

3-3-2025

B.O.E. 3-4-2025

Registro de Valencia nº 3.

PUBLICIDAD FORMAL: REQUISITOS.

Si quien solicita la certificación es el titular registral, debe presumirse su interés en la expedición de la certificación respecto de los asientos no vigentes, pero debiéndose adoptar, no obstante, las debidas cautelas respecto de los datos personales de otras personas.

En primer lugar, conviene recordar que conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. Por consiguiente, no han de ser tenidos en cuenta ninguno de aquellos documentos que acompañen al recurso y que no se presentaron al inicio del procedimiento registral que culminó con la calificación que ahora se recurre.

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. No cabe para la investigación privada de datos no patrimoniales contenidos en el Registro, de manera que el registrador sólo podrá dar publicidad de estos si se cumplen las normas sobre protección de datos. Por lo tanto, aun existiendo interés legítimo en el conocimiento del contenido de los libros del Registro, será el registrador el que decida qué datos, por tener la consideración de sensibles conforme a lo anteriormente expuesto, deberán quedar excluidos de la información suministrada.

En el presente expediente se solicita certificación de asientos no vigentes. Quien solicita la certificación en el presente expediente es el titular registral, por lo que debe presumirse su interés en la expedición de la certificación respecto de los asientos no vigentes, pero debiéndose adoptar, no obstante, las debidas cautelas respecto de los datos personales de otras personas.

10-3-2025

B.O.E. 4-4-2025

Registro de Murcia nº 2.

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: ACUMULACIÓN DE PROCEDIMIENTOS.

Es posible que se acumulen varios procedimientos de ejecución hipotecaria en los términos del art. 555 de la LEC.

Este Centro Directivo se ha pronunciado en diversas ocasiones respecto a la posibilidad de acumular ejecuciones hipotecarias y su reflejo en el Registro de la Propiedad. De su doctrina puede colegirse que es correcta la actuación del registrador que no expide la certificación de dominio y cargas ordenada por el

Juzgado, pues no es admisible la ejecución simultánea de dos hipotecas constituidas sobre bienes distintos (vid. Resoluciones de 17 de marzo y 24 de abril de 2008 y 4 de febrero de 2020); tampoco es posible dicha acumulación en el caso de que las obligaciones o las cláusulas financieras pactadas difieran en cada hipoteca (vid. Resolución de 5 de marzo de 2020); y, en la misma línea se ha pronunciado la más reciente Resolución de 8 de junio de 2021 para el caso de ejecución simultánea, de dos hipotecas, recayentes sobre fincas distintas y con deudores en parte distintos.

El procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados, como establece el artículo 130 de la Ley Hipotecaria, sólo podrá ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita, sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo. Esto determina que en el momento en que se entable la ejecución, los terceros que puedan resultar afectados por la misma deben conocer con exactitud lo que se reclama y el resultado de lo reclamando una vez que se verifique la enajenación del bien y la satisfacción del acreedor hipotecario. Y todo ello debe referirse a lo que conste inscrito.

De los números 1 y 2 del artículo 555 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que son de aplicación general a toda ejecución, resulta que la acumulación de la ejecución hipotecaria será posible cuando concurran las siguientes circunstancias: que se esté ante el mismo acreedor ejecutante y el mismo deudor ejecutado, o cuando siendo el mismo deudor ejecutado lo pida cualquiera de los ejecutantes que pueden ser distintos y en garantía de distintas obligaciones, cuando el letrado de la Administración de Justicia competente lo considera más conveniente para la satisfacción de todos los acreedores ejecutantes; siempre que en ambos casos las ejecuciones se sigan respecto del mismo bien hipotecado.

Conforme a lo expuesto en el apartado anterior, en el supuesto de este expediente, del historial registral de la finca resulta que las deudas garantizadas corresponden a distintas obligaciones con la misma cobertura hipotecaria, con identidad de deudor y con los mismos tipos de interés, plazo y demás cláusulas financieras; y que las ejecuciones hipotecarias recaen sobre la misma finca, aunque grave cada hipoteca una mitad indivisa diversa del dominio de la misma. Por otra parte, hay que señalar que la acumulación de ejecuciones consta ya en el Registro de la Propiedad desde el momento en que, al objeto de la ejecución, se expidió por el Registro de la Propiedad la certificación registral de dominio y cargas, prevista en los artículos 656 y 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y se hizo constar la nota marginal del inicio de la ejecución tanto al margen de la inscripción 4.ª de hipoteca de una mitad indivisa, como de la inscripción 5.ª de hipoteca de la otra mitad indivisa; siendo que, conforme establece el artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud, y que esa nota marginal tiene unos importantes efectos en la ejecución, en cuanto determina las condiciones de la ejecución y da publicidad de la misma a terceros (vid. Resolución de 15 de julio de 2013, entre otras).

10-3-2025

B.O.E. 4-4-2025

Registro de Fuente Obejuna.

RECTIFICACIÓN DE CABIDA: SUPUESTO DEL ART. 201.3.

Procede denegar la rectificación de cabida si se aprecian dudas sobre la identidad de la finca.

En efecto, como ya se dijo en la Resolución de este Centro Directivo de 28 de febrero de 2023, «el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, como previo a la inscripción de la georreferenciación de una finca, puede y debe

aplicarse en los siguientes supuestos: a) siempre que la solicitud de georreferenciación sea potestativa, y tanto si se solicita "al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica", pues como ordena el artículo 9 de la Ley Hipotecaria "en ambos casos se aplicarán los requisitos establecidos en el artículo 199". b) siempre que, aun siendo georreferenciación obligatoria, y conforme a la doctrina reiterada de este Centro Directivo, fundada en el propio artículo 9, se aporte georreferenciación alternativa a la catastral, o georreferenciación catastral cuya superficie difiera en más del 10% de la que conste previamente inscrita. c) en todo caso, siempre que el registrador lo estime conveniente para tutela efectiva de colindantes y terceros y poder confirmar o disipar sus dudas acerca de que la georreferenciación pretendida pueda vulnerar la identidad de la propia finca, o invadir fincas inmatriculadas, o dominio público no inmatriculado.»

Para simplemente rectificar el dato de la superficie de la finca en su descripción literaria, no será necesario tramitar expediente ni procedimiento previo alguno con notificaciones y concesión de plazo de alegaciones a colindantes y terceros potencialmente afectados. Así, el artículo 201.3 nos dice que no será necesario tramitar el expediente de rectificación para la constatación de diferencias de cabida de la finca inscrita, en los siguientes supuestos: a) cuando las diferencias de cabida no excedan del diez por ciento de la inscrita y se acredite mediante certificación catastral descriptiva y gráfica, siempre que de los datos descriptivos respectivos se desprenda la plena coincidencia entre la parcela objeto del certificado y la finca inscrita. b) en los supuestos de rectificación de la superficie, cuando la diferencia alegada no exceda del 5% de la cabida que conste inscrita.

Hechas las anteriores precisiones conceptuales, en el caso que nos ocupa se aprecia cierta incongruencia conceptual en la pretensión de la ahora recurrente, cuando por un lado, en la instancia presentada al registro de la propiedad, solicita inicial y simplemente inscribir la rectificación del dato de la superficie de la finca en su descripción literaria al amparo del artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria. Y, en cambio, ahora, en su escrito de recurso, dice pretender obtener la inscripción de su georreferenciación y coordinación gráfica con el Catastro.

Y, ciñendo el objeto de este recurso, como es de rigor, al análisis de la suspensión registral de la pretensión de inscribir una simple rectificación de cabida en la descripción literaria de la finca, resulta de plena aplicación el apartado a) del número 3 del artículo 201 de la Ley Hipotecaria. En el caso que nos ocupa, el impedimento procede precisamente de que a juicio de la registradora «existen diferencias descriptivas [relativas al cambio de linderos fijos consistentes en arroyos] entre la finca registral y la que resulta de las certificaciones catastrales que impiden acudir a este procedimiento a los efectos de hacer constar la diferencia de cabida, ya que el mismo carecería de las garantías necesarias». Y en efecto, ese cambio de linderos fijos, y en particular por si pudiera haber afectación del dominio público hidráulico, justifican las dudas registrales sobre la modificación solicitada.

10-3-2025

B.O.E. 4-4-2025

Registro de Mojácar.

HIPOTECA: CANCELACIÓN.

