

28-4-2025

B.O.E. 5-6-2025

Registro de Torrelodones.

PUBLICIDAD FORMAL: INTERÉS LEGÍTIMO.

No procede certificar de derechos extinguidos si no se justifica un interés legítimo al efecto.

La posibilidad de expedir certificaciones relativas a derechos o asientos extinguidos o caducados a solicitud expresa del interesado se recoge en el artículo 234 de la Ley Hipotecaria pero también en estos casos es preciso que se justifique un interés legítimo en los asientos solicitados, con más cautela incluso, que respecto de los asientos vigentes. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, con arreglo a lo dispuesto en los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento, que el contenido del Registro sólo se ha de poner de manifiesto a quienes tengan interés en conocer el estado de los bienes y derechos inscritos y, por tanto, este interés se ha de justificar ante el registrador. En consecuencia, ante una solicitud de publicidad formal, el registrador, debe calificar en primer lugar, si procede o no expedir la información o publicidad formal respecto de la finca o derecho que se solicita, atendiendo a la causa o finalidad alegada; en segundo lugar, deberá valorar la existencia de un interés legítimo, y, en tercer lugar, qué datos y circunstancias de los incluidos en el folio registral correspondiente puede incluir o debe excluir de dicha información. La publicidad ha de ser para finalidades 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. No cabe para la investigación privada de datos no patrimoniales si no es cumpliendo estrictamente con la normativa de protección de datos.

En relación con el interés legítimo, sostiene la Dirección General (cfr. vgr. Resolución sobre la materia de fecha 25 de noviembre de 2016) que debe ser: a) un interés conocido, en el sentido de acreditado o justificado (a excepción de los casos de autoridades, empleados o funcionarios públicos que actúen por razón de su oficio a los que la legislación hipotecaria presume dicho interés); b) ha de ser un interés directo o acreditar debidamente el encargo sin perjuicio de la dispensa del artículo 332.3 del Reglamento Hipotecario, y c) ha de ser legítimo.

En el presente recurso, en la solicitud inicial de publicidad únicamente se indica que interesa obtener certificación literal de las inscripciones 9.º, 10 y 11.º por operaciones particionales del Juzgado Mixto número 3 de Collado Villalba. En el escrito de recurso, el interesado intenta acogerse a los supuestos de tracto abreviado del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que no es aplicable en este supuesto de hecho y formula una serie de acusaciones graves de delito contra el registrador que nada tienen que ver con el objeto del recurso. No consta ni el objeto del procedimiento, ni se acredita de ningún modo que el recurrente tenga algún derecho sobre el proceso particional, conste como demandante, demandado o interesado por cualquier título en el proceso en cuestión. En consecuencia, no resulta acreditado suficientemente, a juicio de este Centro Directivo, por parte del solicitante, el interés legítimo a efectos de obtener la publicidad registral por lo que procede confirmar la calificación del registrador.

29-4-2025

B.O.E. 5-6-2025

Registro de Arganda del Rey nº 1.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NECESIDAD DE INSCRIBIR LOS TÍTULOS PREVIOS.

Es necesario que estén previamente inscritos los títulos de segregación y adquisición del ahora disponente.

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

El presente expediente se refiere a las exigencias del principio hipotecario de tracto sucesivo en una doble manifestación, al no figurar inscrita previamente la segregación de la finca inventariada y no figurar previamente inscrita la finca a favor de los otorgantes, que es un corolario del citado principio hipotecario que recoge el artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Como ha afirmado con reiteración esta Dirección General (vid. por todas, la Resolución de 10 de abril de 2017 y las más recientes de 22 de enero de 2021, 25 de octubre de 2023 o 5 de marzo y 25 de junio de 2024) es principio básico de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, el de tracto sucesivo, en virtud del cual, para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente.

En cuanto a la exigencia por la registradora de licencia municipal de segregación o declaración municipal de innecesariedad para la inscripción de la finca segregada se confirma también en este punto la nota de calificación siendo doctrina reiterada de este Centro directivo.

29-4-2025

B.O.E. 5-6-2025

Registro de Fuenlabrada nº 4.

PROPIEDAD HORIZONTAL: MODIFICACIÓN TÍTULO CONSTITUTIVO.

Para inscribir la modificación del título constitutivo de un edificio es necesario un acuerdo de la comunidad.

El propio recurrente afirma al principio de su escrito que «se me ha remitido» la nota de calificación que es objeto de recurso y es evidente que ha recibido esta y conoce su contenido, pues así lo prueba el mismo escrito de recurso. También ha tenido esta Dirección General ocasión de señalar (cfr. Resolución de 16 de julio de 2021) que el hecho de que recurrente haya presentado el recurso en los términos que constan en el expediente, antes expuestos, en plazo -atendiendo a la fecha en que se realizó la notificación por correo electrónico, dentro de los 10 días que prevé el artículo 40 de la Ley 39/2015-, y dándose por notificado, pone de manifiesto que el contenido de la calificación ha llegado a su conocimiento, por lo que el posible defecto formal en que se hubiera incurrido habría quedado sanado, ex artículo 40.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

El único defecto que ha sido objeto de recurso y sobre el que procede resolver es por tanto el consistente en que no consta el necesario acuerdo unánime de la junta de propietarios favorable a la modificación del título constitutivo del régimen de propiedad horizontal en los concretos términos expresados en el título. Conforme a la doctrina consolidada de esta Dirección General, debe confirmarse que toda modificación de elementos de un conjunto inmobiliario en régimen de propiedad horizontal requiere que se dé cumplimiento a los requisitos que para su constitución se determinan en la Ley sobre propiedad horizontal, tanto en el supuesto de configuración «ex novo» de tal régimen como en el caso de mutación de un régimen fáctico a uno formalmente constituido. En el presente supuesto, no se completa la modificación con un acuerdo adoptado por unanimidad por la comunidad de propietarios.

29-4-2025

B.O.E. 5-6-2025

Registro de Avilés nº 2.

RECTIFICACIÓN DE CABIDA: DUDAS SOBRE IDENTIDAD DE LA FINCA.

Procede denegar la inscripción de una rectificación de cabida si se aprecian dudas sobre la identidad de la finca, pero ello no impedirá inscribir la transmisión realizada.

En el presente caso, queda claro que el objeto del negocio de compraventa es una finca, que aunque sólo tiene inscrita una superficie de 350 metros cuadrados y sin georreferenciación inscrita alguna, se dice ahora que su ubicación geográfica, delimitación perimetral o linderos, y superficie interior, es plenamente coincidente con la de un determinado inmueble catastral con 764 metros cuadrados, cuya certificación catastral se incorpora a la escritura, pero manifestando la voluntad de excluir la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

En el presente caso, el registrador afirma en su calificación que «teniendo en cuenta el historial registral, parece evidente que la finca, como ahora se describe, es el resultado de una reversión de la segregación realizada en su momento, lo que sólo es posible mediante la pertinente operación de agrupación, pero no a través del procedimiento regulado en el artículo 199 de la ley Hipotecaria que sólo permite la rectificación de errores». En consecuencia, deniega la inscripción. La expresión tan lacónica «deniego la inscripción» ofrece dudas interpretativas sobre si la denegación alcanza sólo a la inscripción del exceso de cabida (la cual denegación, como se ha dicho, es plenamente conforme a derecho) o si extiende también a la denegación de la inscripción de la compraventa siquiera sea manteniendo la descripción registral previa e inalterada. No obstante, la nota de calificación recurrida, tal como está redactada, debe interpretarse que sólo se pronuncia sobre la denegación de la inscripción del exceso de cabida.

Si se interpretara que también se extiende a esto último, habría de ser revocada, pues no expresa la fundamentación jurídica de tal conclusión, ya que la alusión a la indeterminación del objeto del negocio inscribible e incluso a su invalidez, o al hecho de que se pretenda por las partes la inscripción de una compraventa que tiene un objeto preciso y distinto de la finca registral, aun siendo una objeción de calado, sólo se pone de manifiesto en el informe, y no en la calificación inicial, y es sabido, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, 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».

30-4-2025

B.O.E. 5-6-2025

Registro de Burjassot.

HIPOTECA: CANCELACIÓN POR MANDAMIENTO JUDICIAL.

Se admite la posibilidad de cancelar una hipoteca por mandamiento judicial si resulta que se ha pagado el crédito.

Este Centro Directivo ha admitido la posibilidad de que un mandamiento judicial sirviera de base para cancelar la hipoteca. Así, la Resolución de 10 de septiembre de 2005 señaló: «Si se acreditara que, como parece, ha habido consignación de todas las cantidades exigidas en el procedimiento, y que hubiera habido igualmente declaración judicial de estar la consignación bien hecha, el documento judicial correspondiente sería suficiente para la cancelación pretendida». También la Resolución de 21 de mayo de 2012 admitió que «habida cuenta que, en el seno de este procedimiento, en trámite de alegaciones, se ha aclarado por la autoridad judicial que la cancelación de hipoteca se ordena por pago de la cantidad adeudada, debería haberse practicado la inscripción una vez recibida esta aclaración en el Registro».

De todo lo anteriormente expuesto se deduce que la cancelación de la hipoteca se ordena no como consecuencia de la subasta y adjudicación de la finca, sino del pago realizado por la parte ejecutada de la totalidad de la cantidad que se adeudaba al acreedor por principal, intereses y costas, por lo que el recurso debe ser estimado y la nota revocada.

30-4-2025

B.O.E. 5-6-2025

Registro de Fuenlabrada nº 1.

PROHIBICIONES DE DISPONER: TRANSMISIONES BASADAS EN ASIENTOS ANTERIORES AL DE LA PROHIBICIÓN DE DISPONER.

Tratándose de prohibiciones derivadas de procedimientos penales o administrativos no cabe inscribir una adjudicación dictada en un procedimiento de ejecución basado en un embargo o hipoteca inscrito con anterioridad a la prohibición.

Para resolver este recurso, conviene, en primer lugar, recordar la naturaleza y alcance de las distintas modalidades de prohibiciones de disponer. Por un lado, las prohibiciones voluntarias y las que tienen su origen en un procedimiento civil tratan de satisfacer intereses básicamente privados. Por ello, prevalece la finalidad de evitar el acceso al Registro del acto dispositivo realizado por quien carece de poder de disposición para ello al no habersele transmitido la facultad dispositiva. «A sensu contrario», si cuando el titular otorgó el acto dispositivo no tenía limitado su poder de disposición, por no haberse aún otorgado la referida prohibición, dicho acto sí sería válido y debe acceder al Registro a pesar de la prioridad registral de la prohibición de disponer, si bien la inscripción de tal acto anterior no implica la cancelación de la propia prohibición de disponer, sino que ésta debe arrastrarse (vid. Resolución de 8 de julio de 2010). Por otro lado, encontramos las prohibiciones de disponer adoptadas en los procedimientos penales y administrativos, mediante las cuales se pretende garantizar el cumplimiento de intereses públicos o evitar

la defraudación del resultado de la sentencia penal o las responsabilidades que de ella puedan derivar. Debe, en consecuencia, prevalecer el principio de prioridad establecido en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria frente a la interpretación más laxa del artículo 145 del Reglamento Hipotecario que se impone en las prohibiciones voluntarias y derivadas de procedimientos civiles, provocando así el cierre registral incluso cuando se trata de actos anteriores a la prohibición.

