciones de este Centro Directivo de 16 de diciembre de 2013, 3 de agosto de 2017 y 14 de mayo y 29 de agosto de 2019, debe entenderse que resultando infructuosa la notificación por correo certificado, debe verificarse una notificación personal del notario a fin de satisfacer la exigencia legal de la notificación fehaciente de la transmisión al arrendatario a los efectos del eventual ejercicio del derecho de retracto, como requisito necesario para el levantamiento del correspondiente cierre registral.

En el presente caso la notificación presencial ex artículo 202 del Reglamento Notarial (única que respecto de todas las condiciones definitivas de la venta se ha intentado) ha sido infructuosa. A la luz de lo establecido en los artículos 202 y 203 del Reglamento Notarial debe concluirse que en el presente caso era necesaria una doble actuación notarial, que diera cobertura al menos a dos intentos de notificación con entrega de la correspondiente cédula, uno efectuado mediante la personación del notario en el domicilio en que la notificación había de practicarse, y otro mediante su envío por correo certificado con acuse de recibo (o por cualquier otro procedimiento que permitiera dejar constancia fehaciente de la entrega).

28-1-2025

B.O.E. 19-2-2025

Registro de Ponteareas.

HERENCIA: INTERVENCIÓN EN LA PARTICIÓN DE LOS DESCENDIENTES DEL DESHEREDADO.

Es procedente exigir que, si el desheredado carece de descendientes, se manifieste así expresamente por los otorgantes, y, en otro caso, se acredite quiénes son esos hijos o descendientes, manifestando expresamente que son los únicos; siendo necesaria su intervención en la operaciones de adjudicación de la herencia.

Previamente debe este Centro Directivo recordar su doctrina respecto a la posible toma en consideración de documentos aportados en sede del propio recurso y que el registrador no ha podido tener en consideración al emitir la calificación impugnada. En tal sentido y conforme a lo dispuesto en los artículos 324 y 326 de la Ley Hipotecaria no pueden ser tenidos en consideración cualquier documento que no hubiera sido presentado al registrador a la hora de emitir la calificación recurrida (cfr. Resolución de 22 de noviembre de 2021, reiterada por muchas otras).

También previamente, hay que tener en cuenta que, como se fundamenta en la calificación y coincide en ello la recurrente, en la sucesión causada por el primer fallecido, y en lo que respecta a la naturaleza jurídica de la legítima gallega, rige lo dispuesto en la Ley 4/1995, de 24 de mayo, de derecho civil de Galicia, por lo que, en esta sucesión, se trata de una legítima «pars bonorum» que exige la intervención, como regla general, de todos los legitimarios (artículos 146.2, 149.1 y 151.1 de la citada ley).

Según doctrina reiterada de esta Dirección General (vid., entre otras, las Resoluciones de 28 de enero de 2021, 20 de julio de 2022 y 23 de julio de 2024), es procedente exigir que, si el desheredado carece de descendientes, se manifieste así expresamente por los otorgantes, y, en otro caso, se acredite (mediante acta de notoriedad o cualquier otro medio de prueba admitido en Derecho) quiénes son esos hijos o descendientes, manifestando expresamente que son los únicos; siendo necesaria su intervención en la operaciones de adjudicación de la herencia (salvo que se trate de un caso en que el testador haya nombrado contador-partidor con facultades para realizar la partición de la herencia de la que resulte que se ha reconocido la legítima a tales herederos forzosos - vid. Resolución de 10 de febrero de 2021-). Por tanto, no manifestándose en la escritura la inexistencia de descendientes de la desheredada, el defecto ha de ser confirmado.

28-1-2025

B.O.E. 19-2-2025

Registro de Santa Fe nº 2.

HIPOTECA: INTERÉS DE DEMORA LEY 5/2019.

Las normas imperativas de los citados artículos 25 de la Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario y 114, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria se refieren expresamente a préstamos o créditos que estén garantizados «mediante hipoteca sobre bienes inmuebles para uso residencial».

Ciertamente, atendiendo a la interpretación literal y teleológica del artículo 28.3 de la Directiva 2014/17/UE, se podría haber transpuesto mediante una norma que respecto de los préstamos incluidos en el ámbito objetivo de la misma estableciera un tipo de demora legal máximo, imperativo para la entidad prestamista, pero que no impidiera pactar un tipo inferior -o incluso permitiera no pactar tipo de interés de demora alguno- en beneficio del prestatario, fiador o garante que tenga la consideración de consumidor. No obstante, dicha norma de la Directiva deja margen a las normas de transposición de la misma para que en el Derecho nacional se establezca un concreto tipo legal de demora que no admita pacto en contrario, logrando así una mayor certeza y seguridad jurídica.

De este modo, frente al régimen general de autonomía de la voluntad dentro de los límites legales en la contratación, el legislador español ha optado por un régimen de exclusión de aquella en materia de intereses de demora, con el fin de evitar cualquier discusión sobre la transparencia o abusividad de la cláusula reguladora de dichos intereses. Se trata, pues, de una decisión de política legislativa que excluye por completo la negociación, y por consiguiente la fijación de un tipo de demora inferior al legal.

En el presente caso es determinante que las normas imperativas de los citados artículos 25 de la Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario y 114, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria se refieren expresamente a préstamos o créditos que estén garantizados «mediante hipoteca sobre bienes inmuebles para uso residencial». Queda así acotada con precisión la referida limitación, de modo que no puede ser extrapolada a otros supuestos no contemplados en tales preceptos legales ni pueden ser éstos objeto de una interpretación que desborde los términos en que aquella está formulada (vid. artículo 4 del Código Civil y Resoluciones de este Centro Directivo de 26 de noviembre de 2013, 25 de abril y 3 de junio de 2014 y 24 de mayo de 2022, entre otras). Por ello, al constituirse en el presente caso la hipoteca sobre un inmueble no residencial, el defecto debe ser revocado.

28-1-2025

B.O.E. 19-2-2025

Registro de Madrid nº 4.

BIENES COMPRADOS POR CÓNYUGES EXTRANJEROS: APLICACIÓN ART. 92 RH.

Para que la inscripción se practique a favor del adquirente o adquirentes casados, tratándose de extranjeros, bastará dicha manifestación, haciéndose constar en la inscripción que se verifica con sujeción a su régimen matrimonial (artículo 92 Reglamento Hipotecario).

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

Así, 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).

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

28-1-2025

B.O.E. 19-2-2025

Registro de Tías.

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

En el presente caso, analizada la instancia privada que inicia el procedimiento registral, se observa que en la misma no se ha manifestado voluntad de recibir las notificaciones por vía telemática ni se ha señalado una dirección de correo electrónico para recibir las notificaciones. Concurriendo dudas fundadas sobre la identidad de la finca, no procede inscribir la base gráfica

Como se desprende del artículo 322, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria, para que sea válida la notificación por vía telemática se requiere que el interesado lo haya manifestado así al tiempo de la presentación del título, quedando constancia fehaciente. Ello debe interpretarse en el sentido de que debe ser en la instancia de presentación, que contiene la solicitud de inscripción, donde el presentante ha de manifestar tal voluntad de recibir las notificaciones por vía telemática, dejando constancia de ello, mediante el señalamiento de una dirección de correo electrónico donde realizar tales notificaciones. En el presente caso, analizada la instancia privada que inicia el procedimiento registral, se observa que en la misma no se ha manifestado voluntad de recibir las notificaciones por vía telemática ni se ha señalado una dirección de correo electrónico para recibir las notificaciones. El presentante reseña una dirección de correo postal para la práctica de las notificaciones. Por tanto, la notificación mediante correo electrónico no ha sido la elegida por el interesado, por lo que la notificación del registrador por correo electrónico no es formalmente correcta para determinar el día del cómputo inicial del plazo para interponer el recurso. Además, la notificación por la vía del correo electrónico ordinario tampoco parece que cumpla con los requisitos que exige el artículo 41 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre. Por tanto, la forma de notificación elegida por el registrador para notificar la nota de calificación no puede ser utilizada como día inicial del cómputo del plazo del mes para interponer el recurso.

Si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada otra finca ya inscrita o el dominio público, lo procedente es denegar, no suspender, la inscripción. El registrador ha de calificar la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse: a que la representación gráfica aportada coincida en todo o en parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, o a que se invadan fincas colindantes inmatriculadas, o a que se encubra un negocio traslativo u operación de modificación hipotecaria. El registrador, a la vista de las alegaciones eventualmente presentadas, debe decidir motivadamente según su prudente criterio, sin que la sola formulación de oposición por alguno de los interesados tenga la virtualidad de convertir en contencioso el expediente o de impedir que continúe su tramitación. El juicio de identidad de finca que en su caso formule el registrador habrá de ser motivado, y fundado en criterios objetivos y razonados.

La documentación aportada por quien se opone a la inscripción sólo tiene por objeto justificar su alegación para que el registrador califique si, a su juicio, hay o no controversia; la cual, caso de haberla, solo puede resolverse judicialmente, lo que ocurre en el presente caso, sin que compete al registrador de la Propiedad en sede de calificación registral, o a la Dirección General en sede de recurso, decidir cuál deba ser la georreferenciación correcta de cada finca, o sugerir una diferente a la aportada por el promotor, o soluciones transaccionales entre colindantes.

29-1-2025

B.O.E. 19-2-2025

Registro de Málaga nº 13.

PROPIEDAD HORIZONTAL: ACUERDO ESTATUTARIO SOBRE PROHIBICIÓN DE USOS.

La excepción a la norma general de la unanimidad alcance a otros acuerdos relativos a otros usos de las viviendas o locales, como es, por ejemplo, «cualquier otra modalidad de alquiler que suponga un continuo y excesivo tránsito y estancia de personas ajenas a la Comunidad». Es necesario el consentimiento de determinados propietarios que han inscrito su adquisición con posterioridad a la adopción del acuerdo debatido.