No cabe acceder a la cancelación de una hipoteca por confusión de derechos si no consta inscrita la titularidad de la hipoteca a favor del titular registral de la finca.

Aplicando el artículo 190 del Reglamento Hipotecario, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 7 de febrero de 2012, de forma resumida señala que cuando se hayan reunido la titularidad de una finca y del derecho de hipoteca que la grava en una misma persona, de conformidad con el artículo 190 del Reglamento Hipotecario es posible cancelar la referida hipoteca con base en una instancia firmada por el titular registral que lo solicite, porque tal confusión implica que la hipoteca ha quedado extinguida; pero rechazando, por aplicación del principio de rogación, que el registrador de la propiedad pueda llevar a cabo tal cancelación de oficio. Sin embargo, en el presente supuesto, a la vista del historial registral de la finca gravada, no tiene lugar esa confluencia en la titularidad de la finca y del derecho de hipoteca en la misma persona, por lo que, en principio, tiene razón el registrador calificador, al señalar que, conforme a los citados artículos 149 de la Ley Hipotecaria y 190 de su reglamento, para proceder a la cancelación registral de la hipoteca es necesario que se otorgue por el acreedor hipotecario inscrito una escritura pública de cesión del crédito hipotecario, para que luego la sociedad cedente y titular registral de la finca pueda solicitar la cancelación de hipoteca por confusión de derechos.

En cuanto a la eficacia de las transacciones judiciales homologadas como título inscribible, es doctrina de este Centro Directivo que la transacción, aun homologada judicialmente, no es una sentencia y por ello carece de su contenido y efectos por cuanto no recoge un análisis judicial del fondo de la controversia, y al carecer de un pronunciamiento judicial sobre el fondo del asunto, no puede producir efectos registrales ya que no contiene una resolución por la que se declare, modifique, constituya o extinga una relación jurídica determinada (vid., entre otras, las Resoluciones de 17 de mayo de 2017 y 20 de julio de 2018).

Consecuentemente con lo anteriormente expuesto, la cancelación de la hipoteca solicitada por confusión de derechos, de acuerdo y en cumplimiento con lo pactado por las partes en el seno del procedimiento penal, exige como operaciones previas: primero, el otorgamiento de la escritura de cesión del crédito hipotecario (artículo 149 de la Ley Hipotecaria), lo que no se ha llevado a cabo. Y segundo, la comparecencia en el juzgado que tramita la ejecución hipotecaria para reconocer el pago extraprocésal y solicitar el sobreseimiento de la misma (artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), lo que sí ha tenido lugar, pero sin que tampoco, como ha reiterado esta Dirección General, el mandamiento o el testimonio del decreto de sobreseimiento del procedimiento de ejecución hipotecaria por pago de la cantidad reclamada al instarse la ejecución, sea título hábil para la cancelación de la inscripción de hipoteca, sino únicamente la cancelación de la nota marginal de constancia de la ejecución.

11-3-2025

B.O.E. 4-4-2025

Registro de Mijas nº 2.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD.

Caducada la anotación al tiempo de presentar la certificación del acta de adjudicación, no cabe cancelara las cargas posteriores.

Esta Dirección General, en Resolución de 11 de junio de 2020, dictada a instancia de consulta formulada por el Colegio de Registradores, resolvió que el cómputo de los plazos de caducidad de los asientos registrales ha estado suspendido desde el día 14 de marzo de 2020 en que entró en vigor el estado de alarma, hasta el día 9 de junio de 2020, ambos inclusive, pues el levantamiento de la suspensión ha tenido lugar el día 10 de junio de 2020, y que a partir del día 11 de junio de 2020, fecha de entrada en vigor del Real Decreto-ley 21/2020, de 9 de junio, se procederá de la siguiente forma: «(...) 3. El plazo de vigencia (ordinariamente cuatro años desde su fecha, según el artículo 86 de la ley

hipotecaria) de las anotaciones preventivas, se computarán de fecha a fecha y habrá que sumar además los 88 días en que ha estado suspendido el cómputo de los plazos registrales».

Por tanto, cuando se practica la última prórroga, en fecha 22 de octubre de 2020, ya no nos encontramos dentro de los períodos de suspensión de plazos, puesto que la prórroga se practicó más de 4 meses después de que se levantase tal suspensión tal y como resulta del anterior relato fáctico. Por tanto, caducada la anotación de embargo y caducadas sus prórrogas, se aplica la consolidada doctrina de esta Dirección, consistente en que la anotación pierde toda virtualidad cancelatoria y, si bien cabe inscribir la adjudicación mientras la finca siga inscrita en pleno dominio en favor del deudor, no procede en cambio cancelar las cargas ulteriores a la anotación de embargo caducada que, por efecto de dicha caducidad, han ganado prioridad. Así, en la fecha de presentación de la certificación de adjudicación y del mandamiento cancelatorio había transcurrido con exceso el plazo de los cuatro años de vigencia de la anotación, contados, ya sea tanto desde la fecha de la prórroga, como desde la fecha de la nota marginal de expedición de la certificación, de acuerdo con la doctrina del Tribunal Supremo.

La solicitud de certificación de cargas en procedimiento administrativo de apremio ha de formularse al tiempo de ordenar la medida cautelar, y en el mismo mandamiento; con esta interpretación absolutamente literal del artículo 170 transcrito, que hasta la actualidad ha prevalecido, se llega al resultado en parte absurdo de que cuando se traba la anotación por el registrador, esto es, al inicio del procedimiento, también se expide la certificación de cargas.

11-3-2025

B.O.E. 4-4-2025

Registro de Mijas nº 2.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD.

Caducada la anotación al tiempo de presentar la certificación del acta de adjudicación, no cabe cancelara las cargas posteriores.

Esta Dirección General, en Resolución de 11 de junio de 2020, dictada a instancia de consulta formulada por el Colegio de Registradores, resolvió que el cómputo de los plazos de caducidad de los asientos registrales ha estado suspendido desde el día 14 de marzo de 2020 en que entró en vigor el estado de alarma, hasta el día 9 de junio de 2020, ambos inclusive, pues el levantamiento de la suspensión ha tenido lugar el día 10 de junio de 2020, y que a partir del día 11 de junio de 2020, fecha de entrada en vigor del Real Decreto-ley 21/2020, de 9 de junio, se procederá de la siguiente forma: «(...) 3. El plazo de vigencia (ordinariamente cuatro años desde su fecha, según el artículo 86 de la ley hipotecaria) de las anotaciones preventivas, se computarán de fecha a fecha y habrá que sumar además los 88 días en que ha estado suspendido el cómputo de los plazos registrales».

Por tanto, cuando se practica la última prórroga, en fecha 22 de octubre de 2020, ya no nos encontramos dentro de los períodos de suspensión de plazos, puesto que la prórroga se practicó más de 4 meses después de que se levantase tal suspensión tal y como resulta del anterior relato fáctico. Por tanto, caducada la anotación de embargo y caducadas sus prórrogas, se aplica la consolidada doctrina de esta Dirección, consistente en que la anotación pierde toda virtualidad cancelatoria y, si bien cabe inscribir la adjudicación mientras la finca siga inscrita en pleno dominio en favor del deudor, no procede en cambio cancelar las cargas ulteriores a la anotación de embargo caducada que, por efecto de dicha caducidad, han ganado prioridad. Así, en la fecha de presentación de la certificación de adjudicación y del mandamiento cancelatorio había transcurrido con exceso el plazo de los cuatro años de vigencia de la anotación,

contados, ya sea tanto desde la fecha de la prórroga, como desde la fecha de la nota marginal de expedición de la certificación, de acuerdo con la doctrina del Tribunal Supremo.

La solicitud de certificación de cargas en procedimiento administrativo de apremio ha de formularse al tiempo de ordenar la medida cautelar, y en el mismo mandamiento; con esta interpretación absolutamente literal del artículo 170 transcrito, que hasta la actualidad ha prevalecido, se llega al resultado en parte absurdo de que cuando se traba la anotación por el registrador, esto es, al inicio del procedimiento, también se expide la certificación de cargas.

12-3-2025

B.O.E. 4-4-2025

Registro de Madrid nº 29.

COMPRAVENTA: DETERMINACIÓN DEL PRECIO.

No deben existir objeciones cuando las partes han establecido procedimientos objetivos sobre la forma de llevar a cabo la fijación del precio, normas limitadoras del mismo, y más aún, cuando la determinación del precio se ha dejado «al arbitrio de una persona determinada» ajena a las partes del contrato.