Constituye también doctrina de este Centro Directivo que la eficacia limitativa de las prohibiciones de disponer 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. Esta doctrina dictada en relación a prohibiciones de origen contractual, voluntario o en procedimientos de índole civil, se consideró aplicable también a las prohibiciones de disponer ordenadas penal o administrativamente, de manera que se admitía anotación del embargo posterior, pero el adjudicatario quedaba sujeto a la prohibición de disponer penal o administrativa, de manera que esta no queda perjudicada. Sin embargo, este criterio habría que adecuarse a la ya citada doctrina de este Centro Directivo más reciente, que diferencia las anotaciones preventivas penales y administrativas de las civiles o voluntarias, considerando que, aun pudiendo practicarse la anotación del embargo -factor común a todas ellas-, no cabría inscribir la adjudicación derivada del mismo, mientras no se levante la prohibición, si se trata de prohibiciones penales o administrativas en las que prevalece el componente de orden público, siendo aquí el cierre total.

Respecto a la inscripción de los actos dispositivos de fecha posterior al acceso registral de la medida cautelar, pero basados en asientos anteriores a la misma, procede realizar también esa doble diferenciación, atendiendo a la doctrina establecida por este Centro Directivo en las recientes Resoluciones de 3 de octubre y 17 de diciembre de 2024. En particular, rige aquí el criterio reseñado en la Resolución de 17 de diciembre de 2024. Señaló entonces el Centro Directivo que, en el caso de que «la prohibición de disponer judicial o administrativa, de orden público, se haya practicado con posterioridad al gravamen que se ejecuta, 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)».

5-5-2025

B.O.E. 7-6-2025

Registro de Sant Feliu de Llobregat n° 1-Sant Joan Despí.

PROPIEDAD HORIZONTAL: MODIFICACIÓN DE LA SUPERFICIE DE UN ELEMENTO PRIVATIVO.

La rectificación de la descripción de un elemento privativo requiere la rectificación del propio título constitutivo, para lo cual no es suficiente el consentimiento unilateral del titular de elemento privativo objeto de la rectificación, sino el de todos ellos.

El artículo 201.1.e) de la Ley Hipotecaria nos dice que «no podrá tramitarse el expediente regulado en los apartados anteriores para la rectificación descriptiva de edificaciones, fincas o elementos integrantes de cualquier edificio en régimen de división horizontal», sino que en tal caso «será necesaria la rectificación del título original». Y evidentemente, si ni

con la tramitación del expediente de dominio regulado en el artículo 201.1 resulta posible tal rectificación, menos aún será posible sin tal tramitación al amparo del número 3 del mismo artículo. Por tanto, si en el otorgamiento del título constitutivo se hubiera padecido algún error en la medición o superficie asignada a algún elemento privativo, que es la hipótesis que sostiene el recurrente, la rectificación de tal error requiere la rectificación del propio título constitutivo, para lo cual no es suficiente el consentimiento unilateral del titular de elemento privativo objeto de la rectificación, sino el de todos ellos.

5-5-2025

B.O.E. 7-6-2025

Registro de Santa Lucía de Tirajana.

EXPEDIENTE DEL ART. 201 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

Solo la concurrencia de dudas acreditadas sobre la identidad de la finca justifica la negativa a inscribir la representación gráfica.

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 negativa del registrador a inscribir un exceso de cabida acreditado en expediente notarial tramitado conforme al artículo 201 de la Ley Hipotecaria ha de ser también motivada, y estar fundada en criterios objetivos y razonados, como la calificación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. La calificación recurrida sí llega a poner de manifiesto la existencia de una controversia entre el promotor del expediente y el colindante notificado, que además es titular registral de la finca colindante, por lo que su alegación merece especial consideración. Esa especial consideración impide que las discrepancias no pueden entenderse despejadas por el mero hecho de reconocer los promotores del expediente la existencia de una servidumbre de paso, que no se constituye, la cual se pretende inscribir por la vía de su mención en la descripción de la finca. Ciertamente, la existencia física de una aparente servidumbre de paso, no puede impedir la inscripción de la georreferenciación de la finca predio sirviente, pero el error del registrador en cuanto a la forma de subsanar el defecto no puede obviar la existencia de este, respecto al cual no ha alegado nada el notario recurrente en el escrito de interposición del recurso.

Esta Dirección General ha acordado, dado los términos de la nota de calificación, estimar el recurso y revocar la nota de calificación, pues aunque existe una oposición a la inscripción de la rectificación descriptiva y georreferenciación de la finca objeto del expediente, que podrían haber determinado el cierre del mismo, la exigencia de constitución del derecho real de servidumbre no tiene incidencia alguna en la inscripción de la georreferenciación de la finca.

6-5-2025

B.O.E. 7-6-2025

Registro de Soria nº 1.

HERENCIA: DESHEREDACIÓN.

Es procedente exigir que, si el desheredado carece de descendientes, se manifieste así expresamente por los otorgantes.

La desheredación es una institución mediante la cual el testador, en virtud de un acto o declaración testamentaria expresa, priva voluntariamente de su legítima a un heredero forzoso, con base en una de las causas tasadas establecidas en la Ley. Para inscribir la adjudicación hereditaria en caso de desheredación de algún legitimario es necesario que se cumplan los siguientes requisitos que, entre otros, son propios de toda desheredación: a) que dicha privación de la legítima se funde en una de las causas de establecidas en la ley y sea expresada en el testamento (artículos 848 y 849 del Código Civil). b) que la certeza de la causa expresada no sea negada por los desheredados o, si se ha negado, que haya sido probada por los herederos (artículos 850 y 851 del Código Civil). c) que, mientras no se declare judicialmente que no es cierta la causa de desheredación, intervengan los hijos o descendientes de los desheredados.

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 las 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-).

En el concreto supuesto, se hace por el heredero único en acta notarial una lacónica manifestación: «que no tiene conocimiento de tener sobrinos». Esta manifestación, como principio general bastaría para acceder al Registro la escritura de adjudicación y no tendría otra trascendencia. Pero ocurre que la manifestación colisiona con las disposiciones testamentarias de ambos causantes.

6-5-2025

B.O.E. 7-6-2025

Registro de Madrid nº 18.

BIENES PRIVATIVOS POR CONFESIÓN: RÉGIMEN JURÍDICO.

Respecto de los bienes privativos por confesión, 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.

La confesión de privatividad a que se refieren los artículos 1324 del Código Civil y 95.4 del Reglamento Hipotecario no aparece configurada en nuestro ordenamiento como una declaración de voluntad que fije frente a todos el carácter privativo del bien al que se refiere (sin perjuicio de su posible impugnación si se efectúa en fraude o perjuicio de terceros o no se corresponde con la realidad), sino como un simple medio de prueba de esta circunstancia, que opera

en la esfera interconyugal y que carece de virtualidad para desvirtuar por sí sola la presunción de ganancialidad recogida en el artículo 1361 del Código Civil (cfr. artículo 1324 del Código Civil).

En definitiva, al margen de la existencia de algunas resoluciones judiciales que reconocen determinada eficacia a la confesión frente a los herederos forzosos tras el fallecimiento del confesante, creando una prueba de privatividad que les afecta y recayendo sobre dichos legitimarios la carga de la prueba necesaria para desvirtuar dicha presunción, lo cierto es que, en el ámbito registral, la norma del citado artículo 95.4 del Reglamento Hipotecario debe ser aplicada, mientras no sea derogada o declarada ilegal. 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.

En congruencia con ello, 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. Por lo demás, no constituye óbice a esta conclusión el hecho, al que se refiere el recurrente, de que la sociedad de gananciales se disolviera por sentencia firme de divorcio, pues precisamente es en la liquidación de aquella cuando, en caso de haber fallecido el excónyuge confesante, será preceptiva la intervención de sus herederos forzosos.

6-5-2025

B.O.E. 7-6-2025

Registro de Málaga nº 7.

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

Solo la concurrencia de dudas acreditadas sobre la identidad de la finca justifica la negativa a inscribir la representación gráfica.

Antes de entrar en el análisis del fondo del asunto, debe recordarse la doctrina de las Resoluciones de esta Dirección General de 5 de octubre de 2021 y 21 de febrero de 2022 por la cual, si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada otra finca ya inscrita o el dominio público, lo procedente es denegar, no suspender, la inscripción.

El registrador 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.

Procede señalar que conforme al criterio establecido por esta Dirección General en Resoluciones de 8 y 9 de enero y 6 de febrero de 2025, cuando en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria se

formulan alegaciones por parte de un colindante, el registrador podrá requerirle para 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. Esta justificación gráfica aportada deberá ser objeto de traslado al promotor de la georreferenciación de finca inmatriculada, pues de lo contrario le dejaría en indefensión, al impedirle contraargumentar con detalle gráfico o solicitar la inscripción parcial «recortada» en la medida necesaria para no invadir la georreferenciación que, aun no constando inscrita, se invoque para la finca ya inmatriculada.

Constatado que existe una controversia entre titulares registrales de fincas registrales colindantes acerca de su respectiva georreferenciación, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo, formulada en Resoluciones como la de 23 de mayo de 2022, entre otras, que estima justificadas las dudas del registrador sobre la identidad de la finca en un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, dada la oposición manifestada por un titular registral de la finca colindante, aunque no tenga inscrita en el Registro de la Propiedad su correspondiente georreferenciación.

6-5-2025

B.O.E. 7-6-2025

Registro de Murcia nº 2.

REPARCELACIÓN URBANÍSTICA: FINCAS DE ORIGEN.

Con carácter general, la posibilidad de operar sobre la finca de origen debe ser rechazada dado que el historial se encuentra trasladado al de la finca de resultado que la sustituye jurídicamente y desaparecida físicamente la finca de origen en virtud de la reordenación de terrenos.