La necesidad de unanimidad para los acuerdos que impliquen modificación del título constitutivo se ha mantenido aun cuando las sucesivas reformas de la Ley sobre propiedad horizontal, entre las últimas por Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, que precisamente dio nueva redacción al artículo 17, han ido encaminadas a facilitar que los acuerdos alcanzados, especialmente para incorporar actuaciones previstas en la citada ley, no queden ineficaces. La regla duodécima del artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal ha sido modificada por la disposición final cuarta de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, de modo que -con efectos de 3 de abril de 2025- se establece su aplicación no sólo al acuerdo por el que se limite o condicione el ejercicio de la actividad a que se refiere sino también al acuerdo expreso por el que se apruebe o prohíba dicha actividad (por cierto, como había interpretado este Centro Directivo respecto del acuerdo prohibitivo -vid. las Resoluciones de 16 de junio y 5 de noviembre de 2020, 15 y 22 y 8 de enero y 8 de junio de 2021, 21 de diciembre de 2022 y 7 de febrero de 2022- y ha confirmado recientemente el Tribunal Supremo en Sentencia número 1232/2024, de 3 de octubre). Y se complementa con la adición de un nuevo apartado 3 al artículo 7 de la citada Ley sobre propiedad horizontal, según el cual el propietario de cada vivienda que quiera realizar el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, deberá obtener previamente la aprobación expresa de la comunidad de propietarios, en los términos establecidos en el apartado 12 del artículo 17 de esta Ley.

Lo que no permite es que esa excepción a la norma general de la unanimidad alcance a otros acuerdos relativos a otros usos de las viviendas o locales, como es, por ejemplo, el mero alquiler vacacional (vid. las Resoluciones de esta Dirección General de 5 y 16 de junio y 16 de octubre de 2020, 15 de enero, 8 de junio y 1 de diciembre de 2021 y 7 de febrero de 2023), o, como ocurre en el presente caso, «cualquier otra modalidad de alquiler que suponga un continuo y excesivo tránsito y estancia de personas ajenas a la Comunidad».

Debe también confirmarse la objeción que opone la registradora al exigir el consentimiento de determinados propietarios que han inscrito su adquisición con posterioridad a la adopción del acuerdo debatido. 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 de modificación de

estatutos, aunque sea a través de un consentimiento colectivo, 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 5 de la Ley sobre propiedad horizontal y 13, 17, 32 y 38 de la Ley Hipotecaria). Precisamente el fundamento del principio de inoponibilidad de los títulos no inscritos frente a los derechos inscritos radica en razones de seguridad jurídica del tráfico (artículo 9.3 de la Constitución), para evitar las cargas ocultas y la clandestinidad en el ámbito inmobiliario, que es precisamente lo que la legislación hipotecaria trata de evitar.

29-1-2025

B.O.E. 19-2-2025

Registro de Inca n° 2.

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

Las dudas que alegue el registrador, tanto respecto de la coincidencia de la finca con el título previo, como de posible invasión de otras fincas, deben ser fundadas y motivadas.

Este Centro Directivo -cfr. Resolución de 14 de noviembre de 2018- ha señalado que, cuando el registrador ha de calificar si existe identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos, la Ley, al utilizar la expresión «a su juicio» es claro que le está otorgando cierto margen de apreciación, o lo que es lo mismo, cierta flexibilidad en la apreciación de la identidad. Por ello es evidente que no puede existir -y así, exigirse- identidad plena y absoluta entre ambas descripciones, puesto que en ese caso no necesitaría juicio alguno por parte del registrador en su calificación, siendo por ello preciso una identificación razonable entre ambos modelos descriptivos. Por tanto, la fundamentación de una calificación negativa de tal identidad no puede limitarse a la simple constatación de que exista alguna diferencia de superficie o de algún otro dato descriptivo de la finca entre ambos títulos, sino que habrá de expresar, y de modo motivado como toda calificación, que a juicio del registrador no existe la identidad exigida por la Ley, justificando las dudas fundadas sobre ella.

Como ha dicho anteriormente esta Dirección General (vid. Resoluciones citadas en el «Vistos»), la dicción legal -coincidencia- no puede dejar dudas a interpretaciones. Se exige coincidencia entre la descripción del título y la de la certificación catastral. El notario aporta la referencia catastral y la certificación catastral descriptiva y gráfica del inmueble cuya inmatriculación se pretende, junto con el correspondiente anexo de coordenadas georreferenciadas, obtenida directamente por el notario, del Catastro, a instancia de los interesados, cuyo traslado a papel une a la matriz, por lo que la descripción que debe hacerse en la inmatriculación será esta, una vez constatado que no hay razones fundadas para dudar de la identidad de que es la misma finca, aunque haya diferencias descriptivas entre el título previo y el inmatriculador, como ya se ha razonado.

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

29-1-2025

B.O.E. 19-2-2025

Registro de Granada n° 7.

INEXACTITUD REGISTRAL: DISTINCIÓN DE LOS ERRORES DE LOS ASIENTOS.

Inexactitud es toda discordancia entre Registro y realidad; el error existe cuando el registrador, al trasladar al Registro los datos que constan en los documentos que se emplean para la inscripción, incurre en alguna equivocación.

Con carácter previo debe recordarse que, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

La cuestión planteada en este expediente ha sido objeto de una reiterada atención de esta Dirección General por lo que su doctrina y argumentos deben ser de aplicación nuevamente y el recurso no puede prosperar. Conforme a dicha doctrina, los principios de legitimación y salvaguardia judicial de los asientos y los conceptos registrales de inexactitud y error. Existe inexactitud cuando concurre cualquier discordancia entre el Registro y la realidad extrarregistral (cfr. artículo 39 de la Ley Hipotecaria), y existe error cuando, al trasladar al Registro cualquier dato que se encuentre en el título inscribible o en los documentos complementarios se incurre en una discordancia. A su vez, los errores pueden ser materiales y de concepto: son materiales cuando se ponen unas palabras por otras, pero no se altera el verdadero sentido de una inscripción ni de sus componentes básicos.

De lo expuesto se deduce que, en su caso, la eventual inexactitud registral derivaría no de un error del Registro, en el sentido expresado en el anterior fundamento de Derecho, sino de un error en la escritura que motivó la inscripción registral. Si como consecuencia del acceso al Registro de la Propiedad de segregaciones posteriores la superficie de la finca matriz ha quedado agotada o disminuida de modo que la superficie resultante sea inferior a la que ahora se pretende inscribir, es evidente que no procede la inscripción sin que previa o simultáneamente se rectifique la superficie de dicha finca (artículo 40 de la Ley Hipotecaria en relación a los artículos 47 y 50 de su Reglamento) lo cual ha de ser solicitado por el titular registral de la finca resto, y no simplemente por el comprador de la porción segregada.

29-1-2025

B.O.E. 19-2-2025

Registro de Montefrío.

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

El objeto del expediente del 199 es permitir al registrador disipar las eventuales dudas sobre la identidad de la finca.

Si el registrador tiene dudas respecto a la correspondencia de la descripción de la finca registral con la de la parcela catastral, o no puede afirmar con rotundidad que ambas se refieren a la misma porción de terreno, debe intentar resolver las dudas tramitando el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, y a la vista del resultado, emitir la correspondiente calificación negativa, o practicar la inscripción, en caso de disiparse las dudas. Es decir,

corresponde al registrador, una vez practicados los trámites del expediente del artículo 199, calificar, a la vista del resultado de dichos trámites y de las alegaciones realizadas, la correspondencia entre la finca inscrita y la parcela catastral y, en consecuencia, practicar la inscripción de la base gráfica junto con las rectificaciones descriptivas procedentes.

30-1-2025

B.O.E. 19-2-2025

Registro de Huate.

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

No cabe denegar la inscripción de la base gráfica si se acreditan de forma indubitada dudas razonables sobre la identidad de la finca.

Tratándose de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, no estando ante uno de los supuestos de denegación automática de la tramitación del mismo, como son la posible invasión de dominio público o la invasión de la georreferenciación registral de una finca colindante, la cual está protegida por los principios hipotecarios, cuando la suspensión se basa en la oposición de uno de los colindantes notificados, como dice el artículo 199, el registrador «decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción».

El registrador 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.

La nota de calificación reproduce las alegaciones del colindante, concluyendo que a la vista de la documentación aportada (Geoportal, Catastro y fotos relativas a la delimitación perimetral de ambas fincas) se desprende que no es pacífica la representación gráfica cuya inscripción se pretende. En el caso de este expediente, la oposición viene formulada por un colindante catastral y registral, lo cual merece una especial consideración por el registrador, como resulta de la Resolución de 2 de noviembre de 2023. Pero esa especial consideración que merece la oposición de un titular registral no es óbice para que el registrador deba fundar objetivamente la nota de calificación. En definitiva, en el caso que nos ocupa no pueden considerarse fundados los motivos por los que existen las dudas de identidad, ni las razones por las que la oposición del titular colindante debe prevalecer sobre la solicitud de inscripción de la representación gráfica catastral.

30-1-2025

B.O.E. 19-2-2025

Registro de Las Palmas de Gran Canaria nº 2.

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

No cabe denegar la inscripción de la base gráfica si se acreditan de forma indubitada dudas razonables sobre la identidad de la finca.

Tratándose de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, no estando ante uno de los supuestos de denegación automática de la tramitación del mismo, como son la posible invasión de dominio público o la invasión de la georreferenciación registral de una finca colindante, la cual está protegida por los principios hipotecarios, cuando la suspensión se basa en la oposición de uno de los colindantes notificados, como dice el artículo 199, el registrador «decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción».

El registrador 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.