El Código Civil exige con gran rigor la determinación del precio, de manera que lo relaciona con la perfección del contrato, lo que exige un acuerdo sobre ese dato como elemento esencial del contrato (artículo 1262 del Código Civil). De ahí que no quepa entender perfeccionado el contrato si las partes remiten para su fijación a un acuerdo posterior, a diferencia de otros contratos, como el de obra, en el que no es precisa esa determinación inicial. En el supuesto concreto, referido al arbitrio de una persona determinada, el Código Civil, en coherencia con el artículo 1256, dispone que «el señalamiento del precio no podrá dejarse nunca al arbitrio de uno de los contratantes» (artículo 1449 del Código Civil). Lo que significa que el precio no puede ser señalado por una de las partes aun fijando criterios objetivos.

La jurisprudencia ha perfilado la posibilidad de la determinación del precio por procedimientos objetivos, así como la figura del árbitro tercero en la fijación y determinación del precio en la compraventa. A la vista de esta jurisprudencia, la doctrina ha concluido que no deben existir objeciones cuando las partes han establecido procedimientos objetivos sobre la forma de llevar a cabo la fijación del precio, normas limitadoras del mismo, y más aún, cuando la determinación del precio se ha dejado «al arbitrio de una persona determinada» ajena a las partes del contrato.

12-3-2025

B.O.E. 4-4-2025

Registro de A Coruña nº 3.

PACTO COMISORIO: OPCIÓN DE COMPRA EN FUNCIÓN DE GARANTÍA.

Se reitera la doctrina acerca del rechazo de la opción de compra constituida en función de garantía.

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

Se impone, por consiguiente, tener 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 modo alguno son aventuradas las conclusiones de la nota de calificación al estimar que lo que subyace es una operación de financiación asegurada con una garantía atípica prohibida. Y es que la opción pactada -y para la finalidad pactada- supone emplear un negocio jurídico, cuya función económico social (causa) en absoluto tiene finalidad solutoria (adjudicándose/ adquiriendo la finca), sino algo bien distinto. Causa, por lo demás, desnaturalizada a la vista de lo pactado; en especial a la luz del destino final de lo que se dice anticipar a cuenta del futuro ejercicio de la opción (y lo que se habría de devolver de no poder ejercitarse); y que hace bascular un negocio jurídico de matiz marcadamente unilateral, a otro bien distinto, de marcado matiz bilateral.

Si del importe que se dice se anticipaba a los concedentes (que como se indicó se ha visto reducido sensiblemente tras determinados pagos a terceros por los conceptos antes señalados), luego han de devolver doblado lo recibido como arras o anticipo, hay elementos suficientes para considerar la opción pactada como una garantía de una operación de financiación, en la que siempre saldrá beneficiado el optante. Bien, recibiendo de manos del concedente, una suma sensiblemente superior a la que este recibió al concederse la opción; y si tal suma no pudiera retornarse, desembocar en la adquisición del bien (reteniendo el importe de una deuda hipotecaria), sin las garantías inherentes a todo proceso de ejecución tanto para el concedente, como para terceros.

Continúa la nota señalando que la opción convenida se sujeta a una condición resolutoria, que lejos de proponer una verdadera garantía de un derecho pactado, no es más que una nueva constatación de la función de garantía de la propia opción otorgada. En resumen, que el juego de la condición, para que opere o no y produzca sus efectos, queda a la voluntad de una de las partes, por lo que es fundada la objeción de la calificación sobre el particular, cuando pone de relieve que ese efecto no se originaría «(...) por la ocurrencia de un suceso futuro o incierto cuyo cumplimiento desencadenara la resolución»; sino de la voluntad de uno u otra de las partes, contraviniéndose claramente los artículos 1255 y 1256 (especialmente este último) del Código Civil.

Y es que se quiera o no, lo que viene a suponer una opción como la concedida es una traba del bien en función de garantía. Como igualmente es una traba en función de garantía una hipoteca, si bien su mecanismo de ejecución está revestido de unas garantías en beneficio del deudor que, en casos como el presente y por la propia dinámica y operativa de la opción (ponemos el acento en su ejercicio) brillan por su ausencia.

3-3-2025

B.O.E. 5-4-2025

Registro de Valdemoro.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.

No cabe extender asiento de presentación de una solicitud privada que no tiene por objeto la práctica de un asiento registral.

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, «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. 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.

El artículo 246.3 de la Ley Hipotecaria manifiesta que «solo podrá denegarse el asiento de presentación del documento mediante causa motivada cuando el documento no sea título inscribible (...)». Mediante el escrito, cuyo asiento de presentación ha sido denegado, el recurrente pretende poner de manifiesto al registrador «en relación con la Finca 931 la irregularidad en que podría haber incurrido la administración concursal de Tuvalu Gestión S.L.U. al haber sacado a subasta pública, dicha finca integrante del lote número 11 de la subasta para liquidación de la sociedad, Tuvalu Gestión, S.L.U., haciendo constar la existencia una hipoteca ya cancelada en 2008 de más de 12 millones de euros y encubrir la carga correspondiente al embargo en favor de quien suscribe y mis hermanos, anotada en el Registro, por lo que se interesa la adopción de las medidas necesarias para garantizar nuestros derechos y la correcta fe pública registral (...)». Dicha pretensión no se encuentra incluida en ninguna de las posibles excepciones por la que nuestra legislación hipotecaria permite el acceso de documentos privados. Y, ello se entiende, lógicamente, sin perjuicio del derecho que le pueda asistir al recurrente de instar, en el correspondiente proceso judicial, la medida cautelar oportuna.

4-3-2025

B.O.E. 5-4-2025

Registro de Madrid nº 29.

PRINCIPIO DE ROGACIÓN: SOLICITU DE CANCELACIÓN DE UNA PROHIBICIÓN DE ENAJENAR.

La presentación de una escritura de venta lleva implícita la solicitud de cancelar una prohibición de disponer caducada.

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. El momento procedimental, único e idóneo, en el que el registrador ha de exponer todas y cada una de las razones que motivan su decisión de denegar la práctica del asiento solicitado es el de la calificación (artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria) sin que, por consiguiente, hayan de ser tenidas en cuenta las que pueda introducir en su informe.

La prohibición de disponer que grava las fincas se estipuló por un plazo de tres años a contar desde la fecha de la escritura de compraventa de los compradores, el día 20 de abril de 2016. Es evidente, por tanto, que al tiempo en que se efectúa la transmisión a que se refiere este recurso, el día 6 de septiembre de 2024, ya ha transcurrido el plazo de duración de tres años que se estipuló. La nota de calificación, sin perjuicio de lo ya señalado en cuanto a su fundamentación, se basa en que no está cancelada la prohibición de disponer que grava las fincas. Si bien nuestra legislación se basa en el principio de rogación, como así ha ocurrido con la solicitud de cancelación de la condición

resolutoria, en el presente caso, tratándose de una escritura de compraventa cuya inscripción se pretende, debe entenderse implícita la solicitud de cancelación de la prohibición de disponer.

4-3-2025

B.O.E. 5-4-2025

Registro de Cifuentes.

CALIFICACIÓN REGISTRAL: REQUISITOS PROCEDIMENTALES. CONCENTRACIÓN PARCELARIA: INSCRIPCIÓN DE BASES GRÁFICAS.

Por un lado, se analizan ciertos defectos de tramitación del procedimiento registral. Igualmente se recuerda la conexión del procedimiento de concentración parcelaria con los efectos de la inscripción de la base gráfica de una finca.