Nuestro ordenamiento jurídico contempla el expediente de distribución de beneficios y cargas (en sus distintas variantes) como un medio para ejecutar las previsiones legales y del planeamiento y hacer efectivos el conjunto de derechos y obligaciones inherentes a la propiedad urbana (vid. de la Ley de Suelo, Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre). El efecto esencial del expediente es la transformación de la propiedad sustituyéndose las fincas aportadas por otras de nueva creación adaptadas a las previsiones legales y de planeamiento, la cesión obligatoria a la Administración de los terrenos destinados a usos dotacionales, así como de aquellos terrenos en que se materializa el aprovechamiento correspondiente. El momento en que se produce este efecto legal ha sido fijado por el ordenamiento en la aprobación definitiva por parte de la administración del proyecto de actuación.

A la vista de la citada regulación, la cuestión que se plantea es la de si las fincas de origen, una vez aprobado e inscrito el expediente de reparcelación, o el proyecto de actuación que lo contenga, se deben considerar como extinguidas jurídicamente a todos los efectos. Hasta tanto no se produzca el cierre registral de las fincas de origen al tiempo de la inscripción del conjunto del proyecto de reparcelación, debe aceptarse la susceptibilidad de los derechos reflejados en dicho folio para ser objeto de tráfico jurídico. Por ello no se plantea ningún problema en relación con la legitimación dispositiva, ni desde el punto de vista civil, ni desde el registral, del titular de la finca de origen llamada a ser sustituida por la de resultado.

Si hubiera desaparecido la finca de origen no cabría practicar sobre ella una reanudación del tracto (cfr. artículo 9 del Real Decreto 1093/1997), ni rectificación de linderos u otros datos descriptivos (cfr. artículo 8 del mismo Real Decreto), actuaciones que considera indispensables el legislador para lograr la concordancia con la realidad extra registral. Sobre la finca de origen no hay prohibición de disponer, ni cierre registral. El folio de la finca de

origen no se cierra ni por el inicio del procedimiento, ni por su conclusión hasta que no se completa registralmente el proceso de subrogación real: lo que hay es una situación de carácter transitorio. Esa situación tiene su tratamiento registral específico en el artículo 68 del texto refundido de la Ley de Suelo y en los artículos 14 a 17 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, tratamiento que sirve para resolver los problemas de ordenación del tráfico jurídico-inmobiliario durante ese periodo intermedio entre la iniciación del expediente y su definitiva inscripción («medio tiempo»).

La posibilidad de rectificar el historial registral de una finca de origen aportada a un expediente de equidistribución y por tanto cerrado al inscribir las fincas de resultado adjudicadas en correspondencia por subrogación real, debe ser analizada bajo el prisma del principio de legitimación registral y el de salvaguardia judicial de los asientos artículos 1, párrafo tercero, y 38 de la Ley Hipotecaria- relacionados, a su vez, con el de confianza legítima y efectos derivados de la firmeza del acto administrativo -artículos 38 y 39 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, y 23 de la Ley de Suelo-, lo que impone que, con carácter general, dicha posibilidad debe ser rechazada dado que el historial se encuentra trasladado al de la finca de resultado que la sustituye jurídicamente y desaparecida físicamente la finca de origen en virtud de la reordenación de terrenos.

7-5-2025

B.O.E. 7-6-2025

Registro de Madrid nº 53.

HERENCIA: INTERVENCIÓN EN LA PARTICIÓN DEL CÓNYUGE VIUDO.

El cónyuge viudo en su calidad de legitimario ha de intervenir en la partición, sin que baste la manifestación de que estaba separado de hecho del causante.

Como punto de partida y respecto de la posición del cónyuge viudo, no es necesario tratar de nuevo la cuestión relativa a la naturaleza de su legítima, pues existe consenso general considerando que existe un llamamiento directo «ex lege» a la misma; postura seguida por la Resolución de este Centro Directivo de 22 de octubre de 1999. Y esta Dirección General también ha afirmado que, por ser legitimario, es necesaria su intervención en la partición hereditaria (cfr. Resoluciones de 22 de febrero y 31 de octubre de 2018 y 12 de diciembre de 2022, entre otras), pues mientras que no se realice la partición de la herencia y por tanto se adjudiquen bienes concretos a herederos determinados, existe una comunidad hereditaria de la que no solo forman parte los herederos, sino todos los llamados a la sucesión por sus cuotas, lo que incluye a los legitimarios y a los legatarios de parte alicuota.

Y es que, en un caso como el presente, no se trata de la ineficacia del título de la sucesión, sino de garantizar al legitimario que no ha sido desheredado -dato éste a destacar-, la «pars bonorum» en que consiste su legítima, por lo que como cotitular del activo hereditario debe intervenir en la determinación y adjudicación del mismo. Si se tuviera que pasar, aun provisionalmente, por la mera declaración del testador o de los herederos sobre la situación de separación de hecho del cónyuge viudo, quedaría reducida su posición respecto de la que el propio legislador le atribuye al calificarlo como heredero forzoso. Por lo tanto, de no probarse dicha situación, su comparecencia e intervención es inexcusable, a fin de consentir las operaciones particionales de las que resulte que no se perjudica su legítima.

7-5-2025

B.O.E. 7-6-2025

Registro de Fuenlabrada n° 4.

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

Solo la concurrencia de dudas acreditadas sobre la identidad de la finca justifica la negativa a inscribir la representación gráfica.

Antes de entrar en el análisis del fondo del asunto, debe recordarse la doctrina de las Resoluciones de esta Dirección General de 5 de octubre de 2021 y 21 de febrero de 2022 por la cual, si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada otra finca ya inscrita o el dominio público, lo procedente es denegar, no suspender, la inscripción.

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 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.

Procede señalar también que conforme al criterio establecido por esta Dirección General en Resoluciones de 8 y 9 de enero y 6 de febrero de 2025, cuando en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria se formulan alegaciones por parte de un colindante, el registrador podrá requerirle para 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. Esta justificación gráfica aportada deberá ser objeto de traslado al promotor de la georreferenciación de finca inmatriculada, pues de lo contrario le dejaría en indefensión, al impedirle contraargumentar con detalle gráfico o solicitar la inscripción parcial «recortada» en la medida necesaria para no invadir la georreferenciación que, aun no constando inscrita, se invoque para la finca ya inmatriculada.

No puede concluirse, a la vista de la documentación aportada por la alegante que exista una controversia sobre la titularidad del referido patio por el hecho de la existencia de un lindero común por el fondo o por la identidad en la superficie inscrita de ambas fincas, pues el incremento que supondría la inscripción de la base gráfica solicitada en la finca objeto del expediente -13 metros cuadrados, no puede inferirse que, en su totalidad provengan de la finca titularidad de quien formula oposición, pues la misma tiene una superficie inscrita de 75 metros cuadrados, como ya se ha dicho, pero Catastro le atribuye una superficie gráfica de 41 metros cuadrados, por lo tanto, 34 metros cuadrados inferior a la consignada en su historial registral, de modo que la menor superficie atribuida a la misma en Catastro no puede deberse, exclusivamente, a la mayor superficie que Catastro asigna a la finca cuya inscripción de base gráfica se solicita.

7-5-2025

B.O.E. 7-6-2025

Registro de Jijona.

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

Cuando haya alegaciones sin suficiente respaldo técnico, procede requerir a los colindantes para que aporten representación gráfica georreferenciada alternativa de su finca de la que resulte en qué medida se ve afectada por la base gráfica que pretende inscribirse.

Antes de entrar en el análisis del fondo del asunto, debe recordarse la doctrina de las Resoluciones de esta Dirección General de 5 de octubre de 2021 y 21 de febrero de 2022 por la cual, si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada otra finca ya inscrita o el dominio público, lo procedente es denegar, no suspender, la inscripción.

El registrador 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.

Debe recordarse que, como han declarado las Resoluciones de esta Dirección General de 27 de septiembre de 2023, 9 de julio y 12 de septiembre de 2024, para considerar adecuadamente delimitada una determinada parcela no es determinante el hecho de que, físicamente, la misma esté acotada por mojones o piquetas, lo que puede extenderse también a los vallados. Haría falta acreditar que éstos han

sido colocados con el consentimiento de los colindantes, consentimiento que transforma una mera situación física en sustancia jurídica.

Ha declarado esta Dirección General en Resoluciones de 15 de junio, 4 de septiembre de 2023 y 29 de mayo de 2024, que el hecho de que la georreferenciación alternativa aportada por el promotor invada geometrías catastrales no es motivo suficiente para rechazarla, pues precisamente por ser alternativa se produce esa invasión parcial del inmueble catastral colindante. Pero, ello no obsta para que las alegaciones del colindante catastral puedan ser tenidas en cuenta por el registrador para fundar su oposición a la inscripción, lo cual ha ocurrido en el presente caso.

Sin embargo, procede señalar que conforme al criterio establecido por esta Dirección General en Resoluciones de 8 y 9 de enero y 6 de febrero de 2025, cuando en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria se formulan alegaciones por parte de un colindante, el registrador podrá requerirle para 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. Esta justificación gráfica aportada, la cual además se acompaña en el supuesto de hecho de este expediente al escrito de oposición, deberá ser objeto de traslado al promotor de la georreferenciación de finca inmatriculada, pues de lo contrario le dejaría en indefensión, al impedirle contraargumentar con detalle gráfico o solicitar la inscripción parcial «recortada» en la medida necesaria para no invadir la georreferenciación que, aun no constando inscrita, se invoque para la finca ya inmatriculada.

Por todo lo expuesto, teniendo en cuenta que los colindantes no basan su oposición más que en una supuesta falta de identidad entre los vértices georreferenciados de la finca del promotor y los linderos materiales de la misma, según resulta de la ortofotografía oficial, sin aportar representación gráfica alternativa de su finca que sirva para determinar cuál es la concreta área de su finca que se ve afectada por la base gráfica alternativa cuya inscripción se solicita y que el objeto del recurso se ciñe a que «los alegantes identifiquen de forma inequívoca la finca de su propiedad» y que las «alegaciones se realicen mediante un alzamiento georreferenciado realizado por técnico competente», debe entenderse que lo procedente es actuar con arreglo al criterio establecido por esta Dirección General en las Resoluciones citadas en el fundamento de Derecho anterior, requiriendo a los colindantes para que aporten representación gráfica georreferenciada alternativa de su finca de la que resulte en qué medida se ve afectada por la base gráfica que pretende inscribirse.

7-5-2025

B.O.E. 7-6-2025

Registro de Almería nº 5.

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

Para rectificar un asiento registral es preciso consentimiento de su titular o resolución judicial.

Con carácter previo, debe señalarse, en relación con el anuncio que hace el recurrente de que aportará a este expediente la sentencia, de fecha 21 de septiembre de 2017, del Juzgado de Primera Instancia número 5 de Almería recaída en el procedimiento de juicio verbal número 848/2017, que ello no es posible, por cuanto el recurso contra la calificación negativa de los registradores de la Propiedad queda circunscrito única y exclusivamente a los documentos que se aportaron inicialmente en el momento de la calificación.