Es cierto que para que el registrador pueda rechazar la inmatriculación de una finca por supuesta invasión de otra ya inmatriculada, no es imprescindible que ésta última tenga su georreferenciación ya inscrita (puede ser anterior a la Ley 13/2015 y no tener representación gráfica, pues en tal caso no hablaríamos de simples indicios fundados sino, en su caso, certezas geométricas de invasión), pero sí que cuando el titular registral de la finca inmatriculada formule oposición a la nueva inmatriculación, la justifique. Para ello si no la aporta inicialmente, el registrador podrá requerirle para que aporte la justificación gráfica que concrete cuál es la georreferenciación (incluso no inscrita) que invoca para su finca.

En el presente caso no se ha formulado duda justificada alguna de que la representación gráfica que pretende inscribirse pueda invadir otra finca inscrita, siendo la única cuestión planteada, y a la que se circunscribe este recurso, las dudas motivadas por la coincidencia en la localización de la finca. Pero dicha coincidencia ya resultaba con anterioridad de los asientos del registro, que se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1, párrafo tercero, Ley Hipotecaria), por lo que, en caso de que el registrador así lo estime, lo procedente es iniciar, incluso de oficio, el procedimiento para subsanar la doble inmatriculación previsto en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria.

Siguiendo un elemental criterio de prudencia y a fin de evitar el nacimiento de los efectos legitimadores que en cuanto a los datos físicos de la finca se derivarían de la práctica de la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, lo procedente sería iniciar, aun de oficio, el procedimiento de subsanación de la doble o múltiple inmatriculación.

El artículo 342 del Reglamento Hipotecario dispone 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.

B.O.E. 20-2-2025

Registro de Ripoll.

HERENCIA: DOCUMENTOS NECESARIOS.

Es preciso aportar los documentos que justifican que el transmisario ostenta la condición de tal.

De la relación de los hechos resulta que el heredero de los primeros causantes, don A. C. S., fallece con posterioridad a sus padres según consta en la escritura, esto es, el día 20 de noviembre de 2013, y, según lo que resulta del título, sin haber aceptado ni repudiado la herencia de ellos. Resulta necesario, a los efectos de acreditar la condición de únicos herederos de don A. y doña M. T. C. B. y, por tanto, comprobar si concurren todos los interesados en la herencia de don A. C. V. y doña A. S. B., aportar o testimoniar el testamento, certificado de defunción y del Registro General de Actos de Última Voluntad o, en su caso, el acta de declaración de herederos ab intestato de don A. C. S.

Por último, alega el recurrente que no puede aportar dicho título por cuanto no presenta ningún derecho sucesorio frente al mismo que le permita solicitar una copia. Pero el artículo 224 del Reglamento Notarial establece lo siguiente: «1. Además de cada uno de los otorgantes, según el artículo 17 de la Ley, tienen derecho a obtener copia, en cualquier tiempo, todas las personas a cuyo favor resulte de la escritura o póliza incorporada al protocolo algún derecho, ya sea directamente, ya adquirido por acto distinto de ella, y quienes acrediten, a juicio del notario, tener interés legítimo en el documento». Por tanto, según se desprende de la escritura que se presenta a calificación, hay interés legítimo para el recurrente en la solicitud de la copia de herencia reseñada.

30-1-2025

B.O.E. 20-2-2025

Registro de Santander nº 4.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PROCEDIMIENTO SEGUIDO CONTRA PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL.

No cabe anotar un embargo si el procedimiento se ha seguido con persona distinta del titular registral.

Con carácter previo debe señalarse 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».

En el presente expediente, la finca se encuentra inscrita a nombre de los cónyuges don U. G. A. y doña I. H. H. para su sociedad conyugal, y el procedimiento se ha dirigido, según consta en el mandamiento, contra doña M. I. H. H., persona diferente del titular registral, por lo que, en aplicación de lo expresado en el anterior fundamento de Derecho, el recurso debe ser desestimado, en los términos expresados en los anteriores fundamentos de Derecho.

4-2-2025

B.O.E. 21-2-2025

Registro de Oliva.

HIPOTECA: SUJETA A LA LEY 2/2009.

Tratándose de un préstamo sujeto a la Ley de 2009 es necesario acreditar la inscripción del prestamista en el Registro correspondiente y la constitución del seguro.

Dado que en este supuesto el inmueble objeto de la garantía se trata de una parcela sin edificar, el préstamo no se encontraría comprendido dentro del ámbito del artículo 2.1.a) que exige un uso residencial del inmueble hipotecado. Procede, en consecuencia, determinar cuál es el ámbito de aplicación del artículo 2.1.b) que, en principio, comprende tanto los préstamos personales como los garantizados con cualquier garantía real que no recaiga sobre un inmueble de uso residencial que respondan a la finalidad recogida en el mismo concedidos a prestatarios personas físicas consumidoras.

La Instrucción de esta Dirección General de 20 de diciembre de 2019, sobre la actuación notarial y registral ante diversas dudas en la aplicación de la Ley 5/2019 reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, ha considerado como más ajustada a la voluntad del legislador la interpretación literal del artículo, comprensiva de todo tipo de inmuebles, en aras a una mayor protección de los consumidores que es el criterio que debe prevalecer en la interpretación de las normas que les afecten, considerando que lo relevante en este supuesto es que el prestatario o el garante sea una persona física consumidora y no el destino o carácter del inmueble sobre el que recae la inversión.

Respecto al significado que debe darse a que la finalidad del préstamo tenga que ser para «adquirir o conservar derechos de propiedad», la citada Instrucción de 20 de diciembre de 2019, partiendo de la consideración de que adquirir o conservar «derechos de propiedad» es un concepto distinto que el de conservar la cosa objeto de la propiedad, ha señalado que comprende aquellos préstamos destinados: 1.º) a «pagar todo o parte del precio de esa compra de un inmueble» (de cualquier naturaleza), u obtener un derecho a adquisición de la propiedad (derecho de opción de compra, derechos de tanteo o retracto convencional, etc.), considerándose que el préstamo destinado simultáneamente a adquirir y rehabilitar el inmueble deben ser objeto de tratamiento unitario porque la finalidad económica de la total operación será finalmente adquirirlo en estado de que sea habitable o susceptible de explotación; 2.º) a «verificar los pagos para levantar un embargo» u otra carga real cuyo impago pueda originar la pérdida del derecho de propiedad (condición resolutoria, hipoteca, etc.), y 3.º) a «posibilitar la conservación de la propiedad» mediante la refinanciación de «un préstamo anterior que se hubiera contraído con esa misma finalidad adquisitiva o que estuviera garantizado mediante una hipoteca sobre un inmueble», etc. Y, como supuestos especiales, la Resolución de 21 de enero de 2020 añade los dos siguientes: 1.º) «los créditos garantizados (con cualquier tipo de garantía) destinados a la renovación de bienes inmuebles para uso residencial (artículo 46 Directiva 2014/17/UE in fine)», antes aludidos, y 2.º) los créditos destinados a evitar la ruina de un edificio cualquiera que fuere su carácter urbanístico.

En el supuesto objeto de este recurso, el préstamo se encuentra destinado a una finalidad que, aunque se indica que es de consumo, no se encuentra determinada concretamente, ni parece se pueda subsumir en ninguno de los supuestos que comprende el ámbito de aplicación del artículo 2.1.b) de la Ley 5/2019, ya que no puede estar destinado a la adquisición del terreno, la cual tuvo lugar diecinueve años antes, no existe edificación residencial que se pueda renovar o evitar su ruina, ni existen en el historial registral de la finca hipotecada embargos o cargas que levantar, ni préstamos hipotecarios que refinanciar.

Por tanto, al no ser de aplicación la Ley 5/2019 debe analizarse si lo es la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito. Siendo en este caso el destino del préstamo de categoría de consumo, según la manifestación de las partes interesadas, y concurriendo los demás requisitos para la aplicación de la Ley 2/2009, el prestamista debería encontrarse inscrito en el Registro de la Comunidad Autónoma donde tuviera su domicilio social aunque su ámbito de actuación fuere estatal, inscripción que debe notificarse al Registro del Instituto Nacional de Consumo (artículo 3.1 y.3), sin que la inscripción del prestamista en el Registro del Banco de España le exonere de ello.

Finalmente, siendo aplicable la citada Ley 2/2009, tampoco consta debidamente justificada la vigencia al tiempo del otorgamiento del crédito, del seguro o aval exigido por el artículo 7 de la misma para ejercer la actividad de prestamista inmobiliario frente a consumidores o deudores personas físicas en el ámbito de dicha norma; seguro o aval cuyos datos identificativos, contenido y vigencia debe constar en el registro correspondiente.

4-2-2025

B.O.E. 21-2-2025

Registro de Utrera nº 2.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PROCEDIMIENTO AFECTANTE A BIENES GANANCIALES.

No cabe inscribir una sentencia que acuerda la resolución de una compra porque en el procedimiento no ha tenido intervención la esposa, siendo la finca ganancial.

Alega el recurrente la reiterada doctrina jurisprudencial que libera al acreedor de la carga de demandar a ambos cónyuges cuando ha contratado con uno solo de ellos y no obliga al cónyuge no deudor a que sea parte en el proceso (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo de 26 de septiembre de 1986 y 16 de junio de 1989). En el ámbito de los procesos ejecutivos, el Reglamento Hipotecario armonizó las dos circunstancias (carácter ganancial del bien con la inexistencia de litisconsorcio pasivo necesario) no exigiendo demanda del embargo al cónyuge no titular, pero sí que se notifique la demanda al cónyuge en gananciales que no es formalmente titular registral por no haber sido comprador.