Como se desprende la doctrina de las Resoluciones de esta Dirección General de 25 de abril de 2016 y 10 de agosto de 2020, la emisión de una calificación negativa fuera de plazo no determina la nulidad de la misma, pues los efectos de dicho incumplimiento son exclusivamente los previstos en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, es decir, la posibilidad de instar la calificación sustitutoria, conforme a los artículos 19 bis y 275 bis de la Ley Hipotecaria y la reducción de los aranceles registrales en un 30 %, sin perjuicio de la aplicación del régimen sancionador correspondiente. Habiéndose producido esa calificación una vez transcurridos los 60 días de vigencia del asiento de presentación, siendo un plazo de caducidad, que se aplica de oficio y no se interrumpe, el asiento de presentación y el procedimiento registral han decaído. En estas circunstancias, dada la naturaleza del título presentado, que es múltiple, pues se compone de 481 copias parciales del acta de reorganización de la propiedad, derivada de un expediente de concentración parcelaria, la registradora podría haber optado por dos técnicas registrales: o practicar anotación preventiva por imposibilidad técnica del registrador del artículo 42.9.º de la Ley Hipotecaria, derivada de la acumulación de títulos en el Registro, que tiene como finalidad prorrogar el plazo ordinario de vigencia del asiento de presentación y cuyo plazo de caducidad es el de sesenta días establecido en el artículo 96 de la Ley Hipotecaria, según la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de marzo de 1877; o bien practicar nota marginal de prórroga de vigencia del asiento de presentación por un plazo máximo de quince días, plazo ordinario para practicar la inscripción del artículo 97.1.º del Reglamento Hipotecario. Así, si se permite conceder un plazo de prórroga de sesenta días, por medio de una anotación preventiva por imposibilidad del registrador, no hay razón para no reconocer la posible concesión de un plazo máximo de prórroga de quince días, por medio de una nota marginal de prórroga del asiento de presentación, por idéntica razón de imposibilidad del registrador.

Atendidas estas circunstancias extraordinarias, la segunda cuestión preliminar es la relativa a si el recurso ha sido interpuesto dentro de plazo. La nota de calificación recurrida es de fecha 6 de agosto de 2024. Pero, de la documentación del expediente no resulta, ni del escrito de interposición del recurso, que habla de la notificación en el mes de noviembre de 2024, sin precisar el día. No obstante, la Administración recurrente solicita nota aclaratoria de la nota de calificación el día 12 de noviembre de 2024, por lo que es la que se puede tomar como fecha de inicio del cómputo del plazo de un mes al que se refiere el artículo 326 de la Ley Hipotecaria. Como se desprende de la doctrina de Resoluciones de esta Dirección General como la de 15 de febrero de 2022, no puede inadmitirse por extemporáneo un recurso si el registrador no puede acreditar la fecha de recepción por el presentante de la notificación de la calificación negativa. En todo caso, no es una circunstancia ordinaria que la notificación, según el recurrente, se haya producido seis meses después de la emisión de la nota de calificación. Por otro lado, cabe traer a colación

también la doctrina de esta Dirección General, formulada en Resoluciones como la de 10 de julio de 2023 (vid., por todas), por la cual, en caso de duda debe prevalecer el derecho del ciudadano.

Entrando en el fondo del asunto, la cuestión que se plantea en el mismo la relación entre la doctrina de la Dirección General sobre la extensión de la protección de los principios hipotecarios a las bases gráficas registrales, es decir, a la georreferenciación inscrita que completa la descripción de un finca registral y el expediente de concentración parcelaria que, con sus distintas fases y trámites, se dilata en el tiempo con el historial registral de las fincas aportadas y de las fincas colindantes con la zona a concentrar, que pueden resultar afectadas por la concentración. Respecto a la primera cuestión, es doctrina reiterada de esta Dirección General, desde la Resolución de 4 de noviembre de 2021, las coordenadas de los límites de una finca registral no constituyen un simple dato de hecho, sino que son un pronunciamiento jurídico formal y solemne que, tras los procedimientos, trámites, garantías y alegaciones y calificación registral que procedan en cada caso, proclama y define con plenos efectos jurídicos, y bajo la salvaguardia de los tribunales, cuál es la delimitación del objeto jurídico sobre el que recae el derecho de propiedad inscrito.

Como consecuencia de ello, esta Dirección General ha declarado reiteradamente que está justificada la negativa del registrador a iniciar la tramitación del procedimiento si la georreferenciación aportada invade otra previamente inscrita (así lo establece el propio artículo 199 de la Ley Hipotecaria). Tal denegación es automática y obligada, sin que sea preciso que el titular de la finca ya georreferenciada haya de ser notificado con concesión de un plazo para alegaciones y formulación por su parte de oposición expresa.

Hemos de cohonestar la regulación de la concentración parcelaria, que se ha cumplido escrupulosamente con la protección registral de los principios hipotecarios que se concede a la georreferenciación inscrita de una finca, por esta Dirección General. Como ya declaró la Resolución de esta Dirección General de 3 de octubre de 2023, si una finca está incluida en un expediente de concentración parcelaria, no es posible inscribir, respecto de la finca aportada, por la vía del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, la georreferenciación asignada a la finca de reemplazo. Lo procedente es, una vez formalizada notarialmente el acta de reorganización de la propiedad, inscribir, sobre la finca de reemplazo, la georreferenciación resultante de dicha acta. De igual modo, el hecho de que, previamente al otorgamiento del acta de reorganización de la propiedad, se haya inscrito la georreferenciación de la finca aportada no puede implicar que la protección de los principios hipotecarios aplicada a la misma impida la inscripción de la georreferenciación de la finca de resultado, puesto que opera respecto de ellas el principio de subrogación real propio de la concentración parcelaria.

Respecto a la invasión de la georreferenciación de la finca excluida de la georreferenciación, la situación cambiaría si el titular de la misma no hubiera tenido participación en la concentración parcelaria, por lo que, en ese caso, hubiera sido necesaria, al menos, su notificación, para que hubiera tenido conocimiento de la afectación parcial de su finca. En este sentido, el registrador podría utilizar en estos supuestos la posibilidad de iniciar de oficio un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para notificar a ese posible colindante afectado, para disipar sus posibles dudas sobre la identidad de las fincas, una vez modificada la geometría de la finca no aportada a la concentración parcelaria.

4-3-2025

B.O.E. 5-4-2025

Registro de Alberic.

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

Existiendo dudas fundadas sobre la identidad de la finca ha de denegarse la inscripción de la base gráfica.

El principal requisito para que pueda inscribirse la representación georreferenciada o georreferenciación de una finca registral es «que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita», sino que «ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio» (artículo 9 de la Ley Hipotecaria) y que «no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente» (artículo 199 de la Ley Hipotecaria).

Para resolver el recurso resulta muy relevante el hecho de que, en la actualidad, esa misma referencia catastral corresponde a un inmueble con 28.091 metros cuadrados, cuya georreferenciación es precisamente la que ahora se pretende inscribir, y por tanto, con una superficie sensiblemente mayor a la superficie catastral que tal inmueble tenía en el año 2014 y a la que registralmente consta inscrita. Ello implica necesariamente que el perímetro o delimitación del inmueble catastral ha sido ampliado desde aquella fecha en virtud de alguna alteración catastral sobrevenida como consecuencia de algún negocio jurídico no registrado. El hecho de que la nueva georreferenciación implique un cambio en uno de los linderos fijos, también constituye un indicio, sin duda muy relevante. Lo mismo ocurre con la magnitud del exceso de cabida, que supone un 65 % sobre la previamente inscrita. Por tanto, con tales antecedentes, unidos al cambio de un lindero fijo, está justificado el temor que el registrador expresa.

4-3-2025

B.O.E. 5-4-2025

Registro de Paterna nº 1.

EXPEDIENTE ART. 201.1 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

Si las dudas no afectan a la identificación de la finca, no puede denegarse la inscripción.

En el presente caso, quien formula oposición no alega invasión de su propia finca registral, sino, en esencia que «de inscribirse la representación que se pretende supondría privar» a su propia finca «del acceso a la misma por calle (...)». Por ello, aun constando controversia, ésta no es relativa a la delimitación georreferenciada del dominio de las fincas, sino a si la porción en cuestión, aun siendo propiedad del promotor, ha de estar o no sujeta a servidumbre de paso en favor de la finca colindante, extremo éste que el promotor incluso reconoce en su recurso.

Por todo ello, procede estimar el recurso, a fin de que el promotor obtenga la inscripción de la georreferenciación de su finca con una superficie de 188 metros cuadrados, coincidente con la que tenía cuando fue creada por segregación, momento en el que conforme al artículo 201 de la Ley Hipotecaria se supone que fue medida con precisión. El hecho de que, como señala el registrador en su calificación «la propiedad de la solicitante esté vallada sin inclusión de la porción de 18 m²» podría perfectamente obedecer a que dicha porción, por estar ubicada en una esquina y sujeta a servidumbre de paso a favor de finca colindante, no mereciera la pena ser incluida dentro del perímetro vallado y cerrado. Cuestión distinta y posterior, que no es objeto del presente recurso, es la de cómo y cuándo podría el colindante obtener la inscripción de la servidumbre de paso que invoca para dar acceso a su propia finca, para lo cual, precisamente, sería requisito previo que la porción objeto de servidumbre conste inscrita como parte del predio sirviente.