El artículo 38 de la Ley Hipotecaria, en su primer apartado dispone: «A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos». Como consecuencia de ello, el artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria dispone: «Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos doscientos treinta y ocho y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, 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». Por ello, la rectificación del Registro debe realizarse por los cauces previstos en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

8-5-2025

B.O.E. 9-6-2025

Registro de Murcia nº 4.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: SOBRE BIENES DEL CAUSANTE POR DEUDAS DEL HEREDERO.

Para anotar este embargo es preciso acreditar la condición de heredero del demandado con el correspondiente título sucesorio.

Si bien es posible anotar por deudas del heredero el embargo sobre bienes inscritos a favor del causante, en cuanto a los derechos que puedan corresponder al heredero sobre la total masa hereditaria de la que forma parte tal bien, es, para ello, imprescindible la acreditación de tal cualidad de heredero, la cual no está plenamente justificada por ser hijo del titular registral y presentarse certificación negativa del Registro de Actos de Última Voluntad, ya que la relativa eficacia de tal certificación (cfr. artículo 78 del Reglamento Hipotecario), y la posibilidad de causas que impidan o hagan ineficaz el hipotético llamamiento de un hijo, hacen que sea imprescindible la presentación del título sucesorio que no puede ser otro que cualesquiera de los que enumera el artículo 14 de la Ley Hipotecaria.

En puridad, no solo podrán instar la tramitación del acta de declaración de herederos los que tienen derecho a suceder abintestato y sus causahabientes, sino también los cesionarios del derecho hereditario e incluso cabe el interés legítimo de una persona que precise el acta de declaración de herederos para lograr la inscripción de un título previo al suyo.

8-5-2025

B.O.E. 9-6-2025

Registro de Madrid nº 44.

HERENCIA: VENTA EN COMUNIDAD HEREDITARIA.

Es inscribible la venta de bienes singulares hecha conjuntamente por todos los herederos, sin previa partición y adjudicación de los bienes, siempre y cuando acrediten su llamamiento a la herencia.

Disuelta la sociedad de gananciales pero no liquidada, en tal situación no corresponde a los cónyuges individualmente una cuota indivisa en todos y cada uno de los bienes que la integran, y de la que pueda disponerse separadamente; sino que, por el contrario, la participación de aquellos se predica globalmente respecto de la masa ganancial en cuanto patrimonio separado colectivo, en tanto que conjunto de bienes con su propio ámbito de responsabilidad y con un régimen específico de gestión, disposición y liquidación, que presupone la actuación conjunta de ambos cónyuges o, en caso de fallecimiento, de sus respectivos herederos, y solamente cuando concluyan las operaciones liquidatorias esa cuota sobre el todo cederá su lugar a las titularidades singulares y concretas que a cada uno de ellos se le adjudiquen en las citadas operaciones liquidatorias.

Por lo que concierne a la falta de liquidación de la sociedad conyugal como operación preparticional, debe añadirse que, con carácter general, para determinar el haber hereditario, es necesaria la previa liquidación de la sociedad de gananciales. No obstante, debe tenerse en cuenta -también respecto de la adjudicación hereditaria- que, como ya afirmó este Centro Directivo en las Resoluciones de 20 de julio y 1 de octubre de 2007, hay supuestos, en los que concurriendo todos los interesados -cónyuge viudo y herederos de los causantes en su caso- a dar cumplimiento a una disposición testamentaria, aunque el bien que se pretenda inscribir aparezca inscrito como ganancial, no resultaría necesario determinar previamente mediante la liquidación formal de la sociedad de gananciales qué participación del mismo correspondería a cada interesado.

Como conclusión, esta Dirección General ha declarado inscribible la venta de bienes singulares hecha conjuntamente por todos los herederos, sin previa partición y adjudicación de los bienes, siempre y cuando acrediten su llamamiento a la herencia con el correspondiente título sucesorio y sus documentos complementarios -artículo 14 de la Ley Hipotecaria en relación con los artículos 76 y 78 de su Reglamento de desarrollo-, y se acredite, además de la liquidación de cualesquiera otros impuestos que correspondan -artículo 254 de la Ley Hipotecaria-, el previo cumplimiento de las obligaciones relativas al Impuesto sobre Sucesiones.

8-5-2025

B.O.E. 9-6-2025

Registro de Elda n° 1.

PROPIEDAD HORIZONTAL: LIBRO DE ACTAS.

Se recuerda la doctrina acerca de los requisitos para diligenciar un libro de actas de una propiedad horizontal de hecho.

Como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones tales como la de 16 de diciembre de 2021 (vid., por todas), el registrador, al calificar un documento, no está vinculado por una calificación previa, sea propia o de otro registrador, de un documento similar, aunque este haya sido inscrito, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 31 de enero de 2017. Por tanto, no es aplicable el argumento de la doctrina de los actos propios alegada por el recurrente para resolver el presente recurso.

Esta Dirección General ha tenido ocasión de pronunciarse sobre la posibilidad de diligenciar libros de actas de situaciones de horizontalidad de hecho en sucesivas ocasiones. Podemos concluir que para poder diligenciar un libro de actas sobre comunidades de propietarios de hecho no constituidas registralmente será necesario el cumplimiento de tres requisitos: a) que la supuesta comunidad esté integrada por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí cuyo destino principal sea la vivienda o locales; b) participar los titulares de estos inmuebles, o de las viviendas o locales en que se encuentren divididos horizontalmente, con carácter inherente a dicho derecho, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios, y c) que se desprenda de la instancia o documentación aportada que el libro está llamado a reflejar acuerdos propios de un órgano colectivo, emanación de una colectividad de propietarios que funcionen en forma similar a las de una comunidad horizontal o conjunto inmobiliario. Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación, al cumplirse todos los requisitos para legalizar el libro de actas de una comunidad de propietarios de hecho, conforme a la doctrina de esta Dirección General.

8-5-2025

B.O.E. 9-6-2025

Registro de Pola de Laviana.

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

Solo la concurrencia de dudas acreditadas sobre la identidad de la finca justifica la negativa a inscribir la representación gráfica.

Antes de entrar en el análisis del fondo del asunto, debe recordarse la doctrina de las Resoluciones de esta Dirección General de 5 de octubre de 2021 y 21 de febrero de 2022 por la cual, si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada otra finca ya inscrita o el dominio público, lo procedente es denegar, no suspender, la inscripción.

El registrador 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 cuestión central a determinar en el presente supuesto es si, analizadas las circunstancias del caso, puede llegarse con la tramitación del expediente a disipar las dudas en la identidad de la finca que tiene la registradora, fundadas en la enorme desproporción de la magnitud superficial y en la existencia previa de una división material, acto que origina la finca objeto del expediente y de la existencia de otras segregaciones previas de una misma finca matriz. Esta duda podría llegar a disiparse con la información que pudieran aportar los colindantes, tras su citación, una vez valorada las mismas por la registradora.

8-5-2025

B.O.E. 9-6-2025

Registro de Córdoba nº 5.

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

En caso de dudas sobre la identidad de la finca en los casos de inmatriculación del 205 procede abrir el expediente previsto en el art. 199 LH.

La registradora suspende la inmatriculación solicitada por tener dudas fundadas sobre la coincidencia de la misma, con otra ya inscrita. Las Resoluciones de este Centro Directivo de 20 de octubre, 22 de noviembre de 2022, y la más reciente de 11 de marzo de 2025, declararon que «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. Y esta doctrina debe reiterarse en el presente caso, en el que se advierten dudas por la registradora de que la finca a inmatricular se encuentre comprendida en otra, por lo que podría haberse iniciado un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para disipar las posibles dudas que pudieran tenerse sobre la identidad de la finca.

Es cierto que en el presente expediente en vez de dudas, parecen existir certezas de la coincidencia de la finca que ahora se pretende inmatricular con otra ya inmatriculada registralmente en un extensa y motivada nota de calificación. Pero eso no exime de pedir informe al titular de la finca registral cuya coincidencia puede verse afectada, y de los colindantes, para poder determinar si es realmente o no la misma finca.

9-5-2025

B.O.E. 9-6-2025

Registro de Oviedo nº 5.

HIPOTECA: RESPONSABILIDAD POR INTERESES.

Se recuerda la aplicación del principio de accesoriedad en la fijación de la responsabilidad por intereses en los casos de novación.

Este Centro Directivo, en algunas ocasiones, ya manifestó que el carácter accesorio de la hipoteca respecto del crédito garantizado (cfr. artículos 104 de la Ley Hipotecaria y 1857 del Código Civil) implica la imposibilidad de discrepancia entre los términos definitorios de la obligación asegurada y los de la extensión objetiva de la hipoteca en cuanto al crédito (cfr. artículos 9 y 12 de la Ley Hipotecaria), de modo que no cabe que la cobertura hipotecaria por interés tras la novación quede definida por referencia a un tipo de interés distinto del estipulado, vulnerándose con ello la exigencia de claridad y precisión en el contenido de los asientos registrales, dada la transcendencia «erga omnes» de sus pronunciamientos (véase Resolución de 5 de noviembre de 1999). Pero también es cierto, como también ha reiterado este Centro directivo, que en lo tocante a la configuración de la responsabilidad hipotecaria que garantice los intereses ordinarios y de demora que se puedan devengar por uno u otro concepto y dentro de los límites legales imperativos (cfr. artículos 114.2.º y 3.º de la Ley Hipotecaria y 220 del Reglamento Hipotecario) opera la libertad de pacto, la cual puede ejercitarse, bien no garantizando los intereses devengados de un tipo determinado, bien fijando una cobertura en número de años distinta para cada tipo de interés, bien señalando un tipo máximo de cobertura superior a uno respecto del otro, sin que tengan que guardar ninguna proporción.

En conclusión, no siempre el mantenimiento de la cifra de responsabilidad hipotecaria, al novar el préstamo hipotecario en materia de interés, significará una vulneración de las exigencias de claridad y precisión en el contenido de los asientos registrales. Ahora bien, siempre habrán de respetarse los límites legales imperativos.

En el presente supuesto, se pasa de un tipo variable a uno fijo, manteniendo la cantidad fija alzada por responsabilidad hipotecaria. En principio, al ser una cantidad alzada, no necesariamente debe ser modificada en la novación, salvo que, al mantenerse la cifra de responsabilidad hipotecaria, se infrinja el límite máximo establecido en el artículo 220 del Reglamento Hipotecario, trasunto del 114 de la Ley Hipotecaria, según el cual «cuando se fije en la escritura una cantidad global para responder del pago de intereses, no podrá exceder del importe correspondiente a cinco anualidades». Y efectivamente, tal como alega el notario recurrente, lo cierto es que tal como está formulada la nota de calificación, de manera genérica y sin concretar si éste es o no el problema que se plantea, no puede ser mantenida.