Pero este no es el supuesto contemplado en el presente expediente, pues se trata de un procedimiento declarativo de resolución de compraventa de una finca inscrita con carácter presuntivamente ganancial. Los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria) y cualquier modificación exige consentimiento del titular registral o resolución judicial firme en procedimiento seguido contra todos aquellos a quien el asiento registral conceda algún derecho (cfr. artículos 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

Por todo ello, ha de confirmarse el defecto apreciado por la registradora, puesto que la resolución judicial de una compraventa exige la intervención de la cónyuge del adquirente, casado en régimen económico-matrimonial de gananciales.

4-2-2025

B.O.E. 21-2-2025

Registro de Fuenlabrada n° 1.

REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ART. 98 LEY 24/2001.

No existe ningún obstáculo jurídico para que la formalización de operaciones de préstamo con garantía hipotecaria por un apoderado quede subordinada a la previa aprobación de las mismas por los órganos o por otro apoderado de la entidad concedente.

De la interpretación del art. 98 de la Ley 24/2001 por el Tribunal Supremo (Sentencias de 23 de septiembre de 2011, 20 y 22 de noviembre de 2018 y 1 de junio de 2021) y de la doctrina expresada por esta Dirección General en numerosas Resoluciones cabe extraer un criterio ya asentado y pacífico respecto del alcance de la calificación registral del juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas de los otorgantes. El registrador no puede revisar el juicio de validez y vigencia del poder realizado por el notario autorizante, pues limita la calificación registral "a la existencia de a reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de éste con el contenido del título presentado, sin que el registrador pueda solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación". 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.

No existe ningún obstáculo jurídico para que la formalización de operaciones de préstamo con garantía hipotecaria por un apoderado quede subordinada a la previa aprobación de las mismas por los órganos o por otro apoderado de la entidad concedente. Por las razones expuestas, en el presente supuesto debe determinarse únicamente si está o no fundada en derecho la exigencia por el Registrador de una escritura pública de consentimiento o de ratificación por parte del apoderado que suscribe la referida certificación incorporada a la escritura calificada. Respecto de esta cuestión ha de concluirse necesariamente en el carácter infundado de dicha exigencia. No puede obviarse que, no obstante la referencia a dicho documento privado con firma legitimada, el Notario asevera, bajo su responsabilidad que de la documentación auténtica reseñada resulta que el apoderado está suficientemente facultado para formalizar el negocio de que se trata.

Es el notario autorizante quien, bajo su responsabilidad, ha emitido un juicio sobre el cumplimiento de un requisito que respecto de esa condición suspensiva de la eficacia del poder se ha establecido por el poderdante, cual es «la exhibición de autorización con firmas legitimadas librada en relación con la operación de que se trate, y estableciendo las condiciones de la operación por dos apoderados Tipo G1». Y no puede afirmarse que este juicio notarial sea claramente erróneo, sin que a esta conclusión puedan oponerse las consideraciones expresadas por el registrador en la calificación impugnada.

4-2-2025

B.O.E. 21-2-2025

Registro de Don Benito.

PROPIEDAD HORIZONTAL: LICENCIA DE PARCELACIÓN.

Si la división horizontal se configura de tal modo que puede resultar equiparada a la división material de la finca hasta tal punto que sea incompatible con la unidad jurídica de la misma, a pesar de las estipulaciones de las partes, debe exigirse a efectos registrales la oportuna licencia urbanística.

Del artículo 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y del artículo 148 de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura puede deducirse sin dificultad que, en general, la preceptiva licencia urbanística será exigible, en su caso, a efectos de inscripción, para los actos de parcelación, división o segregación que pretendan acceder al Registro de la Propiedad. En el ámbito de la legislación sustantiva extremeña resulta exigible licencia a efectos de inscripción los actos de parcelación, división o segregación y la constitución o modificación de los complejos inmobiliarios, así como cualquier tipo de intervención u operación jurídica que afecte al régimen de propiedad de un inmueble mediante su división, produciendo un incremento del número de viviendas, establecimientos u otros elementos susceptibles de aprovechamiento privativo independiente.

Ciertamente, como ha señalado en otras ocasiones este Centro Directivo, la división horizontal de un inmueble no implica por sí misma un acto de parcelación que suponga la división de terrenos en dos o más lotes a fin de su edificación, ni tampoco de segregación u otros actos de división de terrenos, pues el régimen de propiedad horizontal que se configura en el artículo 396 del Código Civil parte de la comunidad de los propietarios sobre el suelo como primero de los elementos esenciales para que el propio régimen exista, manteniendo la unidad jurídica y funcional de la finca total. Sin embargo, en línea con las resoluciones judiciales antes citadas, si la división horizontal se configura de tal modo que puede resultar equiparada a la división material de la finca hasta tal punto que sea incompatible con la unidad jurídica de la misma, a pesar de las estipulaciones de las partes, debe exigirse a efectos registrales la oportuna licencia urbanística. En el caso particular de este expediente cabe afirmar que la configuración jurídica adoptada supone constituir realmente dos entidades con autonomía tal que les permite ser consideradas como objetos jurídicos nuevos y absolutamente independientes entre sí, como demuestra la perfecta delimitación de porciones de terreno de uso exclusivo de cada elemento privativo respectivo con salida propia e independiente a la vía pública y separados por un elemento de cierre.

No cabe invocar la doctrina de la Resolución de 17 de octubre de 2014, seguida por las de 5 y 26 de mayo de 2015, 5 de mayo de 2016 y 7 de marzo y 2 de agosto de 2017, pues, por un lado, todas estas Resoluciones siguen partiendo de la exigencia de un título administrativo habilitante de la inscripción, en lo que se refiere a los actos de división de suelo, a diferencia de los edificatorios. Sin perjuicio de que tal título habilitante pueda ser la declaración administrativa del transcurso de los plazos de restablecimiento de legalidad o su situación de fuera de ordenación o similar, conforme a la respectiva normativa de aplicación, procediendo entonces la aplicación analógica del artículo 28.4 de la Ley de Suelo.

5-2-2025

B.O.E. 21-2-2025

Registro de Bilbao nº 6.

PROPIEDAD HORIZONTAL: SUBCOMUNIDAD DEL ART. 68 RH.

No se exige acuerdo de la comunidad de propietarios para distribuir un local en trasteros mediante cuotas con asignación de uso ex art. 68 RH.

Para dar respuesta a la cuestión principal objeto de este expediente, es decir, si la ley (artículo 10.3.b) de la Ley sobre propiedad horizontal) exige acuerdo de la comunidad de propietarios para distribuir un local en trasteros, o sólo lo hace para los casos expresamente mencionados en su artículo 10 (entre ellos la división material de los pisos o locales y sus anejos, para formar otros más reducidos e independientes, o su disminución por segregación de alguna parte), hay que partir de la naturaleza jurídica de cada una de estas figuras y valorar las consideraciones (material y jurídica) que fundamentan esta exigencia de acuerdo de la junta de propietarios de la comunidad contenida en el artículo 10.3.b) de la Ley sobre propiedad horizontal.

En cuanto a su naturaleza jurídica, en el caso de la comunidad funcional la finca original no se extingue ni se crean fincas independientes, sino que la propiedad de la misma se distribuye en cuotas, cada una de las cuales da derecho al uso exclusivo de una zona determinada, debiendo describirse pormenorizadamente, con fijación de su número de orden, linderos, dimensiones perimetrales y superficie útil, así como la descripción correspondiente a los elementos comunes (artículo 53.b) del Real Decreto 1093/1997; y antigua redacción del artículo 68, apartados 3 y 4, éstos anulados por la Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de enero de 2001). Por tanto, la comunidad funcional es distinta a las figuras de división y de segregación.

Por lo que se refiere a si la reseñada redistribución del local que aquí nos ocupa constituye una modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, la respuesta ha de ser negativa. En el supuesto que motiva esta Resolución, se trata indudablemente de una comunidad de carácter funcional por razón de su destino, en la que quedan excluidos la «actio communi dividundo» y el derecho de retracto; participando tal comunidad o subcomunidad 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), en los habituales casos de subcomunidades de aparcamientos o garajes (cfr. Resolución de 18 de octubre de 2021).

Si lo que desea la comunidad es restringir la entrada de nuevos propietarios, o los usos de ciertos elementos, tendrían que hacerlo en un estatuto privativo, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad, para que tenga efectos frente a terceros, conforme el artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal en su tercer párrafo, pues no ha de olvidarse un principio general de especial alcance y relevancia en el campo del derecho privado: lo no prohibido está permitido.

Por consiguiente, teniendo en cuenta la diferente naturaleza jurídica de la figura de la comunidad funcional, frente a la segregación y la división, así como las consideraciones jurídica y material del artículo 10.3.b) de la Ley sobre propiedad horizontal que fundamenta la exigencia de la autorización de la comunidad para la segregación y la división -que, como ya hemos dicho, no es el caso-; el principio general de que las normas prohibitivas o que imponen obligaciones deben de interpretarse restrictivamente (criterio aplicable para una recta interpretación del antedicho artículo 10.3.b); el principio general de que lo no prohibido está permitido, y siendo que los estatutos no prohibieron tal distribución de local, conforme el artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal, procede estimar el presente recurso.

5-2-2025

B.O.E. 21-2-2025

Registro de Bilbao nº 6.

PROPIEDAD HORIZONTAL: SUBCOMUNIDAD DEL ART. 68 RH.

No se exige acuerdo de la comunidad de propietarios para distribuir un local en trasteros mediante cuotas con asignación de uso ex art. 68 RH.