5-3-2025

B.O.E. 5-4-2025

Registro de A Coruña nº 5.

CAPITULACIONES MATRIMONIALES: REGISTRO CIVIL.

Las capitulaciones deben estar previamente inscritas en el Registro Civil.

El artículo 266 del Reglamento del Registro Civil exige en su párrafo sexto, que en las inscripciones que en cualquier otro Registro -y, por tanto, en el de la Propiedad- produzcan los hechos que afecten al régimen económico-matrimonial han de expresarse los datos de inscripción en el Registro Civil (tomo y folio en que consta inscrito o indicado el hecho), que se acreditarán por certificación, por el libro de familia o por la nota al pie del documento. En caso de no haberse acreditado se suspenderá la inscripción por defecto subsanable. No constando en el presente caso la mencionada acreditación por ninguno de los medios expresados, no puede practicarse la inscripción solicitada.

5-3-2025

B.O.E. 5-4-2025

Registro de Madrid nº 23.

DOCUMENTOS JUDICIALES: REQUISITOS.

Se reiteran diversos aspectos ya tratados por el Centro Directivo referidos a las sentencias en rebeldía, la constancia de las circunstancias personales y la fecha de fallecimiento del titular registral.

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

El segundo de los defectos se centra en la necesidad de que se acrediten todas las circunstancias personales de la adquirente. El artículo 9 de la Ley Hipotecaria exige que en la inscripción se hagan constar, entre otros extremos, los datos referentes a la persona natural o jurídica a cuyo favor se haga dicho asiento, concretando luego el artículo 51, regla novena del Reglamento Hipotecario. Por ello, ha de confirmarse igualmente el segundo de los defectos, advirtiendo que será fácilmente subsanable en los términos establecidos en el artículo 110 del Reglamento Hipotecario, mediante instancia con firma legitimada notarialmente o ratificada ante el registrador, o con una instancia presentada electrónicamente a través de la Sede Electrónica de los Registradores (cfr. artículo 240 de la Ley Hipotecaria).

Finalmente, señala la registradora que no consta en el título presentado la fecha de defunción de una de las titulares registrales, doña M. B. Y. El defecto debe confirmarse. Para extender asientos relativos a procedimientos seguidos contra los herederos 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 la propia resolución judicial 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 o mediante la aportación del certificado de defunción.

5-3-2025

B.O.E. 5-4-2025

Registro de Falset.

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

No cabe inscribir una resolución judicial si no se ha dirigido el procedimiento contra el actual titular registral.

El principio de tracto sucesivo establecido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, intenta evitar la indefensión proscrita en el artículo 24 de la Constitución Española, en su aplicación procesal y registral, e implica que los títulos inscribibles deben ser otorgados por los titulares registrales, así como que los procedimientos deben ir dirigidos contra el titular registral o sus herederos, circunstancia que debe ser tenida en cuenta por el registrador, al estar incluida dentro del ámbito de calificación (artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 de su Reglamento).

El sistema registral español se basa en el principio de prioridad, proclamado en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria. En el presente caso, la sentencia que acordó la revocación de la donación por ingratitud accedió al Registro antes de que se presentara la resolución judicial que disolvía el condominio entre el recurrente y su hermano. Esta última sentencia se ha dictado en un procedimiento en el que no han intervenido los actuales titulares registrales, padres de quien ahora presenta el recurso.

5-3-2025

B.O.E. 5-4-2025

Registro de Tarragona nº 3.

OPCIÓN DE COMPRA: EJERCICIO.

Para la cancelación de cargas posteriores a la opción es necesario consignar as cantidades entregadas al concedente de la opción a cuenta del precio.

Así las cosas y pese al nada desdeñable esfuerzo argumentativo realizado por el registrador, en este caso no cabe obviar un hecho incontrovertible, cual es que el derecho de opción pactado, cuyo ejercicio se ha formalizado en la escritura calificada, fue en su día inscrito en el Registro. Y bien es sabido,

pues ha sido reiteradamente declarado por este Centro Directivo, que: «Toda la doctrina elaborada a través de los preceptos de la Ley y del Reglamento Hipotecarios y de las Resoluciones de este Centro Directivo (...) 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)». Ineludible punto de partida, por tanto, que no requiere mayores precisiones ni comentarios. El respeto al capital artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, impide que este Centro Directivo pueda entrar a analizar el contenido del derecho inscrito; ni -en este caso- el acierto o no de la inscripción practicada en su día. Por ello hemos de centrarnos en el análisis de la fase de ejercicio de tal derecho.

Continuando con el examen de la nota recurrida, por lo que se refiere a la notificación por medio de burofax (y sus efectos), y a la previsión y sistema de cálculo -y acreditación- de las cantidades que puedan detraerse por el comprador al ejercitar la opción; pese a no ajustarse tales previsiones a la doctrina que reiteradamente viene manteniendo este Centro Directivo en múltiples resoluciones sobre el particular, al estar inscritas, tal y como se plasmaron en la escritura de constitución del derecho, únicamente pueden ser desvirtuadas en un procedimiento contradictorio en sede judicial.

Cuestión distinta es la exigencia de consignación que pone de manifiesto el fundamento de derecho cuarto de la nota; clara exigencia del ejercicio de la opción, tal y como ha declarado reiteradamente este Centro Directivo. Tradicionalmente, en la doctrina de este Centro Directivo se ha venido aplicando al desenvolvimiento registral del derecho de opción, por analogía, la regulación contenida en el artículo 175.6.ª del Reglamento Hipotecario. En consecuencia, la cancelación interesada precisa la previa consignación de los importes entregados al concedente de la opción, a cuenta del pago del precio, en el momento en que se contrató el derecho de opción.

5-3-2025

B.O.E. 5-4-2025

Registro de Estepona nº 2.

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

Existiendo dudas fundadas sobre la identidad de la finca ha de denegarse 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. 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, y el juicio de identidad de finca que en su caso formule el registrador habrá de ser motivado, y fundado en criterios objetivos y razonados.

Como se desprende de las Resoluciones de esta Dirección General de 24 de febrero y 26 de junio de 2024, la alegación del colindante 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. En el presente caso,

puede existir un elemento objetivo que determine el lindero delimitador de las dos fincas, cual es el de la naturaleza del suelo, toda vez que existe una disensión entre las partes sobre el trazado del lindero delimitador, que el promotor del expediente hace coincidir con el del límite del suelo de naturaleza urbana y el colindante alegante con el límite determinado por el muro levantado, respecto del cual el promotor del expediente declara que se construyó para evitar el rellenado de tierras, quedando el muro retranqueado del lindero este. Como ha declarado esta Dirección General en Resoluciones como la de 24 de julio de 2024, para considerar adecuadamente delimitada una determinada parcela no es determinante el hecho de que, físicamente, la misma esté acotada por mojones, piquetas o muros.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación, por coincidir la parcela urbanística y la finca registral, a la cual ha de adaptarse la georreferenciación catastral, sin que la alegación del colindante tenga la virtualidad suficiente para convertir en contencioso el expediente, toda vez que no consta que formulara alegaciones en el acto de ejecución de la normativa urbanística, que era la sede adecuada para ello.

6-3-2025

B.O.E. 5-4-2025

Registro de Logroño nº 1.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE.

Se reitera la doctrina sobre el emplazamiento de la herencia yacente a efectos del tracto sucesivo.

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 relación con la intervención de la herencia yacente, como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo, es principio básico de nuestro sistema registral el de que todo título que pretenda su acceso al Registro ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento seguido contra él. El Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo en su Sentencia número 590/2021, de 9 de septiembre, dictada como culminación de un juicio verbal tramitado para impugnar una nota de calificación registral, analiza el emplazamiento a la herencia yacente. A la vista de la señalada Sentencia, 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. Debe recordarse a este respecto que la notificación por vía edictal tiene carácter supletorio y excepcional y solo debe emplearse cuando se hayan agotado, razonablemente, las posibilidades de efectuar una notificación personal.

En el caso de este expediente, a la vista de la documentación presentada en su momento en el Registro y que, como se ha hecho constar anteriormente es la única que debe tenerse en consideración para la resolución de este expediente, no puede establecerse la existencia de concretas personas llamadas a la herencia, ni la forma en que, en su caso, se hayan producido las notificaciones. Por lo tanto, el defecto, en este punto, debe así mismo confirmarse.