9-5-2025

B.O.E. 9-6-2025

Registro de Astorga.

NÚMERO DE ALQUILER DE USO TURÍSTICO: PROHIBICIÓN ESTATUTARIA.

Se entiende aplicable a estos extremos la prohibición estatutaria de dedicar la vivienda a usos de hospedaje.

Debemos tener en cuenta de lo siguiente: a) Que la Real Academia Española de la Lengua define hospedaje como: «Alojamiento y asistencia que se da a alguien. Cantidad que se paga por estar de huésped». b) Que el artículo 2 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración, en su letra a), recoge esta definición: «A efectos de este real decreto, y de acuerdo con el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, y resto de normativa nacional aplicable, se entenderá por: a) Servicio de alquiler de alojamientos de corta duración: el arrendamiento por un período breve de una o varias unidades, con finalidad turística o no, a cambio de una remuneración, ya sea con carácter profesional o no profesional, de forma regular o no, siéndole aplicable la regulación del arrendamiento de temporada del artículo 3.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, así como la que resulte de aplicación a los alquileres de embarcaciones sujetos al Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, la que resulte aplicable a los arrendamientos de carácter turístico y su régimen sancionador establecido por comunidades autónomas y entidades locales, así como, cuando proceda, la relativa a la protección y defensa de las personas consumidoras y usuarias».

Por ello, para delimitar (respecto de la cuestión suscitada) el concepto y el alcance de la norma estatutaria alegada en la calificación, hemos de acudir tanto a decisiones jurisprudenciales que puedan ser aplicables al caso, como a la normativa sectorial en la materia (creciente, cabría apostillar, en intensidad y extensión). Es también criterio general que la interpretación de las limitaciones debe ser siempre de carácter restrictivo, como cualquier limitación del derecho de propiedad, siendo clara y constante la jurisprudencia al respecto (cfr. Sentencias de 6 y 7 de febrero de 1989, 24 de julio de 1992, 21 de abril de 1997 y 29 de febrero de 2000); doctrina posteriormente ratificada por la Sentencia del Alto Tribunal de 5 de mayo de 2015.

Más recientemente, la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de enero 2024, antes citada, se ocupó del sentido de una norma estatutaria que establecía la prohibición de: «Cambiar el uso de la vivienda por otro distinto de su habitual y permanente, transformándola en local comercial o industrial, ni destinarla, ni aun en parte, a colegios, academias, "hospederías", depósitos, agencias, talleres ni a fines vedados por la moral por la Ley». Las sentencias dictadas en primera y segunda instancia interpretaron que los estatutos vedaban el destino de las viviendas al uso turístico, mediante la utilización de un persuasivo conjunto argumental, conforme al cual la prohibición estatutaria del destino a «hospederías» proscribía la actividad desempeñada por la sociedad demandada; puesto que si hospedería, según la Real Academia Española, es una «casa destinada

al alojamiento de visitantes o viandantes, establecida por personas particulares, institutos o empresas», dentro de su contenido semántico tendría cabida la actividad de la demandada por la existencia de identidad de razón. Y declaró el Tribunal Supremo en la citada Sentencia: «Dicha interpretación no la podemos considerar errónea o extensiva, contraria la finalidad pretendida, cuando el propio Decreto 101/2018, de 3 de julio, del País Vasco, con referencia a la Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo de dicha comunidad autónoma, -que si bien no es aplicable al presente caso-, anuncia, como una de las novedades en la ordenación del sector, la regulación del alojamiento en viviendas particulares, y configura a las viviendas y las habitaciones de viviendas particulares para uso turístico como empresas turísticas de alojamiento (...)

La conclusión que se sigue de lo expuesto es que el concepto de hospedaje y las obligaciones que determina e impone la legislación sectorial abarca también a las viviendas de uso turístico, por lo que la norma estatutaria alegada en la calificación sería aplicable a las mismas.

9-5-2025

B.O.E. 9-6-2025

Registro de Carlet nº 2.

TÍTULO FORMAL: TRANSACCIÓN JUDICIAL.

Se analiza la diferencia a efectos de necesidad de protocolización entre los procesos contenciosos y las transacciones judiciales.

Ciertamente, según los artículos 1.216 del Código Civil y 317.1.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, son documentos públicos los testimonios que de las resoluciones y diligencias de actuaciones judiciales de toda especie expidan los Secretarios Judiciales (a quienes corresponde dar fe, con plenitud de efectos, de las actuaciones procesales que se realicen en el Tribunal o ante él -artículos 281 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 145 de la Ley de Enjuiciamiento Civil-); y conforme al artículo 319.1 de dicha Ley procesal tales testimonios harán prueba plena del hecho o acto que documentan y de la fecha en que se produce esa documentación (cfr., también, artículo 1.218 del Código Civil). Pero es también cierto, según la reiterada doctrina de esta Dirección General, que al exigir el artículo 3 de la Ley Hipotecaria para inscribir en el Registro los títulos relativos a bienes inmuebles o derechos reales que estén consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico, no quiere ello decir que puedan constar en cualquiera de estas clases de documentos indistintamente, sino en aquellos que legalmente sean los propios del acto o contrato que haya de inscribirse; de modo que la doctrina y preceptos hipotecarios no reputan indiferente la especie de documento auténtico presentado en el Registro, y exigen el congruente con la naturaleza del acto inscribible.

Este Centro Directivo ha fijado una doctrina ya reiterada sobre los casos de acuerdos extrajudiciales en procesos particionales incorporando la misma idea de la necesidad de protocolización notarial cuando el juez no lleve a cabo una valoración de las pruebas o pronunciamiento sobre las pretensiones de las partes (artículo 209 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). En estos casos el auto de

homologación no impediría la necesidad de protocolización notarial. La protocolización notarial de la partición judicial, siempre y cuando haya concluido sin oposición, viene impuesta como regla general por el artículo 787.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que ordena protocolizarlas.

Pero ocurre que en el supuesto que motiva este recurso, se plantea precisamente la inscripción de una liquidación de sociedad de gananciales aprobada en proceso contencioso, en virtud de sentencia en la que se desestima la oposición al cuaderno particional, tras la valoración de la prueba realizada por un perito judicial. No estamos por tanto ante una transacción extrajudicial, que exigiría formalización en escritura pública, sino ante unas operaciones particionales expresamente aprobadas por el juez. De no haber habido oposición, por tratarse de una transacción extrajudicial incorporada al proceso, si hubiera sido necesaria su protocolización ex artículo 787.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

9-5-2025

B.O.E. 9-6-2025

Registro de Viver.

SUSPENSIÓN DE PAGOS: EFECTOS DE LA INSCRIPCIÓN DEL CONVENIO.

La inscripción de la aprobación de un convenio de suspensión de pagos sobre el inmueble en cuestión no implica, per se, una limitación a la libre disponibilidad del bien por parte de su titular mediante negocio jurídico «inter vivos» o «mortis causa».

No resultando por lo dicho, en la inscripción registral del convenio, limitación de tales facultades dispositivas del suspenso, no procede que el registrador, al calificar ahora, exija documentos ajenos al asiento en su día practicado y al título presentado, pues la calificación ha de ceñirse a lo que resulte de estos últimos. Por ello, no cabe exigir (por mera conjetura) la aportación de tales documentos, tal y como se pretende en el presente caso.

La aprobación del convenio pone fin al expediente de la suspensión de pagos, con la consecuencia de que el deudor recobra de nuevo su plena libertad de actuación, salvo que en el convenio pactado se le haya impuesto alguna limitación, algo que debió explicitar con el debido detalle el Registrador -y argumentarlo debidamente- en su nota de calificación, a la vista del negocio jurídico celebrado y cuya inscripción se pretendía. Esas posibles limitaciones de existir en este caso -algo que este Centro Directivo no puede ni negar ni afirmar, al no ser su función calificar-, en cuanto excepciones a la libre actuación del deudor y propietario, son de interpretación estricta».

Por consiguiente y en conclusión, no hay duda que la inscripción de la aprobación de un convenio de suspensión de pagos sobre el inmueble en cuestión no implica, per se, una limitación a la libre disponibilidad del bien por parte de su titular mediante negocio jurídico «inter vivos» o «mortis causa» (ni tampoco interfiere en su sucesión), al no quedar afectada, limitada ni

restringida su capacidad (de obrar, en expresión al uso entonces) por tal aprobación; de no constar expresamente en el convenio.

9-5-2025

B.O.E. 9-6-2025

Registro de Logrosán.

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

Solo la concurrencia de dudas acreditadas sobre la identidad de la finca justifica la negativa a inscribir la representación gráfica.

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.

Aunque, ciertamente, la Resolución de esta Dirección General de 21 de mayo de 2018 declaró, con referencia a un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria que no puede el registrador limitarse a rechazar la inscripción en base a las manifestaciones contenidas por un colindante, sin especificar en qué forma la representación gráfica que pretende inscribirse afecta a la finca colindante, lo que no ocurre en el presente caso, si atendemos al contenido del Registro y a la georreferenciación aportada por el promotor del expediente, puede llegar a concluirse que la alegación efectuada por el Ayuntamiento de Campo Lugar debe ser estimada, puesto que resulta claramente cuál es la porción de su finca que resulta invadida por la finca objeto del expediente. Y es que la esencia del juicio registral de la identidad de la finca determinar si el colindante acredita la existencia de un indicio de posible situación litigiosa, que será suficiente para impedir la inscripción de la georreferenciación. Dicho indicio de controversia ha de resultar indubitado, según el contenido del Registro y el escenario de calificación registral de la aplicación homologada para el tratamiento de las bases gráficas del distrito hipotecario, a que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación por existir oposición justificada a la inscripción de la rectificación descriptiva y georreferenciación de la finca objeto del expediente, lo que determina la imposibilidad de su inscripción, tal y como ha sido presentada.

9-5-2025

B.O.E. 10-6-2025

Registro de Torrepacheco.

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

Solo la concurrencia de dudas acreditadas sobre la identidad de la finca justifica la negativa a inscribir la representación gráfica.