Para dar respuesta a la cuestión principal objeto de este expediente, es decir, si la ley (artículo 10.3.b) de la Ley sobre propiedad horizontal) exige acuerdo de la comunidad de propietarios para distribuir un local en trasteros, o sólo lo hace para los casos expresamente mencionados en su artículo 10 (entre ellos la división material de los pisos o locales y sus anejos, para formar otros más reducidos e independientes, o su disminución por segregación de alguna parte), hay que partir de la naturaleza jurídica de cada una de estas figuras y valorar las consideraciones (material y jurídica) que fundamentan esta exigencia de acuerdo de la junta de propietarios de la comunidad contenida en el artículo 10.3.b) de la Ley sobre propiedad horizontal.

En cuanto a su naturaleza jurídica, en el caso de la comunidad funcional la finca original no se extingue ni se crean fincas independientes, sino que la propiedad de la misma se distribuye en cuotas, cada una de las cuales da derecho al uso exclusivo de una zona determinada, debiendo describirse pormenorizadamente, con fijación de su número de orden, linderos, dimensiones perimetrales y superficie útil, así como la descripción correspondiente a los elementos comunes (artículo 53.b) del Real Decreto 1093/1997; y antigua redacción del artículo 68, apartados 3 y 4, éstos anulados por la Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de enero de 2001). Por tanto, la comunidad funcional es distinta a las figuras de división y de segregación.

Por lo que se refiere a si la reseñada redistribución del local que aquí nos ocupa constituye una modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, la respuesta ha de ser negativa. En el supuesto que motiva esta Resolución, se trata indudablemente de una comunidad de carácter funcional por razón de su destino, en la que quedan excluidos la «actio communi dividundo» y el derecho de retracto; participando tal comunidad o subcomunidad 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), en los habituales casos de subcomunidades de aparcamientos o garajes (cfr. Resolución de 18 de octubre de 2021).

Si lo que desea la comunidad es restringir la entrada de nuevos propietarios, o los usos de ciertos elementos, tendrían que hacerlo en un estatuto privativo, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad, para que tenga efectos frente a terceros, conforme el artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal en su tercer párrafo, pues no ha de olvidarse un principio general de especial alcance y relevancia en el campo del derecho privado: lo no prohibido está permitido.

Por consiguiente, teniendo en cuenta la diferente naturaleza jurídica de la figura de la comunidad funcional, frente a la segregación y la división, así como las consideraciones jurídica y material del artículo 10.3.b) de la Ley sobre propiedad horizontal que fundamenta la exigencia de la autorización de la comunidad para la segregación y la división -que, como ya hemos dicho, no es el caso-; el principio general de que las normas prohibitivas o que imponen obligaciones deben de interpretarse restrictivamente (criterio aplicable para una recta interpretación del antedicho artículo 10.3.b); el principio general de que lo no prohibido está permitido, y siendo que los estatutos no prohibieron tal distribución de local, conforme el artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal, procede estimar el presente recurso.

5-2-2025

B.O.E. 21-2-2025

Registro de Bilbao nº 6.

PROPIEDAD HORIZONTAL: SUBCOMUNIDAD DEL ART. 68 RH.

No se exige acuerdo de la comunidad de propietarios para distribuir un local en trasteros mediante cuotas con asignación de uso ex art. 68 RH.

Para dar respuesta a la cuestión principal objeto de este expediente, es decir, si la ley (artículo 10.3.b) de la Ley sobre propiedad horizontal) exige acuerdo de la comunidad de propietarios para distribuir un local en trasteros, o sólo lo hace para los casos expresamente mencionados en su artículo 10 (entre ellos la división material de los pisos o locales y sus anejos, para formar otros más reducidos e independientes, o su disminución por segregación de alguna parte), hay que partir de la naturaleza jurídica de cada una de estas figuras y valorar las consideraciones (material y jurídica) que fundamentan esta exigencia de acuerdo de la junta de propietarios de la comunidad contenida en el artículo 10.3.b) de la Ley sobre propiedad horizontal.

En cuanto a su naturaleza jurídica, en el caso de la comunidad funcional la finca original no se extingue ni se crean fincas independientes, sino que la propiedad de la misma se distribuye en cuotas, cada una de las cuales da derecho al uso exclusivo de una zona determinada, debiendo describirse pormenorizadamente, con fijación de su número de orden, linderos, dimensiones perimetrales y superficie útil, así como la descripción correspondiente a los elementos comunes (artículo 53.b) del Real Decreto 1093/1997; y antigua redacción del artículo 68, apartados 3 y 4, éstos anulados por la Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de enero de 2001). Por tanto, la comunidad funcional es distinta a las figuras de división y de segregación.

Por lo que se refiere a si la reseñada redistribución del local que aquí nos ocupa constituye una modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, la respuesta ha de ser negativa. En el supuesto que motiva esta Resolución, se trata indudablemente de una comunidad de carácter funcional por razón de su destino, en la que quedan excluidos la «actio communi dividundo» y el derecho de retracto; participando tal comunidad o subcomunidad 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), en los habituales casos de subcomunidades de aparcamientos o garajes (cfr. Resolución de 18 de octubre de 2021).

Si lo que desea la comunidad es restringir la entrada de nuevos propietarios, o los usos de ciertos elementos, tendrían que hacerlo en un estatuto privativo, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad, para que tenga efectos frente a terceros, conforme el artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal en su tercer párrafo, pues no ha de olvidarse un principio general de especial alcance y relevancia en el campo del derecho privado: lo no prohibido está permitido.

Por consiguiente, teniendo en cuenta la diferente naturaleza jurídica de la figura de la comunidad funcional, frente a la segregación y la división, así como las consideraciones jurídica y material del artículo 10.3.b) de la Ley sobre propiedad horizontal que fundamenta la exigencia de la autorización de la comunidad para la segregación y la división -que, como ya hemos dicho, no es el caso-; el principio general de que las normas prohibitivas o que imponen obligaciones deben de interpretarse restrictivamente (criterio aplicable para una recta interpretación del antedicho artículo 10.3.b); el principio general de que lo no prohibido está permitido, y siendo que los estatutos no prohibieron tal distribución de local, conforme el artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal, procede estimar el presente recurso.

Registro de Bilbao nº 6.

PROPIEDAD HORIZONTAL: SUBCOMUNIDAD DEL ART. 68 RH.

No se exige acuerdo de la comunidad de propietarios para distribuir un local en trasteros mediante cuotas con asignación de uso ex art. 68 RH.

Para dar respuesta a la cuestión principal objeto de este expediente, es decir, si la ley (artículo 10.3.b) de la Ley sobre propiedad horizontal) exige acuerdo de la comunidad de propietarios para distribuir un local en trasteros, o sólo lo hace para los casos expresamente mencionados en su artículo 10 (entre ellos la división material de los pisos o locales y sus anejos, para formar otros más reducidos e independientes, o su disminución por segregación de alguna parte), hay que partir de la naturaleza jurídica de cada una de estas figuras y valorar las consideraciones (material y jurídica) que fundamentan esta exigencia de acuerdo de la junta de propietarios de la comunidad contenida en el artículo 10.3.b) de la Ley sobre propiedad horizontal.

En cuanto a su naturaleza jurídica, en el caso de la comunidad funcional la finca original no se extingue ni se crean fincas independientes, sino que la propiedad de la misma se distribuye en cuotas, cada una de las cuales da derecho al uso exclusivo de una zona determinada, debiendo describirse pormenorizadamente, con fijación de su número de orden, linderos, dimensiones perimetrales y superficie útil, así como la descripción correspondiente a los elementos comunes (artículo 53.b) del Real Decreto 1093/1997; y antigua redacción del artículo 68, apartados 3 y 4, éstos anulados por la Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de enero de 2001). Por tanto, la comunidad funcional es distinta a las figuras de división y de segregación.

Por lo que se refiere a si la reseñada redistribución del local que aquí nos ocupa constituye una modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, la respuesta ha de ser negativa. En el supuesto que motiva esta Resolución, se trata indudablemente de una comunidad de carácter funcional por razón de su destino, en la que quedan excluidos la «actio communi dividundo» y el derecho de retracto; participando tal comunidad o subcomunidad 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), en los habituales casos de subcomunidades de aparcamientos o garajes (cfr. Resolución de 18 de octubre de 2021).

Si lo que desea la comunidad es restringir la entrada de nuevos propietarios, o los usos de ciertos elementos, tendrían que hacerlo en un estatuto privativo, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad, para que tenga efectos frente a terceros, conforme el artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal en su tercer párrafo, pues no ha de olvidarse un principio general de especial alcance y relevancia en el campo del derecho privado: lo no prohibido está permitido.

Por consiguiente, teniendo en cuenta la diferente naturaleza jurídica de la figura de la comunidad funcional, frente a la segregación y la división, así como las consideraciones jurídica y material del artículo 10.3.b) de la Ley sobre propiedad horizontal que fundamenta la exigencia de la autorización de la comunidad para la segregación y la división -que, como ya hemos dicho, no es el caso-; el principio general de que las normas prohibitivas o que imponen obligaciones deben de interpretarse restrictivamente (criterio aplicable para una recta interpretación del antedicho artículo 10.3.b); el principio general de que lo no prohibido está permitido, y siendo que los estatutos no prohibieron tal distribución de local, conforme el artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal, procede estimar el presente recurso.

6-2-2025

B.O.E. 21-2-2025

Registro de Madrid nº 29.

HORIZONTAL: ACUERDO ESTATUTARIO SOBRE PROHIBICIÓN DE USOS.

La excepción a la norma general de la unanimidad alcance a otros acuerdos relativos a otros usos de las viviendas o locales, como es, por ejemplo, uso turístico en general aun cuando no esté sometido a un régimen específico derivado de su normativa sectorial.