6-3-2025

B.O.E. 5-4-2025

Registro de Sanlúcar La Mayor nº 2.

PATRIA POTESTAD: CONFLICTO DE INTERESES EN LOS CASOS DE PARTICIÓN DE HERENCIA CON CAUTELA SOCINI.

En el caso de que el cónyuge viudo opte por el usufructo de viudedad universal, se produce una colisión de intereses entre representado y representante; o lo que es lo mismo, entre ellos y el progenitor en cuestión.

Con carácter previo a su resolución, es preciso recordar que el recurso contra la calificación registral tiene exclusivamente por objeto revisar las calificaciones negativas emitidas por los registradores de la Propiedad; recurso que, conforme prevé el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, ha de 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 cautela socini (o angélica o gualdense), está perfectamente admitida en nuestro ordenamiento como mecanismo de atribución del usufructo universal de la herencia al cónyuge viudo. Y siendo en la esfera conyugal donde -en la práctica- es más común el empleo de la cautela socini, esta Dirección General ha examinado, en no pocas Resoluciones, las circunstancias que permiten precisar cuándo existe conflicto de interés entre menores o personas con discapacidad y sus representantes legales.

La Resolución de 5 de febrero de 2015, declaró que hay conflicto de intereses (y no intereses paralelos o concurrentes, que deben ser distinguidos de tal figura), en el caso de que el cónyuge viudo opte por el usufructo de viudedad universal, pues la cautela socini cuestiona la posibilidad de que los herederos -menores o en situación de discapacidad que no puedan decidir por sí mismos (sin medidas de apoyo, en la actual terminología, incapacitados en aquél entonces)- deban elegir entre que su parte de herencia quede gravada con el usufructo o que se concrete en el tercio de libre disposición, lo que provocaría una colisión de intereses entre representado y representante; o lo que es lo mismo, entre ellos y el progenitor en cuestión. Por contra y para la Resolución de 22 de junio de 2015, no hay conflicto de intereses cuando el cónyuge opta por adjudicarse el tercio de libre disposición en propiedad más la cuota viudal usufructuaria, en vez de elegir el usufructo universal y vitalicio sobre la herencia. Por lo expuesto, y en el caso que motiva este recurso, no se ajusta a

la expresada doctrina de este Centro Directivo afirmar que la inexistencia de un legado alternativo, y sí el cumplimiento estricto de la disposición testamentaria, excluya la existencia de una opción derivada de una cautela socini y un conflicto de intereses que afectara al progenitor (representante legal) y a su hija menor de edad (por él representada).

Podría plantearse, como alega el recurrente, si la posterior autorización judicial de la venta, sanaría, o no, el originario defecto de ausencia de designación de defensor judicial. Ahora bien, el hecho de no haberse aportado al Registro -conforme ya se indicó- el auto (con la autorización judicial y la no oposición del Ministerio Fiscal) en el momento y forma oportunos, hace difícil, en pro de las garantías procedimentales, obviar el hecho de que la registradora no tuvo ocasión de analizar la documentación que se invoca por la parte recurrente, por lo que su calificación ha de ser necesariamente confirmada.

6-3-2025

B.O.E. 5-4-2025

Registro de Albacete nº 4.

BIENES PRIVATIVOS POR CONFESIÓN: ACTOS DISPOSITIVOS REALIZADOS TRAS LA MUERTE DEL CONFESANTE.

Disuelta la sociedad de gananciales por fallecimiento del confesante, los actos de disposición necesitarían el consentimiento o la intervención de los legitimarios y a la hora de liquidarla también ésta es preceptiva para la ratificación del carácter privativo en la confección del inventario, a los efectos de quedar salvaguardada la cuantía de su legítima..

Respecto de los cónyuges, la confesión de privatividad se configura como un medio de prueba especialmente hábil para acreditar que la adquisición del bien se realizó por el patrimonio privativo de cónyuge del confesante. En definitiva, destruye el juego de las presunciones de los artículos 1361 y 1441 del Código Civil, creando otra presunción de privatividad que puede ser destruida, a su vez por una prueba fehaciente y suficiente de la ganancialidad o privatividad del cónyuge confesante (...) una vez disuelto el matrimonio tendrá los efectos propios que le otorga la Ley de Enjuiciamiento Civil, un efecto limitado ya que dispone que tendrá eficacia probatoria si no lo contradice el resultado de las demás pruebas. De la doctrina sentada por las sentencias citadas y reflejada en el indicado artículo 1324 del Código Civil, se deduce que este precepto reconoce valor probatorio entre los cónyuges a las manifestaciones que éstos hagan para fijar que determinados bienes son propios de uno de ellos, pero con la salvedad de que tales manifestaciones por sí solas no perjudicarán a los herederos forzosos del confesante.

No obstante, esta Dirección General ha puesto de relieve que, aunque el citado precepto reglamentario no establece distinción cuando exige, en tales casos, el consentimiento de los herederos forzosos del cónyuge confesante para la inscripción de la enajenación realizada por el supérstite, dicha regla no es aplicable cuando los derechos legitimarios aparecen configurados como un mero derecho a un valor patrimonial atribuible por cualquier título.

Según la doctrina de este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 13 de junio de 2003 y 29 de junio de 2023) la norma del artículo 95.4 del Reglamento Hipotecario es aplicable no sólo a los actos de enajenación del bien inscrito con carácter privativo, sino también a la adjudicación de éste mismo por herencia del cónyuge favorecido por la confesión, toda vez que para destruir la presunción de ganancialidad del artículo 1361 del Código Civil no es suficiente la confesión de un consorte sobre el carácter de la adquisición, pues ésta opera entre cónyuges (cfr. artículo 1324 del Código Civil), pero no ante terceros que se pudieran ver afectados, como son los posibles acreedores o legitimarios.

11-3-2025

B.O.E. 5-4-2025

Registro de Iznalloz.

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

Existiendo dudas sobre la identidad de la finca a inmatricular, es adecuado tramitar el procedimiento del art. 199 LH.

No sólo es perfectamente posible, sino altamente recomendable, que cuando el registrador tenga, no la certeza, pero sí dudas fundadas acerca de que la georreferenciación de la finca que se pretende inmatricular por la vía del artículo 205 pueda invadir, aunque sea parcialmente fincas ya inmatriculadas, puede y debe intentar disipar o confirmar tales dudas aplicando las previsiones del artículo 199. Ello es además coherente con el tradicional principio que ha de presidir la actuación registral en la inmatriculación, como ha declarado reiteradamente este Centro Directivo, en Resoluciones como la de 22 de octubre de 2020, cuando declara «en todo caso el registrador debe extremar el celo en las inmatriculaciones para evitar que se produzca la indeseable doble inmatriculación. Además, hay que considerar que el procedimiento previsto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria tiene menores garantías, al no exigir la previa intervención de titulares de fincas colindantes que pudieran verse afectados». Por ello, es conveniente la combinación de los expedientes de los artículos 205 y 199 de la Ley Hipotecaria, para disipar las posibles dudas del registrador en la identidad de la finca.

Ahora bien, en el supuesto de hecho de este expediente, aunque sin descartarse la utilidad práctica que a efectos de despejar las posibles dudas de identidad presenta la tramitación previa del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, tal como resulta del fundamento anterior, debe concluirse que no concurren las dudas de identidad advertidas por la registradora.

18-3-2025

B.O.E. 8-4-2025

Registro de Eivissa nº 4.

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: TÍTULOS CREADOS AD HOC.

No concurren en este caso las circunstancias objetivas para entender que se trata de títulos creados artificialmente para lograr la inmatriculación.

Es doctrina de este Centro Directivo (cfr., por todas, la Resolución de 29 de mayo de 2014) que no supone una extralimitación competencial que el registrador califique si los títulos presentados para inmatricular una finca cumplen los requisitos legales o han sido elaborados «ad hoc» de manera artificiosa para eludir el cumplimiento de la finalidad y razón de ser esencial de tales preceptos. Un extremo que puede, y debe, apreciar el registrador con apoyo en una pluralidad de factores (tales como la simultaneidad de fechas de los títulos, transmisiones circulares, ausencia de función económica, neutralidad o bajo coste fiscal de los negocios traslativos, etc.) que ofrezcan indicios suficientes de que la documentación ha sido creada o concebida «ad hoc».