Como cuestión previa hay que señalar que el registrador no ha aportado al expediente acreditación alguna de cuál fue la fecha de notificación. Por lo tanto, el recurso no puede ser inadmitido por extemporáneo, por no constar acreditada la fecha de notificación de la calificación negativa. También invoca el registrador en su informe que el escrito de recurso adolece de importantes deficiencias formales, tales como no estar firmado por nadie, ni expresar qué tipo de recurso y ante quién lo interpone, ni acompañar el título calificado, ni contener la identificación del medio y del lugar que se señale a efectos de notificaciones, y no coincidir el remitente en correos con las personas que dicen interponerlo. Todas estas deficiencias formales son ciertas. Pero ante su concurrencia el registrador debió requerir a los interesados para que las subsanaran, aplicando analógicamente el artículo 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

Como señaló la Resolución de 20 de junio de 2022, la mera oposición de un simple titular catastral acerca de que su inmueble catastral resulte invadido por una georreferenciación alternativa a la catastral no es motivo suficiente por sí sólo para denegar la inscripción de esa georreferenciación alternativa a la catastral. En cambio, cuando la oposición la formula no un simple titular catastral afectado cuya propiedad no conste debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, sino un titular de una finca registral que alega resultar invadida, su oposición resulta mucho más cualificada y merece mayor consideración. En el presente caso, no consta que el registrador haya requerido al opositor para que acredite la representación que alega. Por tanto, la valoración de su oposición en este punto no puede ser valorada como oposición de un titular registral, pues no lo es, ni consta que tenga la representación de los supuestos causahabientes del titular registral, ni consta acreditada tal condición de causahabiente.

Constatado que existe una controversia, no sólo entre un titular registral y un titular catastral afectado, sino entre titulares registrales de sendas fincas registrales colindantes acerca de su respectiva georreferenciación, procede confirmar la nota de calificación registral negativa aquí recurrida sobre dudas fundadas de posible invasión de fincas registrales colindantes inmatriculadas.

12-5-2025

B.O.E. 12-6-2025

Registro de Málaga nº 2.

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

Solo cabe la rectificación de un asiento con el consentimiento de los titulares o con resolución judicial.

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).

La rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho - lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad-, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho. Tal aserto se fundamenta en el principio esencial según el cual los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). La rectificación registral se practica conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

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

Por tanto, faltando el consentimiento del registrador, se hace preciso el consentimiento de todos los interesados en la inscripción, que pueden resultar, en su caso, de la escritura de herencia a la que se ha referido el recurrente en su escrito de recurso, o en su defecto una resolución judicial.

12-5-2025

B.O.E. 12-6-2025

Registro de Parla nº 1.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE SENTENCIA: REQUISITOS.

Aunque es posible practicar anotación preventiva de una sentencia no firme, es necesario que el contenido de esta tenga trascendencia jurídico real.

El presente recurso tiene como objeto la solicitud realizada por una comunidad de propietarios, apoyada en una sentencia dictada por un Juzgado de Primera Instancia que condena a un propietario a pagar las cuotas de comunidad no abonadas, para que se tome anotación en el Registro de la Propiedad a los efectos de que conste y se tenga conocimiento por terceros de buena fe en su acceso al Registro que dicha vivienda tiene una deuda con la Comunidad de Propietarios a los efectos de artículo 9 de la Ley de propiedad horizontal, que en caso de no abonarse puede afectar al citado tercero de buena si desea adquirir el inmueble citado.

La posible anotación preventiva relativa a la pendencia de un procedimiento judicial sobre la propiedad de un determinado inmueble, como medida

cautelar dentro del procedimiento civil, ha de ser acordada por el tribunal competente que esté conociendo del asunto en la primera o segunda instancia o a través de un recurso extraordinario por infracción procesal o de casación (vid. artículos 42 de la Ley Hipotecaria y 723 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), sin que este Centro Directivo pueda en modo alguno suplir tal actuación judicial.

Como ha puesto de manifiesto la registradora en la nota de calificación, el objeto del procedimiento y el fallo de la citada sentencia solo implican la condena a pagar una cantidad de dinero, sin que existan pronunciamientos complementarios que implique la trascendencia jurídico real necesaria para que pueda practicarse un asiento registral. Del texto de la sentencia objeto de calificación no resulta declaración alguna sobre el eventual alcance jurídico real de la condena al pago de cuotas adeudadas, con lo que solo cabe apreciar una eficacia obligacional que no permite su constancia en el Registro (artículos 1 y 2 de la Ley Hipotecaria y 7 de su Reglamento).

12-5-2025

B.O.E. 12-6-2025

Registro de Ferrol.

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

Solo cabe la rectificación de un asiento con el consentimiento de los titulares o con resolución judicial.

El artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria dispone: «Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos doscientos treinta y ocho y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley». La rectificación, en consecuencia, exige el consentimiento de todos los interesados o resolución judicial en procedimiento seguido contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho.

14-5-2025

B.O.E. 12-6-2025

Registro de Villaviciosa.

NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN FISCAL: EXIGENCIA EN TODA CLASE DE TÍTULOS.

La exigencia establecida en el art. 254 de la LH respecto del NIF es predicable de cualquier tipo de título inscribible.

Del análisis conjunto de dichas normas, se concluye que el artículo 254.2 de la Ley Hipotecaria resulta aplicable, siempre que concurra alguno de los presupuestos que en él se contemplan, a cualquier documento inscribible en el Registro, no solo a las escrituras notariales. Así se desprende del término «títulos» que emplea el precepto, el cual debe entenderse en sentido amplio, comprensivo de los documentos notariales, judiciales, administrativos y, en

determinados supuestos, privados. En el presente caso, concurre claramente el primero de los supuestos, al tratarse de una partición hereditaria mediante la cual se adjudican bienes inmuebles a la esposa y a los hijos del causante; adquisición, que, además, tiene una clara trascendencia tributaria.

Tampoco resulta excluida la aplicación del precepto por la mera circunstancia de que no se hubiera solicitado la inscripción registral de los bienes adjudicados al heredero extranjero cuya identificación fiscal se omite. En consecuencia, si dicha exigencia es aplicable a quienes no se adjudican bienes inmuebles, con mayor razón debe predicarse respecto de quien, como en el presente caso, se adjudica la nuda propiedad de varias fincas, y ello con independencia de que en este momento no se haya solicitado la inscripción en el Registro de esas concretas fincas, pues sí se solicita la inscripción de las demás fincas comprendidas en el mismo título particional.

19-5-2025

B.O.E. 23-6-2025

Registro de Inca n° 2.

PROPIEDAD HORIZONTAL: DISTINCIÓN ENTRE PROPIEDAD HORIZONTAL TUMBADA Y CONJUNTO INMOBILIARIO.

Se recuerda la diferenciación entre estas figuras, centrada en la configuración del suelo como elemento independiente o común.

La nota de calificación ha de estar adecuadamente fundamentada, recogiendo con claridad y precisión los defectos por los que el registrador estima que no es posible la inscripción. Cuando la calificación sea desfavorable, lo más adecuado a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente es que, al consignar los defectos en la nota, ésta exprese también la íntegra motivación de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer los fundamentos jurídicos en los que se basa la calificación, y pueda con ello plantear adecuadamente un eventual recurso.

El defecto, tal y como se ha expresado en la nota de calificación, se basa en la necesidad de configurar las porciones de terreno destinadas a jardín como de uso exclusivo o privativo del titular de las referidas partes determinadas, lo cual, a juicio de la registradora, debe incluirse en las normas de comunidad. Si atendemos al contenido de la escritura calificada, al describir las distintas partes determinadas, se hace constar que a cada una de ellas les corresponde en planta baja una porción de terreno destinada a jardín. Dicha configuración corresponde, como sostiene la registradora, a una parcelación de suelo propia del complejo inmobiliario y no a una división horizontal en la que el suelo sigue siendo elemento común y que no admite la propiedad exclusiva de porciones de terreno. Lo que resulta incompatible, con independencia de la configuración amparada en la licencia y que no es objeto de este recurso, es describir partes de suelo de propiedad exclusiva y formalizar la división horizontal «tumbada» de la parcela, aunque esta configuración pueda ser la más adecuada a la tipología de viviendas unifamiliares adosadas. Por lo que el primer defecto, en los términos expresados, debe ser mantenido.

Tiene razón el notario recurrente al afirmar que ninguna norma impone la exigencia de nuevo certificado técnico descriptivo para formalizar la división horizontal de una edificación ya declarada cuyos elementos susceptibles de aprovechamiento independiente constan en la inscripción de obra nueva, al margen de posibles consideraciones de «lege ferenda» sobre su procedencia.

20-5-2025

B.O.E. 23-6-2025

Registro de Las Rozas de Madrid nº 2.

SEGREGACIÓN: REALIZADA EN SENTENCIA JUDICIAL.

Se reitera la doctrina que admite que una segregación pueda llevarse a cabo en sentencia judicial. En todo caso habrá de aportarse la representación gráfica de las fincas resultantes.

La primera cuestión que ha de abordarse es la de si una sentencia judicial dictada en procedimiento ordinario puede ser título formal suficiente para inscribir una segregación que haya resultado de la propia resolución judicial. Aunque a la vista de este último precepto pareciera que no es posible la inscripción de una segregación sin el previo otorgamiento de una escritura pública, este Centro Directivo ha señalado en diversas Resoluciones (cfr. 2 de marzo de 1999 y 4 de octubre de 2005) que también una resolución judicial puede ser título adecuado para inscribir una segregación o división de fincas. Esta doctrina la ha confirmado en bastantes pronunciamientos posteriores al señalar que, tratándose de un proceso instado ante la jurisdicción civil en procedimiento declarativo de dominio, debe afirmarse que, para la práctica de inscripciones de sentencias civiles en las que se exige una previa segregación de una finca registral, debe aportarse el correspondiente título administrativo habilitante. En el presente caso, aceptado por el recurrente la necesidad de aportar el título administrativo habilitante para que pueda ser objeto de calificación, no cabe mantener la exigencia de la registradora de que la segregación acordada en la sentencia deba documentarse en escritura notarial.

Es cierto, como se afirma en el escrito de recurso, que es claro que únicamente deberán aportarse las coordenadas georreferenciadas de la porción de finca que es objeto de inscripción en cada momento (ya sea la segregada, ya el resto), sin que pueda exigirse la representación gráfica de otras porciones que no son objeto del título ahora presentado ni causan asiento de inscripción. Y ello por aplicación del artículo 47 del Reglamento Hipotecario, que señala que se hará constar la descripción de la porción restante (debiendo entenderse que tal descripción incluye las coordenadas georreferenciadas) cuando ello «fuera posible»; imposibilidad que deberá valorarse en cada caso de modo objetivo (y sin que quepa rechazar la inscripción de una parcela segregada adecuadamente identificada y descrita por el hecho de que no pueda fijarse la representación georreferenciada del resto). Sin embargo, en este caso no resultan del título las circunstancias determinantes de la imposibilidad práctica de aportar la obligatoria georreferenciación de la finca resto.