La necesidad de unanimidad para los acuerdos que impliquen modificación del título constitutivo se ha mantenido aun cuando las sucesivas reformas de la Ley sobre propiedad horizontal, entre las últimas por Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, que precisamente dio nueva redacción al artículo 17, han ido encaminadas a facilitar que los acuerdos alcanzados, especialmente para incorporar actuaciones previstas en la citada ley, no queden ineficaces. La regla duodécima del artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal ha sido modificada por la disposición final cuarta de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, de modo que -con efectos de 3 de abril de 2025- se establece su aplicación no sólo al acuerdo por el que se limite o condicione el ejercicio de la actividad a que se refiere sino también al acuerdo expreso por el que se apruebe o prohíba dicha actividad (por cierto, como había interpretado este Centro Directivo respecto del acuerdo prohibitivo -vid. las Resoluciones de 16 de junio y 5 de noviembre de 2020, 15 y 22 y 8 de enero y 8 de junio de 2021, 21 de diciembre de 2022 y 7 de febrero de 2022- y ha confirmado recientemente el Tribunal Supremo en Sentencia número 1232/2024, de 3 de octubre). Y se complementa con la adición de un nuevo apartado 3 al artículo 7 de la citada Ley sobre propiedad horizontal, según el cual el propietario de cada vivienda que quiera realizar el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, deberá obtener previamente la aprobación expresa de la comunidad de propietarios, en los términos establecidos en el apartado 12 del artículo 17 de esta Ley.

En el presente caso, se adopta un acuerdo que comprende algunas limitaciones y prohibiciones que exceden del ámbito a que se refiere la antes transcrita letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, pues -además de algunos usos que sí que estarían incluidos en dicho ámbito- se refiere al uso turístico en general aun cuando no esté sometido a un régimen específico derivado de su normativa sectorial y, por ello, no puede ser adoptado con la mayoría establecida en la regla duodécima del citado artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal.

6-2-2025

B.O.E. 21-2-2025

Registro de Ayamonte.

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: PRESENTACIÓN CONJUNTA DECRETO Y MANDAMIENTO Y APLICACIÓN DE LA DECLARACIÓN SOBRE SUELOS CONTAMINADOS.

Conforme al art. 133 LH ha de presentarse y calificarse conjuntamente decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación. El adjudicatario ha de realizar la declaración sobre suelos contaminados.

Las exigencias formales de acceso de los títulos al Registro, determinan que cada título sea utilizado para el propósito perseguido con la máxima precisión; ello en pro de la seguridad jurídica y de la inscripción pretendida. En la actualidad, el artículo 133 de la Ley Hipotecaria exige que junto con el testimonio expedido por el secretario judicial comprensivo del decreto de remate o adjudicación, siempre se acompañe el mandamiento de cancelación de cargas, sin perjuicio de la posibilidad establecida en el apartado segundo del mismo artículo 133; de modo que la presentación conjunta determina que la calificación también habrá de ser conjunta, los defectos de que adolezca cualquiera de ellos impedirían la inscripción de los dos, saliendo así al paso de las disfunciones que pudiera provocar su inscripción independiente.

Una vez sustituida la necesidad de otorgar escritura pública por el auto de adjudicación, y ahora por el testimonio del secretario judicial del decreto de adjudicación, que comprende la resolución por la que se aprueba el remate y se expresa que se ha consignado el precio (artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, según redacción dada por Ley 13/2009 de 3 de noviembre), éste será el momento en que debe entenderse producida la transmisión del bien de acuerdo con lo dispuesto en la legislación civil. Ha de entenderse que una adjudicación consecuencia de una ejecución hipotecaria es un acto oneroso y, por tanto, obligada la declaración de suelos contaminados; más aún cuando recae sobre una vivienda unifamiliar (como es el caso) y no sobre una vivienda en altura de un edificio en propiedad horizontal (véase la Resolución de 3 de octubre de 2022), como pone de ejemplo la recurrente. Ahora bien, los propios términos de la legislación de referencia conducen a que tal exigencia debe ser cubierta por el propietario del bien adjudicado, una vez testimoniado el decreto de adjudicación y mediante un instrumento jurídico y documental adecuado (cfr. artículo 3 de la Ley Hipotecaria).

6-2-2025

B.O.E. 21-2-2025

Registro de Arona.

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

Si concurren 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 medios hábiles para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas se sistematizan 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 tampoco está dotado de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, si bien, como señala el artículo citado, «el Registrador notificará el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos, salvo que del título presentado o de los trámites del artículo 199 ya constare su notificación». - 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.

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.

Como señalara la Resolución de 10 de noviembre de 2022 «cuando un particular formula oposición en términos confusos o sin que conste la autenticidad de su identidad, o validez y vigencia de la representación que alegue, o la identificación de cuál es la finca supuestamente invadida y en qué medida concreta, o cualquier otro extremo esencial, el registrador, como trámite para mejor proveer, puede requerirle para que subsane o complete tal escrito de oposición a fin de que el registrador pueda formarse un juicio cabal sobre la efectividad y fundamento de tal oposición y tomar la decisión que corresponda».

Establecido lo anterior, a la vista del historial registral de la finca objeto del procedimiento (que linda al este con la citada carretera) y del contenido de las alegaciones presentadas, debe confirmarse la nota de calificación de la registradora, por existir dudas fundadas en cuanto a la configuración física de la finca y, en particular, en cuanto a dónde se sitúa el límite de la finca por el lindero este, según lo señalado en los fundamentos anteriores de esta resolución. Toda vez que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, lo procedente es la denegación de dicha inscripción y podrá acudir al expediente de deslinde regulado en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria (tal y como prevé para estos casos el artículo 199 de la Ley Hipotecaria), sin perjuicio de poder acudir al juicio declarativo correspondiente (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria).

6-2-2025

B.O.E. 21-2-2025

Registro de Las Palmas de Gran Canaria nº 6.

PUBLICIDAD FORMAL: CERTIFICACIÓN CON INFORMACIÓN CONTINUADA.

Si el titular registral está legitimado para solicitar la expedición de la certificación con información continuada, también lo estará cualquiera de sus herederos.

Debe confirmarse la admisibilidad del recurso conforme al artículo 328 de la Ley Hipotecaria pues, como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 30 de mayo de 2023, la negativa del registrador a expedir publicidad formal es una calificación más y, como tal, impugnable mediante el mismo recurso que puede interponerse contra la calificación que deniegue o suspenda la inscripción de un documento, debiendo por tanto el recurso tramitarse a través del procedimiento previsto en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

También ha declarado esta Dirección General en Resoluciones como la de 19 de noviembre de 2024, que, ante una solicitud de publicidad formal, tres son los aspectos que debe calificar el registrador: en primer lugar, si procede o no expedir la información solicitada, atendida la causa o finalidad alegada; en segundo lugar, si existe interés legítimo en el solicitante, y en tercer lugar, qué datos y circunstancias del historial registral de la finca puede incluir o debe excluir de la información. La publicidad ha de adecuarse a las finalidades de la institución registral, que son: la investigación jurídica en sentido amplio, la patrimonial y la económica (crédito, solvencia y responsabilidad); así como la investigación jurídica en sentido estricto encaminada a la contratación o a la interposición de acciones judiciales.

Antes de entrar a resolver el fondo del recurso, debemos determinar el objeto de la petición de publicidad formal. Se solicita la expedición de una certificación con información continuada, certificación que se encuentra regulada en el artículo 354 del Reglamento Hipotecario. Por tanto, esta certificación presenta la especialidad de que, además de la titularidad y cargas vigentes, añadirá la publicidad posterior actualizada de los asientos de presentación que se practiquen durante los 30 días siguientes a la petición de la publicidad formal. El artículo 354 del Reglamento Hipotecario, en su número 3, parece restringir la legitimación reconocida en el inicio del número 1, puesto que mientras que en éste se establece que «el peticionario de una certificación», lo que pudiera interpretarse como cualquier peticionario, posteriormente en el número 3, limita dicha legitimación, al disponer: «La certificación con información continuada sólo podrá ser pedida por los titulares registrales de derechos sobre la finca a que la certificación se refiere, sus cónyuges o sus legítimos representantes».

En el presente caso, aunque el solicitante de la certificación no es titular registral, sí parece tener cabida dentro del concepto «legítimo representante», puesto que, fallecidos los titulares registrales, sus herederos son los continuadores de su personalidad, puesto que los herederos suceden al difunto en todos sus derechos y obligaciones, conforme al artículo 660 del Código Civil. Por lo que, si el titular registral está legitimado para solicitar la expedición de la certificación con información continuada, también lo estará cualquiera de sus herederos.

6-2-2025

B.O.E. 21-2-2025

Registro de Bilbao nº 13.

PROPIEDAD HORIZONTAL: CLÁUSULA ESTATUTARIA DE AUTORIZACIÓN DE DIVISIONES DE ELEMENTOS PRIVATIVOS.

La autorización estatutaria de divisiones de elementos privativos no tiene en principio carácter personalísimo.

La propia Ley sobre propiedad horizontal prevé y admite que «el título [constitutivo] podrá contener, además, reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la ley en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad». Con esta previsión, incluida en el título constitutivo de la propiedad horizontal, y debidamente inscrita, se exceptúa de la necesidad de contar con el consentimiento que como regla general se exigiría al amparo de los artículos citados más arriba, y sin que tal excepción pueda considerarse prohibida por la ley, sino al contrario permitida por ella. La validez de tales cláusulas ha sido admitida por esta Dirección General en numerosas ocasiones (cfr., por todas, las Resoluciones de 19 de junio de 2012, 1 de febrero y 7 de mayo de 2014 y 12 de febrero de 2016).