En cuanto a la forma documental para acreditar la previa adquisición, ya no basta cualquier medio de acreditación fehaciente, categoría amplia dentro de la cual el Reglamento Hipotecario, en alguna de sus sucesivas reformas, había considerado comprendidos incluso simples documentos privados que reunieran los requisitos del artículo 1227 del Código Civil; frente a ello la nueva redacción del artículo 205 de la Ley Hipotecaria exige siempre doble título público. Y en cuanto al momento temporal en que debía haberse producido la previa adquisición por el ahora transmitente, no se exigía ninguna antelación mínima respecto de la fecha del otorgamiento del título público traslativo y que opera como inmatriculador. Ahora, en cambio, con la nueva redacción legal, no se admite más forma documental de acreditar la previa adquisición que el título público, que es una especie concreta y especialmente cualificada dentro del amplio género de los documentos fehacientes, y, además, se exige que dicha adquisición previa se haya producido al menos un año antes del otorgamiento del título público traslativo que va a operar como título inmatriculador.

Todos estos requisitos se cumplen por los títulos públicos aportados en el caso analizado en este expediente. Por otro lado, tampoco se puede afirmar que concurran en este supuesto alguno o algunos de los elementos necesarios para poder inferir la creación instrumental de documentación «ad hoc» para procurar la inmatriculación eludiendo los requisitos legales. No se da una simultaneidad de fechas de los títulos o adquisiciones, ni existen transmisiones circulares, ni tampoco se puede apreciar la ausencia de función económica o la neutralidad o bajo coste fiscal de los negocios traslativos.

Como ha reiterado esta Dirección General (vid. Resolución de 19 de julio de 2018), cuando la disposición derogatoria única de la Ley 13/2015, de 24 de junio, dispone que «quedan derogadas cuantas normas se opongan a lo previsto en la presente Ley», ha de interpretarse que deben entenderse tácitamente derogados todos los artículos del Título VI del Reglamento Hipotecario, los cuales fueron dictados en ejecución del anterior Título VI de la Ley Hipotecaria, pues la nueva redacción legal es en sí misma suficientemente detallada, y basada en principios inspiradores totalmente diferentes de los que dieron cobertura en su día a los artículos reglamentarios que, ahora, por ello, han de entenderse íntegramente derogados a partir del 1 de noviembre de 2015. Además, del tenor del artículo 205 de la Ley Hipotecaria resulta que la identidad que exige el precepto entre el título y la certificación catastral se refiere exclusivamente a la descripción de la finca.

No se puede afirmar que en este caso exista ninguna modificación de entidades hipotecarias, ya que no se realiza ninguna división ni segregación de fincas inscritas, que es el presupuesto para que exista una modificación de entidades hipotecarias (vid. artículos 45 y siguientes del Reglamento Hipotecario). No le corresponde al registrador controlar la legalidad de una división o segregación de finca que haya tenido lugar fuera del Registro.

18-3-2025

B.O.E. 8-4-2025

Registro de Chiva nº 2.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: REQUISITOS.

Para practicar la anotación de embargo es preciso que se determine con precisión el derecho embargado y que se notifique al cónyuge del demandado si el bien es ganancial. Pero no es preciso que se acredite la firmeza de la resolución que acuerda el embargo.

Como cuestión previa ha de resolverse la petición realizada por el registrador en su preceptivo informe acerca de la inadmisión del recurso, por entender que no ha quedado acreditada la representación de la persona que

presenta el recurso. Señala el registrador que se requirió, tanto a la persona que presentó el recurso, como a la persona que firmaba el escrito de recurso, pero que ninguna de ellas ha aportado en el plazo legal la documentación acreditativa de la representación de la parte interesada y, por tanto, legitimada para la interposición de dicho recurso. En el presente caso, el escrito de recurso estaba firmado por doña S. P. A. F., procuradora de los tribunales que representa a la parte actora en el procedimiento ejecutivo, y fue presentado por doña V. S. T. Por tanto, siendo la firmante del recurso la procuradora que ha representado a la ejecutante en el procedimiento judicial, y habiendo quedado acreditada dicha representación en el referido procedimiento, ha de entenderse que ostenta la representación de la persona directamente interesada en la práctica de la anotación de embargo y, por ello, legitimada para la interposición del recurso.

El primero de los defectos señalados por el registrador engloba dos objeciones distintas. En primer lugar, sostiene la nota de calificación que no queda claramente determinada la cuota a embargar, puesto que el demandado es titular con carácter privativo de tres cuartas partes indivisas y de una cuarta parte con carácter ganancial. Debe tenerse en cuenta que el decreto judicial acuerda el embargo por vía de mejora de «las tres terceras partes [sic] y el 50 % de una cuarta parte» indivisa. De la simple lectura de este acuerdo resulta claro que no se cumplen las exigencias del principio de especialidad que requieren precisar con exactitud la extensión del derecho que es objeto de anotación y el derecho real afectado por dicha anotación.

Se ha de confirmar igualmente la segunda objeción que plantea el registrador referente al embargo del 50 % de la cuarta parte indivisa de la finca que figura inscrita a nombre del demandado con carácter ganancial. Según el artículo 144.1 del Reglamento Hipotecario: «Para que durante la vigencia de la sociedad conyugal sea anotable en el Registro de la Propiedad el embargo de bienes inscritos conforme a lo previsto en los apartados 1 o 4 del artículo 93 o en el apartado 1 del artículo 94, deberá constar que la demanda ha sido dirigida contra los dos cónyuges o que estando demandado uno de los cónyuges, ha sido notificado al otro el embargo». Manifiesta la recurrente que es notorio que el titular registral se encuentra divorciado de su cónyuge. Al margen de que en el Registro no consta ese divorcio, aun en el caso de que así se acreditara con la correspondiente sentencia inscrita en el Registro Civil, tampoco cabría anotar el embargo ordenado en el mandamiento. Lo que de ninguna manera cabe es anotar el embargo de un bien ganancial en cuanto al 50 % perteneciente al cónyuge demandado.

Por el contrario, procede revocar el segundo de los defectos recogido en la nota de calificación y que exige que se acredite la firmeza del decreto judicial que acordó el embargo cuya anotación ahora se ordena. Y es que el requisito de la firmeza de la resolución judicial está plenamente justificado cuando se van a producir asientos definitivos, tanto de inscripción como de cancelación, puesto que, si se admitiera la práctica de los mismos sin ser firme la resolución que los ordena, podrían surgir en el interin terceros protegidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, que se apoyarían en asientos registrales practicados en virtud de un título que no es firme, haciéndose inviable la ejecución de la sentencia del órgano judicial superior revocatoria de la anterior. Por el contrario, tratándose de anotaciones preventivas, no existe ese peligro, porque se trata de asientos provisionales (vid. artículo 86 de la Ley Hipotecaria) que, además, no atribuyen al anotante la fuerza de la fe pública registral.

18-3-2025

B.O.E. 8-4-2025

Registro de Eivissa nº 4.

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: TÍTULOS CREADOS AD HOC.

No concurren en este caso las circunstancias objetivas para entender que se trata de títulos creados artificialmente para lograr la inmatriculación.

Es doctrina de este Centro Directivo (cfr., por todas, la Resolución de 29 de mayo de 2014) que no supone una extralimitación competencial que el registrador califique si los títulos presentados para inmatricular una finca cumplen los requisitos legales o han sido elaborados «ad hoc» de manera artificiosa para eludir el cumplimiento de la finalidad y razón de ser esencial de tales preceptos. Un extremo que puede, y debe, apreciar el registrador con apoyo en una pluralidad de factores (tales como la simultaneidad de fechas de los títulos, transmisiones circulares, ausencia de función económica, neutralidad o bajo coste fiscal de los negocios traslativos, etc.) que ofrezcan indicios suficientes de que la documentación ha sido creada o concebida «ad hoc».

En cuanto a la forma documental para acreditar la previa adquisición, ya no basta cualquier medio de acreditación fehaciente, categoría amplia dentro de la cual el Reglamento Hipotecario, en alguna de sus sucesivas reformas, había considerado comprendidos incluso simples documentos privados que reunieran los requisitos del artículo 1227 del Código Civil; frente a ello la nueva redacción del artículo 205 de la Ley Hipotecaria exige siempre doble título público. Y en cuanto al momento temporal en que debía haberse producido la previa adquisición por el ahora transmitente, no se exigía ninguna antelación mínima respecto de la fecha del otorgamiento del título público traslativo y que opera como inmatriculador. Ahora, en cambio, con la nueva redacción legal, no se admite más forma documental de acreditar la previa adquisición que el título público, que es una especie concreta y especialmente cualificada dentro del amplio género de los documentos fehacientes, y, además, se exige que dicha adquisición previa se haya producido al menos un año antes del otorgamiento del título público traslativo que va a operar como título inmatriculador.