23-5-2025

B.O.E. 23-6-2025

Registro de Algeciras nº 2.

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: AFECTACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO.

No hay inconveniente en inscribir una base gráfica que disminuye la superficie de la finca porque no se perjudica al dominio público y se clarifica la delimitación del objeto y la titularidad de la finca enclavada, para que la Administración puede efectuar las oportunas acciones destinadas a la corrección del correspondiente asiento registral.

Si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible en caso de albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada otra finca ya inscrita o el dominio público, como en el presente caso, lo procedente es denegar, no suspender la inscripción. Como cuestión preliminar cabe declarar que la tramitación del expediente, en el presente caso, se ajusta a la reiterada doctrina de esta Dirección General, formulada en Resoluciones como la de 27 de febrero de 2024 (vid., por todas), puesto que la invasión del dominio público no deriva del contraste, en la aplicación gráfica registral, entre la georreferenciación aportada y la capa gráfica que contenga el deslinde formalmente aprobado de tal dominio público, puesto que no consta que el citado monte haya sido deslindado.

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.

El Catálogo de Montes de Utilidad Pública es un Registro Público, de carácter administrativo, donde se inscriben todos los montes declarados de utilidad pública, conforme al artículo 16.1 de la Ley de Montes 43/2003, de 21 de noviembre. La inclusión en el Catálogo de Montes de Utilidad Pública es un acto administrativo declarativo que requiere del correspondiente acto ejecutivo, que es el deslinde administrativo. Por ello, en el presente caso, si se permite la inscripción del defecto de cabida y la georreferenciación de la finca, no se perjudica al dominio público y se clarifica la delimitación del objeto y la titularidad de la finca enclavada, para que la Administración puede efectuar las oportunas acciones destinadas a la corrección del correspondiente asiento registral, en su caso, como dispone el inciso final del citado artículo 22.3 de la Ley de Montes.

23-5-2025

B.O.E. 23-6-2025

Registro de Adra.

TÍTULO FORMAL: TRANSACCIÓN HOMOLOGADA JUDICIALMENTE.

Se reitera la doctrina que considera que no es título formal inscribible un auto judicial de homologación de una transacción.

Como ya ha declarado este Centro Directivo, la transacción supone un acuerdo por el que las partes, dando, prometiendo o reteniendo alguna cosa evitan la provocación de un pleito o ponen término al que hubiesen ya comenzado, adquiriendo para las partes carácter de cosa juzgada (artículos 1809 y 1816 del Código Civil); mientras que su homologación o aprobación judicial, según lo previsto en el artículo 19 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, implica una revisión del organismo jurisdiccional respecto del poder de disposición de las partes en relación con el objeto del pleito, pero no implica un verdadero análisis y comprobación del fondo del acuerdo que supone la transacción. Ciertamente, el auto judicial por el que se lleva a cabo la homologación del contrato de transacción no es un documento privado. Pero la homologación judicial no altera el objeto, contenido y forma del acuerdo entre las partes.

23-5-2025

B.O.E. 23-6-2025

Registro de El Puerto de Santa María nº 1.

ESCRITURA PÚBLICA: DOCUMENTOS INCORPORADOS.

Se lo establecido en el RN respecto a los documentos incorporados a una escritura que forman parte de ella.

De los arts. 154 y 221 del RN resulta inequívocamente que los documentos incorporados a la propia escritura pasan a formar parte integrante de ella a todos los efectos (vid., por todas, las Resoluciones de este Centro Directivo de 24 de julio de 2007 y 8 de noviembre de 2021). Y, como establece el artículo 17 bis, apartado 2, letra b), «los documentos públicos autorizados por Notario en soporte electrónico, al igual que los autorizados sobre papel, gozan de fe pública y su contenido se presume veraz e íntegro de acuerdo con lo dispuesto en esta u otras leyes». Por lo demás, en el presente caso, al manifestar los otorgantes que la distribución de responsabilidad hipotecaria figura en la hoja que se anexa en la escritura, es indudable que recoge la voluntad de todos aquellos.

23-5-2025

B.O.E. 23-6-2025

Registro de Villaviciosa de Odón.

CONTROL DE LOS MEDIOS DE PAGO: RECONOCIMIENTOS DE DEUDA.

Si queda excluida la hipótesis de reconocimientos de deuda ficticios que quedaran al margen de la posibilidad de detección, comprobación y regularización de incumplimientos tributarios o de la normativa de blanqueo de capitales, no hay obstáculos para la inscripción.

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. Como ya expresó este Centro Directivo en la Resolución de 18 de mayo de 2007, «obviamente, sí que debe examinar el registrador, por el contenido de la misma escritura, que es su canon de control, si existen omisiones en esa identificación. Por ejemplo, si se dice que el precio es una cantidad determinada, pero de la suma de los importes identificados por el notario resulta que hay una parte no identificada; o, en el mismo sentido, si no existe mención alguna en la escritura pública acerca de cuáles son los medios de pago o, por supuesto, si los otorgantes se negaron total o parcialmente a identificarlos».

Como ha reiterado en varias ocasiones este Centro Directivo (vid. por todas, las Resoluciones de 11 de marzo de 2013, 9 de diciembre de 2014, 2 de septiembre de 2016 y 28 de mayo de 2024), la exigencia de identificación de los medios de pago se extiende a los reconocimientos de deuda, a fin de evitar un reconocimiento ficticio que imposibilite los controles derivados de normativas tan esenciales como la tributaria o la de prevención del blanqueo de capitales. Si se tienen en cuenta estas consideraciones y, especialmente, la finalidad de las normas referidas sobre identificación de los medios de pago, así como las concretas circunstancias concurrentes en el presente caso (en que las deudas que mediante la dación quedan extinguidas están perfectamente causalizadas e identificadas en el libro mayor, con el valor probatorio la ley atribuye a tal contabilidad, de modo que queda excluida la hipótesis de reconocimientos de deuda ficticios que quedaran al margen de la posibilidad de detección, comprobación y regularización de incumplimientos tributarios o de la normativa de blanqueo de capitales), no puede confirmarse la objeción expresada por la registradora en la calificación impugnada.

23-5-2025

B.O.E. 23-6-2025

Registro de Madrid nº 29.

EXPEDIENTE JUDICIAL DE DOMINIO SOBRE INMATRICULACIÓN: LÍMITES DE LA CALIFICACIÓN.

Tratándose de un documento judicial, el registrador no puede revisar la decisión de fondo adoptada por el juez.

Debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo según la cual cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, conforme a

los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación. Es cierto que la nota de calificación en el presente caso debería haber sido más cuidadosa y detallada al exponer la motivación de los defectos alegados.

Respecto del primero de los defectos consignados en la calificación impugnada, debe recordarse que el presupuesto conceptual de toda inmatriculación es que la finca no conste previamente inscrita en todo o en parte en el Registro. Ha sido siempre objetivo del legislador que se eviten situaciones patológicas de doble inmatriculación. El registrador, en su nota de calificación, afirma que del expediente presentado resulta que se pretende inmatricular el sótano segundo del local destinado a garaje con una superficie de setecientos cincuenta y cuatro con cincuenta y un metros cuadrados, pero que según el Registro el sótano segundo ya aparece inscrito en la finca 25.784 de la Sección Octava con otra superficie, e inscrito en la actualidad a favor de personas cuya intervención en el expediente no consta, sin que resulte del expediente que la finca objeto del mismo es distinta de las inscritas. Sin embargo, el juez en el auto objeto de calificación, tras exponer detalladamente todos los hechos, rechaza atender al escrito de oposición de la Fiscalía y resuelve expresamente que se ha identificado catastral y registralmente la finca objeto del expediente y que queda probado que dicha finca no se encuentra inscrita en el Registro. Dado que la cuestión objeto de discusión y que ha fundamentado la calificación negativa ha sido abordada de forma expresa por la resolución judicial, rechazando que esa finca conste inscrita en el Registro, no procede sino revocar la calificación del registrador, puesto que éste tiene vedado revisar cuestiones de fondo resueltas expresamente por el juez (artículo 100 del Reglamento Hipotecario).

Es cierto que, si la superficie que se pretende inmatricular forma parte de un edificio dividido horizontalmente, sería preciso la modificación del título constitutivo y la atribución de su correspondiente cuota a ese nuevo departamento. Así resulta de lo establecido en el artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal. Sin embargo, en el auto judicial se afirma que, después de analizar la certificación registral las alegaciones de las partes intervinientes, «se deduce que la finca que se pretende inmatricular es una obra nueva realizada en su día, en una finca no registrada y respecto de la que no se había hecho aún la división horizontal, estos es, que no se corresponde con las fincas ya inscritas, ni en todo ni en parte, ni como matriz ni como segregadas, por lo que a juicio de esta juzgadora no se produce situación alguna de doble inmatriculación (art. 199 LH)». Por tanto, habiendo sido valorado por el juez sentenciador la procedencia de la de la inmatriculación y habiéndose descartado que la finca forme parte de un edificio en división horizontal, no puede el registrador revisar dicha decisión judicial.

23-5-2025

B.O.E. 23-6-2025

Registro de San Sebastián de los Reyes nº 2.

PROPIEDAD HORIZONTAL: NO ES OBLIGATORIA EN VIVIENDAS EN ALQUILER PARA INSCRIBIR EL FIN DE OBRA.

No cabe exigir la división horizontal de un edificio destinado a viviendas en alquiler en régimen concesional si no lo exigen el pliego de condiciones.

En primer lugar, parece obvio que si el destino de las viviendas construidas por el concesionario es el alquiler, la división horizontal nada añade, ni puede resultar exigible, ni jurídica ni económicamente, ya que las viviendas no van a ser objeto de enajenación ni de venta en ningún caso, existiendo un único propietario, que es la Comunidad de Madrid, y un único concesionario, que las explotará en los términos de la concesión, en régimen de alquiler; sólo si el arrendatario en su día quisiera inscribir su arrendamiento podríamos plantearnos si se requeriría entonces la división horizontal, y ni siquiera entonces sería necesario, pues el Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, que regula la inscripción de los arrendamientos urbanos, claramente admite la inscripción del arrendamiento, sin necesidad de configuración de la vivienda arrendada como elemento independiente, y reconoce en su artículo 3 que si la finca arrendada no coincide con la que tiene abierto folio registral y es una parte de ésta, se describirá aquélla con las mismas circunstancias expresadas en el apartado anterior, pero no será necesario describir el resto del edificio o vivienda. No quiere ello decir, por supuesto, que no sea inscribible la declaración de obra, ni los préstamos hipotecarios que se otorguen para su financiación, o las resoluciones de calificación definitiva de protección.