La cuestión que se plantea es la de si esta concreta previsión del título constitutivo que consta debidamente inscrita y evita tener que contar con autorización de la junta de propietarios para dividir un elemento privativo opera sólo a modo de derecho personalísimo en favor de los titulares registrales concretos que la establecieron, o se trata de algo inherente a la propiedad de tales elementos, de modo que los ulteriores adquirentes de tales elementos tendrán también la posibilidad de efectuar tales divisiones sin necesidad de consentimiento de la comunidad de propietarios. A estos efectos debe considerarse que de la redacción inscrita no hay indicio alguno que permitiera interpretar que se estuviera configurando un derecho personalísimo que hubiera de extinguirse al fallecimiento de su titular, ni que se trate de un derecho cuya transmisibilidad se pudiera producir de modo separado a la del elemento privativo en cuyo favor opera.

29-1-2025

B.O.E. 27-2-2025

Registro de Lloret de Mar nº 2.

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

Solo cuando se tenga la certeza de que la base gráfica invade otra finca o el dominio público puede negarse la tramitación del procedimiento del artículo 199.

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

La protección registral que la Ley otorga al dominio público no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito, pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción.

La correspondencia entre la finca objeto del procedimiento y su representación gráfica constituye un presupuesto para que el registrador proceda a la tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Sin embargo, lo anterior no puede justificar, por sí solo, las

dudas de identidad manifestadas por la registradora en su calificación. En caso de dudas de invasión del dominio público, resulta esencial la comunicación a la Administración titular del dominio público afectado a efectos de valorar si efectivamente se produce dicha invasión. Es por ello por lo que estas dudas de identidad señaladas por la registradora en su calificación no pueden mantenerse a los efectos de impedir la tramitación del procedimiento del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio de la calificación que proceda a su conclusión.

11-2-2025

B.O.E. 28-2-2025

Registro de Gergal.

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: INVASIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO.

Si la Administración competente informa sobre la invasión del dominio público, el registrador ha de denegar la inmatriculación.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que en caso de que, recibida por la Administración competente la notificación por parte del registrador expresando sus dudas acerca de la posible invasión del dominio público por una finca cuya inmatriculación se pretende, dicha Administración emita un informe en el que se opone a la inmatriculación, como sucede en este caso, el párrafo cuarto del artículo 205 de la Ley Hipotecaria establece de manera taxativa que el registrador denegará la inmatriculación.

Son dos los supuestos que contempla este párrafo cuarto del artículo 205 de la Ley Hipotecaria en los cuales el registrador puede rechazar la inmatriculación: uno, que la Administración manifieste su oposición justificada a la inmatriculación, y, otro, que la Administración no remita el informe solicitado en el plazo legalmente establecido y aun así el registrador conserve dudas sobre la posible invasión del dominio público. Es en este segundo caso donde el registrador debe iniciar el expediente regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria y en su caso, expresar, detallar y motivar suficientemente sus dudas. En cambio, si existe oposición expresa y fundada por parte de la Administración o la invasión resulta de las propias bases gráficas registrales, el registrador debe denegar la inmatriculación, incluso aunque se trate de patrimonio demanial público no inscrito, sin poder (cfr. artículo 99 del Reglamento Hipotecario), cuestionar el fondo del informe emitido por la Administración.

12-2-2025

B.O.E. 28-2-2025

Registro de Barcelona nº 7.

PACTO COMISORIO: OPCIÓN DE COMPRA EN FUNCIÓN DE GARANTÍA.

Cabe apreciar que mediante los negocios celebrados se ha instrumentado un negocio indirecto de opción de compra con una finalidad de garantía de una financiación extraña a la causa del contrato de opción.

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. La prohibición del pacto comisorio no es absoluta en nuestro derecho, de modo que pierde su razón de ser cuando la realización de la cosa ofrecida en garantía -cualquiera que haya sido la vía seguida- se efectúe en condiciones determinantes de la fijación objetiva del valor del bien, y no haya comportado un desequilibrio patrimonial injusto para el deudor. Deben admitirse aquellos pactos o acuerdos que permitan un equilibrio entre los intereses del acreedor y del deudor, evitando enriquecimientos injustos o prácticas abusivas, y que permitan al acreedor, ante un incumplimiento del deudor, disponer de mecanismos expeditivos para alcanzar la mayor satisfacción de su deuda.

Por todo ello y a la vista de dos escrituras con número de protocolo casi seguidos opción de compra y carta de pago de cantidades que habría que satisfacer en un futuro al ejercitarla-, hay base suficiente para entender que existe una financiación por la sociedad optante, como acreedora, a la persona concedente como deudora mediante la entrega de una serie de cantidades, que en ese momento y según resulta de la segunda de las escrituras, ascienden a 350.000 euros; siendo el destinatario final no la concedente sino una sociedad que era titular de una opción anterior y otros intermediarios (extremo ya reseñado en detalle con anterioridad). Cabe apreciar, por tanto, que mediante los negocios celebrados se ha instrumentado un negocio indirecto de opción de compra con una finalidad de garantía de una financiación extraña a la causa del contrato de opción; y contraria a la prohibición del pacto comisorio.

Este Centro Directivo ha admitido la inscribibilidad y eficacia del pacto de ejercicio unilateral de la opción sin necesidad de la intervención del concedente del derecho, siempre que haya exacto cumplimiento de los requisitos pactados para la inscripción a favor del optante. Con carácter general se admite la notificación por medio de burofax, (cfr. Resolución de 14 de mayo de 2019), pero en nuestro caso, dada la trascendencia de los efectos resultantes del acto notificado (transmisión del dominio en ejercicio de derecho de opción), tal notificación debe ser realizada por conducto notarial.

12-2-2025

B.O.E. 28-2-2025

Registro de Barcelona nº 15.

PROPIEDAD HORIZONTAL: RECTIFICACIÓN CABIDA DE LOS ELEMENTOS PRIVATIVOS.

Se entiende aplicable el punto tercero del art. 201 LH a la rectificación de la cabida de un elemento privativo, pero siempre que se acompañe el acuerdo de la comunidad.

Los medios hábiles para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas se sistematizan 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 tampoco está dotado de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, si bien, como señala el artículo citado, «el Registrador notificará el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos, salvo que del título presentado o de los trámites del artículo 199 ya constare su notificación». - 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.

En el supuesto de hecho objeto de este expediente únicamente se solicita la rectificación del dato descriptivo referido a la superficie construida, tomado de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica, por entender el recurrente la existencia de un error de medición original. La regulación, como un supuesto independiente y diferenciado de los anteriores, de los supuestos contemplados en el apartado 3 del artículo 201 de la Ley Hipotecaria no permite hacer extensivas las excepciones contempladas en su apartado 1 a estos supuestos de meras rectificaciones superficiales que no conllevan la inscripción simultánea de la representación gráfica georreferenciada de la finca, permitiendo así la práctica de las mismas siempre que estén suficientemente acreditadas y cumpliendo los requisitos impuestos por la propia legislación hipotecaria y por la legislación específica que en cada caso resulte aplicable.

Las exigencias de la Ley sobre propiedad horizontal para las modificaciones de los títulos constitutivos se imponen, no solo respecto de la posible modificación de las cuotas, sino también en la protección de la extensión de los elementos comunes, de manera que todo lo que no esté especificado en el título constitutivo como privativo lo será común por defecto, de modo que cualquier alteración de la superficie en favor de un elemento privativo podría serlo con merma de la extensión superficial de los elementos comunes.

12-2-2025

B.O.E. 28-2-2025

Registro de Madrid nº 2.

CERTIFICACIÓN ADMINISTRATIVA DEL ART. 206 LH: TÍTULO PARA LA INMATRICULACIÓN Y DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA.

Se analiza el alcance de la certificación administrativa para inmatricular fincas y declarar obra nueva.

Para resolver el presente recurso debemos diferenciar los dos actos jurídicos cuya inscripción se solicita en el título presentado: la inmatriculación de la finca y la inscripción de parte de una obra nueva, todos ellos a través de la certificación administrativa de dominio.

Con respecto a la inmatriculación de la finca, la primera cuestión que se plantea es la relativa a la titularidad de la finca. Se solicita la inscripción

en favor de la Administración General del Estado y lo solicita el Organismo Autónomo Gerencia de Infraestructuras y equipamientos de Cultura del Ministerio de Cultura. Este es un organismo público adscrito al Ministerio de Cultura, que es responsable de la ejecución de infraestructuras y equipamientos que sean competencia del Ministerio, así como de la gestión del patrimonio inmobiliario afectado al Departamento. Es decir, se ha cumplido con el requisito de competencia al que se refiere el artículo 99 del Reglamento Hipotecario. Debe diferenciarse la titularidad pública de la finca de su adscripción a un organismo público dependiente de la Administración titular, para su vinculación directa a un servicio de su competencia, o para el cumplimiento de sus fines propios, o de otro, que en ningún caso altera la titularidad del bien, conforme al artículo 73 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre.

En cuanto al defecto alegado por la registradora, de no constar el modo y título público de adquisición de la parcela de terreno cuya inmatriculación se pretende. De la documentación presentada resulta que el título de dominio, al que trata de suplir la certificación administrativa, se compone de tres documentos. El primero es el acta de desafectación de 26 de marzo de 2004, por la cual el Patrimonio del Estado desafecta el bien cuya inmatriculación se solicita y lo adscribe al Ministerio de Educación, Cultura y Deporte y en cumplimiento de la Orden Ministerial de 13 de marzo de 2003 las entrega a la representante de la Gerencia de Infraestructuras y Equipamientos de Educación y Cultura, quien las recibe de conformidad, para ser destinadas al fin pactado. El segundo es el acta de toma de posesión del terreno cedido por la Corona de 28 de febrero de 1853 de 488.474 pies, equivalentes a 45.380 metros cuadrados. El tercero es el acta de deslinde de 1 de septiembre de 1886, por la cual se deslindaron de los terrenos procedentes del Observatorio Astronómico, un terreno destinado a la construcción de las Escuelas de Ingenieros de Caminos Canales y Puertos. Respecto a este alega la registradora que no se acompaña copia auténtica del acta, reconociendo expresamente el recurrente que no se tiene constancia de dicho documento.