Todos estos requisitos se cumplen por los títulos públicos aportados en el caso analizado en este expediente. Por otro lado, tampoco se puede afirmar que concurren en este supuesto alguno o algunos de los elementos necesarios para poder inferir la creación instrumental de documentación «ad hoc» para procurar la inmatriculación eludiendo los requisitos legales. No se da una simultaneidad de fechas de los títulos o adquisiciones, ni existen transmisiones circulares, ni tampoco se puede apreciar la ausencia de función económica o la neutralidad o bajo coste fiscal de los negocios traslativos.

Como ha reiterado esta Dirección General (vid. Resolución de 19 de julio de 2018), cuando la disposición derogatoria única de la Ley 13/2015, de 24 de junio, dispone que «quedan derogadas cuantas normas se opondan a lo previsto en la presente Ley», ha de interpretarse que deben entenderse tácitamente derogados todos los artículos del Título VI del Reglamento Hipotecario, los cuales fueron dictados en ejecución del anterior Título VI de la Ley Hipotecaria, pues la nueva redacción legal es en sí misma suficientemente detallada, y basada en principios inspiradores totalmente diferentes de los que dieron cobertura en su día a los artículos reglamentarios que, ahora, por ello, han de entenderse íntegramente derogados a partir del 1 de noviembre de 2015. Además, del tenor del artículo 205 de la Ley Hipotecaria resulta que la identidad que exige el precepto entre el título y la certificación catastral se refiere exclusivamente a la descripción de la finca.

No se puede afirmar que en este caso exista ninguna modificación de entidades hipotecarias, ya que no se realiza ninguna división ni segregación de fincas inscritas, que es el presupuesto para que exista una modificación de entidades hipotecarias (vid. artículos 45 y siguientes del Reglamento Hipotecario). No le corresponde al registrador controlar la legalidad de una división o segregación de finca que haya tenido lugar fuera del Registro.

18-3-2025

B.O.E. 8-4-2025

Registro de Quintanar de la Orden.

REPRESENTACIÓN: ART. 98 LEY 24/2001. ARRENDAMIENTOS: NATURALEZA Y LEGITIMACIÓN CUANDO AFECTA A BIENES GANANCIALES. CONCURSO DE ACREEDORES: CALIFICACIÓN REGISTRAL.

Se reitera el criterio de calificación derivado de la interpretación del art. 98 de la Ley 24/2001. Tratándose de un bien ganancial, aunque el arrendamiento dure menos de seis años, se requiere el consentimiento de ambos cónyuges. En la fase de liquidación, existiendo aprobadas reglas especiales, estas deben aportarse al registrador para la calificación.

Antes de analizar esta cuestión cabe recordar que, conforme al artículo 326, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. Por ello, es la calificación tal y como ha sido formulada en el presente caso la que debe ser objeto de análisis, sin que, en el reducido marco de este expediente, puedan abordarse otras cuestiones, como la relativa al hecho de que el apoderado de la arrendadora interviene también en representación, como administrador único, de la sociedad arrendataria, mientras que el notario autorizante de la escritura calificada alude únicamente a la facultad de autocontratar concedida por la señora poderdante, sin referencia alguna a la representación orgánica referida.

De la interpretación del art. 98 de la Ley 24/2001 por el Tribunal Supremo (cfr. 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. En definitiva, el notario debe emitir su juicio relativo a la suficiencia de las facultades representativas para el acto concreto que autoriza, bien especificando cuál sea éste o bien incluyendo otra reseña, siquiera mínima, de facultades. El registrador, por su parte, calificará la concurrencia de los dos requisitos y también la congruencia de ese juicio notarial con el acto o negocio jurídico documentado. Por ello, el registrador debe suspender la inscripción por falta de congruencia del juicio notarial acerca de las facultades representativas del apoderado o representante si el notario utiliza expresiones genéricas, ambiguas o imprecisas, como cuando usa fórmulas de estilo que -a falta de reseña, siquiera somera, de las facultades acreditadas- se circunscriben a afirmar que la representación es suficiente «para el acto o negocio documentado», en vez de referirse de forma concreta y expresa al tipo de acto o negocio que en la escritura se formaliza (cfr., entre otras muchas, las Resoluciones de 14 de julio de 2015, 1 de julio de 2021, 19 de abril y 28 de noviembre de 2023 y 28 de mayo, 20 de junio y 24 de septiembre de 2024).

En el presente caso es indudable que la reseña de la escritura de apoderamiento aportada al notario para acreditar la representación es insuficiente por haber omitido el nombre y apellidos del notario autorizante de dicho título representativo. Y, por otra parte, en la emisión del juicio notarial sobre la suficiencia de las facultades representativas acreditadas no se especifica de forma concreta y expresa al tipo de acto o negocio que en la escritura calificada se formaliza, ni incluye una reseña, siquiera somera, de las facultades acreditadas. Por ello se impide al registrador comprobar que dicho juicio sobre suficiencia de las facultades representativas es congruente con el contenido de la escritura calificada.

Aun tratándose, en el presente caso, de un acto de administración ordinaria y no extraordinaria, rige el apartado segundo del artículo 93 del Reglamento Hipotecario: «Para la inscripción de los actos de administración o de disposición, a título oneroso, de estos bienes será preciso que se hayan realizado conjuntamente por ambos cónyuges, o por uno cualquiera de ellos con

el consentimiento del otro o con la autorización judicial supletoria». No cabe duda de que, aun tratándose de un arrendamiento por plazo inferior a seis años, antaño plazo mínimo necesario para la inscripción, que hoy sin embargo cabe con independencia de la duración pactada (artículo 2.5.º de la Ley Hipotecaria), constituye un acto de riguroso dominio del que resulta un derecho de uso y disfrute sobre un bien inmueble, que altera las facultades del titular del mismo, al excluir su propio aprovechamiento, y que, al acceder al Registro de la Propiedad independientemente de su duración surte efectos frente a terceros (e incluso, en ciertos casos, surte tales efectos aun en defecto de inscripción).

Existiendo una situación de concurso por parte de uno de los titulares registrales, en fase de liquidación y, existiendo plan de liquidación, regulado en los antiguos artículos 416 a 420 del Real Decreto Legislativo 1/2020, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal, y suprimidos por la reforma operada por la Ley 16/2022, de 5 de septiembre, habrá que estar a lo dispuesto en este, conforme al artículo 415, y por ello habrá de aportarse al registrador para que este pueda tenerlo en cuenta en su labor de calificación.

21-3-2025

B.O.E. 8-4-2025

Registro de Rota.

CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y EL DIVORCIO: ÁMBITO.

No cabe inscribir una liquidación de gananciales recogida en un convenio regulador si tal extremo no ha sido expresamente aprobado por el juez.

Como cuestión previa, debe advertirse que no pueden ser tenidos en cuenta para resolver este recurso los documentos que se aportan junto con el escrito de impugnación. Ha de recordarse que, como tiene declarado esta Dirección General, de conformidad con el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

En cuanto a la cuestión sustantiva planteada, también ha de recordarse que la calificación registral no puede entrar en el fondo de la resolución judicial, 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. La determinación de si el concreto convenio regulador aprobado judicialmente constituye o no título hábil para la inscripción de los actos realizados en el mismo está sometida a la calificación registral, porque es una cuestión relativa a los obstáculos derivados de la legislación registral, pues en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria se prevén diferentes clases de documentos públicos en consonancia con cada uno de los actos a que se refiere el artículo 2 de la propia ley.

Como ha puesto de relieve este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en el apartado «Vistos» de la presente), es inscribible el convenio regulador sobre liquidación del régimen económico-matrimonial que conste en testimonio judicial acreditativo de dicho convenio, siempre que haya sido aprobado por la resolución 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.

En el presente caso resulta inequívocamente que en la resolución judicial objeto de calificación consta expresamente que no se aprueba el convenio regulador en cuanto se refiere a la liquidación de gananciales. Por ello, no cabe sino confirmar la objeción opuesta por la registradora.