Esta exigencia no coincide con lo que dispone el artículo 206 de la Ley Hipotecaria, puesto que la aportación del título escrito de dominio es potestativa, se realizará «cuando dispongan de él». Por tanto, cuando no se disponga, podrá inmatricularse con la certificación administrativa librada, «previo informe favorable de sus servicios jurídicos, por el funcionario a cuyo cargo se encuentre la administración de los mismos, acreditativa del acto, negocio o modo de su adquisición». Por tanto, el título cumple con todos los requisitos exigidos por el artículo 206 de la Ley Hipotecaria, pues ha sido dictado por órgano competente, la petición de inmatriculación, como conclusión de la resolución administrativa, es congruente con la clase de expediente o procedimiento seguido y son correctas las formalidades extrínsecas del documento presentado, los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, la relación de éste con el titular registral, por lo que el defecto alegado por la registradora debe ser revocado, por aplicación de los artículos 206 de la Ley Hipotecaria y 99 del Reglamento Hipotecario.

El hecho alegado por la registradora no obsta para la inmatriculación de la finca en favor de la Administración General del Estado, como titular de la finca, aunque no lo solicite el citado Centro de Estudios, primero porque estamos ante el cumplimiento de una obligación legal, conforme al citado artículo 36 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre; y segundo porque se solicita por un organismo que está facultado para ello, pues una cosa es la titularidad pública del bien y otra el organismo administrativo al que esté adscrito.

La registradora, teniendo esas dudas, podría haber iniciado de oficio un expediente el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, aplicando la doctrina de esta Dirección General, formulada en Resoluciones como la de 31 de enero de 2024, por la cual las dudas que, en una inmatriculación al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, extensible a la certificación administrativa de dominio del artículo 206 de la Ley Hipotecaria, le puedan surgir al registrador acerca de la eventual invasión de una finca ya inscrita, deben llevarle a suspender la inscripción y a la tramitación de oficio del procedimiento previsto en el

artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para tratar de solventar las dudas, lo cual no ha hecho en el presente caso. Pero, analizadas las objeciones, ningún obstáculo hay para la inmatriculación de la finca.

Respecto al defecto alegado de la falta de coincidencia entre la descripción de la finca en el título y la que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica, la registradora alega dos cuestiones: La primera es la de la falta de coincidencia en la titularidad para la cual se solicita la inmatriculación de la finca y la que consta en la certificación catastral. Dicha circunstancia no es defecto que impida la inscripción, pues como declaró la Resoluciones de esta Dirección General de 7 de abril y 25 de septiembre de 2017, no es necesario que de la certificación catastral resulte que la finca está catastrada a favor del transmitente o del adquirente, pues tras la entrada en vigor de la Ley 13/2015 debe considerarse tácitamente derogado el Título VI del Reglamento Hipotecario y, por tanto, su artículo 298, que exigía dicho requisito. La segunda es la relativa a la descripción de la finca, cuando la registradora entiende que no es admisible, que un mismo perímetro catastral tenga dos referencias, sino que debe deslindarse en cada referencia, el perímetro que corresponde a cada una de esas referencias. Olvida la registradora que esta cuestión está mediatizada por el hecho de que existe catastralmente una propiedad horizontal sobre la finca que se pretende inmatricular. Ello determina, como pasa en todas las propiedades horizontales que todas las referencias catastrales de los elementos privativos en los que se divide la propiedad horizontal se identifican en la cartografía sobre el terreno de la finca matriz, sobre la que se asienta la declaración de obra nueva y la división horizontal. Lo verdaderamente esencial para decidir si se puede inmatricular la finca es que la descripción de la misma en el título calificado coincida con la descripción de la parcela catastral, que se deriva de su certificación catastral descriptiva y gráfica. Coincidencia que en el presente caso si se produce.

Con referencia a la inscripción de la declaración de obra nueva, la certificación administrativa de dominio también es título hábil para proceder a la inscripción de dicha declaración, siempre que se acredite el cumplimiento de las exigencias urbanísticas y de las derivadas de la legislación sobre ordenación de la edificación. En el presente caso, nos encontraríamos ante la solicitud de inscripción de una declaración de obra nueva parcial, por el régimen de antigüedad del artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo 7/2015, de 30 de octubre. En el presente caso, se acredita con la certificación catastral la antigüedad de la obra, que es del año 1975, con base en la cual no es exigible la aportación del seguro decenal, pues han transcurrido más de 10 años desde la terminación de la obra. Respecto a las diferencias descriptivas entre la descripción catastral y la que figura en el certificado técnico, relativa al número de plantas y superficie construida, entiende la registradora que ello es contrario al principio hipotecario de especialidad y al artículo 206 de la Ley Hipotecaria. Analizado dicho artículo, respecto a la inscripción de la declaración de obra nueva por certificación administrativa de dominio, este exige literalmente que «se cumplan los requisitos establecidos por la legislación sectorial y se aporte la representación gráfica catastral de la finca o representación alternativa, en los términos previstos en el artículo 10». No se impone que la descripción de la obra nueva en el título tenga que coincidir con la que consta en el Catastro, puesto que es competencia del técnico dicha descripción y el requisito se ha cumplido.

12-2-2025

B.O.E. 28-2-2025

Registro de Torrelavega nº 2.

DOBLE INMATRICULACIÓN: CALIFICACIÓN REGISTRAL.

El presupuesto para la tramitación del procedimiento es que el registrador aprecie la existencia de doble inmatriculación.

Ciertamente, el inmatriculante nunca se encuentra protegido por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, sin que proceda entrar aquí examinar el alcance del artículo 32 de la Ley Hipotecaria o 1.473 del Código Civil, y, tratándose de una inmatriculación practicada por el procedimiento previsto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, se produce la suspensión del principio de fe pública para el tercer adquirente durante el plazo de dos años (artículo 207 de la Ley Hipotecaria).

Como ya ha señalado esta Dirección General (vid. Resolución 26 de julio de 2016), tras la entrada en vigor de la nueva ley, el primer requisito para iniciar la tramitación del procedimiento de subsanación es que el registrador aprecie la existencia de doble inmatriculación. Una vez considere esta posibilidad, deberá efectuar las notificaciones y extender la nota marginal que ordena el mismo, a fin de intentar recabar todos los consentimientos precisos para proceder en la forma prevista en los apartados cuarto a séptimo del nuevo artículo 209.1 de la Ley Hipotecaria. En el caso de que el registrador, una vez realizadas las investigaciones pertinentes en los términos fijados por el citado artículo antes transcrito, concluya que, a su juicio, no hay indicios de la doble inmatriculación, deberá rechazar la continuidad de la tramitación, quedando a salvo la facultad de los interesados para acudir al procedimiento correspondiente, en defensa de su derecho al inmueble. 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.

12-2-2025

B.O.E. 28-2-2025

Registro de Sarria-Becerreá.

OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: REQUISITOS.

Se reiteran los requisitos necesarios para la inscripción de obra nueva por la vía del art. 28.4 LS.

Es importante dejar claro, en los supuestos de inscripción de obra nueva por antigüedad, tanto en la certificación de despacho como en la del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, como en cualquier otra publicidad que con posterioridad se expida, que se ha notificado al Ayuntamiento para que éste dicte la resolución procedente sobre la situación urbanística de la edificación y las posibles limitaciones a que pueda sujetarse el derecho de propiedad y proceda a solicitar su constancia registral por nota marginal. Así se deduce con toda claridad del apartado b) del artículo 28.4 del texto refundido de la Ley del Suelo y rehabilitación. De esta forma, se evita que se genere una falsa apariencia de legalidad respecto de terceros, de manera que ningún adquirente posterior pueda desconocer, desde la misma inscripción de la obra, que el objeto del derecho inscrita está pendiente de una fiscalización administrativa de la que puedan resultar limitaciones sobre el derecho de propiedad.

En el presente expediente, ciertamente en el acta notarial que motiva el presente recurso no se contiene una declaración expresa respecto de la vía por la que se opta para la inscripción de la finalización de la obra nueva, lo que pudo inducir a la registradora a entender que se optaba por la vía del artículo 28.1 del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

Sin embargo, en el acta sí hay indicios suficientes para constatar que se optaba por la vía del artículo 28.4 de declaración de obra por antigüedad.

Mediante el acta de rectificación y terminación de obra, objeto del presente recurso, no se pretende acreditar el cumplimiento del requisito exigido en la escritura de préstamo hipotecario para poder disponer del saldo final del préstamo y dar cumplimiento a la fijación de la tasación estipulada en la escritura. Los requisitos impuestos para el cumplimiento de sus condiciones discurren por otros términos, de tal modo que lo único que se pretende en la presente acta es la rectificación de la descripción y la declaración de terminación de la obra.

13-2-2025

B.O.E. 28-2-2025

Registro de Madrid nº 23.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.

No procede denegar el asiento de presentación de la solicitud de número de Registro de Alquiler de Corta Duración por el hecho de que la finca esté inscrita a nombre de persona distinta del solicitante.

Con la Ley 11/2023, 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 este, 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. La consecuencia lógica de lo anterior es que, interpuesto el recurso, el registrador debe 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 cuestión que se debate por tanto es si es o no aplicable el principio de tracto sucesivo en relación con la asignación de número de Registro de Alquiler de Corta Duración. Cuestión que no puede ahora decidirse, pues el recurso está limitado a la procedencia o no del asiento de presentación. Al ser una cuestión o defecto de tracto sucesivo, lo correcto es practicar el asiento de presentación y proceder a calificar la solicitud, pues no estamos propiamente ante ninguno de los especiales supuestos de denegación del asiento de presentación contemplados en los artículos 246.3 de la Ley Hipotecaria y 420 de su Reglamento.