El fundamento de la calificación del registrador descansa en cuestiones que, a juicio de esta Dirección General, escapan de su competencia, porque en el fondo se plantea si la Administración concedente puede o no variar el sentido de una respuesta a consulta formulada antes de adjudicar la concesión (respuesta que además carece del carácter de vinculante); plantea también que con la respuesta aclaratoria dada por la Administración al concedente, se están modificando los pliegos de Prescripciones Técnicas y de Condiciones Particulares, y plantea que todo esto afecta al procedimiento de licitación y a los principios de transparencia e igualdad de trato entre los licitadores. Debe observarse, como ya antes se ha apuntado, que el carácter vinculante o no de las «preguntas y respuestas», en materia de contratación administrativa, se regula en la Ley de Contratos del Sector Público, aplicable supletoriamente a las concesiones, cuyo artículo 138.3 establece que no serán vinculantes salvo que así lo determine el Pliego de Condiciones Particulares; en este caso el Pliego de Condiciones Particulares nada expresa respecto del carácter vinculante de las consultas.

La cuestión de si hubiera debido dividirse horizontalmente el edificio, antes de recepcionar la obra por parte de la Administración, porque interprete de este modo la consulta o los pliegos, atañe tan sólo a la Administración y, en su caso, a la jurisdicción contenciosa-administrativa, pero no podemos compartir que sea requisito necesario para el acceso tabular de la obra terminada y la calificación definitiva otorgada a todo el edificio.

B.O.E. 23-6-2025

Registro de Marbella nº 3.

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

Solo la concurrencia de dudas acreditadas sobre la identidad de la finca justifica la negativa a inscribir la representación gráfica.

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.

Paralelamente, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo relativa, no ya tanto a los requisitos para obtenerla, sino a los efectos jurídicos de la inscripción de la georreferenciación de las fincas registrales. En primer lugar, conforme al artículo 17 de la Ley Hipotecaria, que recoge el llamado principio de prioridad registral, una vez inscrita dicha georreferenciación «no podrá inscribirse o anotarse ninguna (...) que se le oponga o sea incompatible». Así lo confirma también de modo más específico aún el artículo 199 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». Pero la aplicación de la protección máxima del llamado principio de fe pública registral, enunciado en el citado artículo 34, sobre el mantenimiento en la adquisición del dominio de una determinada finca con una concreta georreferenciación previamente inscrita, se ciñe y limita a los posibles conflictos entre titulares de dominio privado, y en cambio, como regla general, no opera, o lo hace de modo matizado para proteger al titular registral inscrito conforme al artículo 34 frente a las posibles acciones de deslinde, reivindicación y recuperación posesoria del dominio público, dado que éste se rige por el principio constitucional inalienabilidad e imprescriptibilidad proclamado en el artículo 132 de nuestra Carta Magna.

El primer defecto señalado en la calificación recurrida, relativo a la posible invasión de la finca 60.701 ha de ser revocado, pues no se aprecian

dudas suficientemente fundadas sobre tal invasión, ni consta oposición de sus titulares registrales.

El siguiente defecto señalado en la calificación registral se fundamenta en la supuesta invasión de dominio público pues, según el registrador, en la ortofoto oficial del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea, se aprecia un camino o carril que podría o parece dar acceso a otras parcelas, con una superficie afectada de 758 metros cuadrados. Sin embargo, ni tal camino consta como dominio público en capa alguna de las incorporadas a la aplicación gráfica registral homologada, ni consta oposición alguna por parte de la administración supuestamente titular de dicho camino, normalmente el ayuntamiento.

23-5-2025

B.O.E. 23-6-2025

Registro de Eivissa nº 3.

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

Solo la concurrencia de dudas acreditadas sobre la identidad de la finca justifica la negativa a inscribir la representación gráfica.

Dado que las fincas de los opositores no tienen inscrita su propia georreferenciación, no procede denegar la inscripción, pues no hay certeza geométrica de su invasión geográfica, sino sólo suspenderla por dudas fundadas, las cuales podrían teóricamente ser confirmadas y disipadas dentro del mismo procedimiento registral, bien aportando documentación adicional, bien efectuando un deslinde ante el registrador, y todo ello a modo de subsanación del defecto señalado.

Cuando la oposición la formula no un simple titular catastral afectado cuya propiedad no conste debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, sino un titular de una finca registral que alega resultar invadida, su oposición resulta mucho más cualificada y merece mayor consideración. En el presente caso, consta oposición expresa por parte de una entidad mercantil denominada «Inversiones Inmobiliarias Spepies, S.L.» que no acredita ser titular registral de finca alguna. Por tanto, su oposición no resulta cualificada. Pero también consta oposición expresa documentada gráficamente por parte de los señores A. como titulares registrales de la finca 579, que incluso aportan informe de Validación Gráfica catastral con código seguro de verificación.

La nota de calificación negativa ha de ser revocada, pues se fundamenta, por una parte, en la oposición de una sociedad mercantil que no es titular registral de finca alguna ni aporta georreferenciación alguna para concretar la supuesta invasión, y, por otra, en la oposición de quienes sí son titulares de una finca registral (la 579) pero cuya georreferenciación alegada por los opositores no resulta invadida de modo apreciable por la georreferenciación alegada por los promotores del expediente.

26-5-2025

B.O.E. 25-6-2025

Registro de Laredo-Ramales de la Victoria.

URBANISMO: NOTA MARGINAL DE EDIFICIACIÓN FUERA DE ORDENACIÓN.

Para practicar esta nota marginal se precisa acreditar la oportuna notificación del expediente a los titulares registrales y que resulte la firmeza del acto en vía administrativa.

Con carácter previo, es necesario mencionar que todos los documentos que acompaña el recurrente a su escrito de recurso y que no fueron presentados en su momento en el Registro de la Propiedad y, por tanto, no fueron objeto de calificación registral, no pueden ser tenidos en cuenta para la resolución de este expediente. El artículo 326 de la Ley Hipotecaria 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».

El primer defecto señalado por la registradora consiste en que no se puede aplicar el procedimiento a que se refiere el artículo 261.5 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, a este supuesto para declarar el edificio fuera de ordenación e iniciar un procedimiento de restauración de la legalidad urbanística, por haber transcurrido el plazo de cuatro años a que se refiere el párrafo primero del citado precepto y por no cumplirse los requisitos exigidos en el mismo para iniciar su tramitación. En el supuesto que nos ocupa, la edificación ya consta inscrita en el Registro, y es el Ayuntamiento, sin que haya mediado notificación de la registradora al respecto, el que ha dictado la resolución necesaria para hacer constar en el Registro de la Propiedad, por nota al margen de la inscripción de la declaración de obra nueva, la concreta situación urbanística de la misma, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que impone al propietario, para lo cual ha seguido el expediente que ha considerado adecuado.

El segundo y el tercer defecto señalados por la registradora en su nota pueden ser tratados de forma conjunta, como hace el recurrente en su escrito, pues ambos se refieren a que los titulares registrales afectados hayan tenido intervención en el expediente administrativo en cuestión, tanto en el trámite de audiencia como en cuanto a la notificación de la resolución adoptada una vez finalizado el expediente.

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 (cfr. artículo 99 del Reglamento Hipotecario). Por este motivo, para tomar razón en el Registro de la Propiedad de la situación de fuera de ordenación de una edificación es necesario que conste que el procedimiento ha contado con la audiencia de todos los titulares registrales afectados, retrotrayendo en su caso las actuaciones al momento correspondiente, y que les ha sido notificado a todos estos la resolución por la que se declara dicha situación de fuera de ordenación. Ambos defectos deben ser confirmados en consecuencia.

El último defecto a analizar se refiere a la falta de firmeza del acto administrativo habilitante, que debe también confirmarse. La Como señala la registradora en su nota de calificación, en cuanto a la necesidad de firmeza de la resolución administrativa, este Centro Directivo ha afirmado reiteradamente que es necesaria y suficiente, como regla general, la firmeza en vía administrativa para que los actos administrativos que implican una mutación jurídico-real inmobiliaria sean susceptibles de inscripción en el Registro de la Propiedad. Por lo que, tratándose de un acto emanado del alcalde-presidente, el mismo pone fin a la vía administrativa, pero es susceptible de recurso potestativo de reposición en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la recepción de la notificación, por lo que en el presente expediente no consta acreditada la firmeza del acto administrativo, que no puede presumirse en ningún caso.

26-5-2025

B.O.E. 25-6-2025

Registro de Lorca nº 3.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PROCEDIMIENTO DIRIGIDO CONTRA QUIEN NO ES TITULAR REGISTRAL.

No cabe practicar anotación de sentencia si el procedimiento no se ha seguido contra quien es actualmente el titular registral de la finca.

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.

Conviene recordar que es doctrina reiterada de este Centro Directivo que las exigencias del principio de tracto sucesivo confirman la postura del

registrador toda vez que el procedimiento del que dimana la sentencia calificada no aparece entablado contra el titular registral, sin que pudiera alegarse en contra la limitación del ámbito calificador respecto de los mandamientos judiciales, pues, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos, impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han tenido parte en él ni han intervenido en manera alguna, exigencia ésta que en el ámbito registral determina la imposibilidad de practicar asientos que comprometen una titularidad inscrita si, o bien consta el consentimiento de su titular, o que éste haya sido parte en el procedimiento de que se trata; de ahí que el artículo 100 del Reglamento Hipotecario incluya los obstáculos que surjan del Registro.

26-5-2025

B.O.E. 25-6-2025

Registro de Vitoria nº 5.

INMATRICULACIÓN POR CERTIFICACIÓN ADMINISTRATIVA DE DOMINIO: INVASIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO.

No cabe practicar la inmatriculación si resulta evidente la invasión del dominio público hidráulico.

Según doctrina reiterada de esta Dirección General el registrador puede y debe rechazar la inscripción si de la documentación aportada no cabe duda de la invasión del dominio público. Si la invasión es concluyente (véanse Resoluciones de 1 de junio de 2020 y 20 de mayo y 5 de octubre de 2021) y se pone de manifiesto una situación de alteración de la configuración física que implicaría invasión del dominio público, el registrador debe denegar. Si no es evidente la invasión o la oposición de la Administración Pública no es concluyente, lo procedente es tramitar el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria e incluso dentro del cual podría el registrador conceder plazo a quien la haya formulado para que la aclare o complete. En el presente expediente resulta que la finca no es que linde con río, sino que la finca que se pretende inmatricular invade por completo el río afluente del río Zadorra por lo que procede confirmar la calificación registral.

La no emisión del informe en el plazo marcado por la normativa hipotecaria o por la sectorial correspondiente no puede implicar en modo alguno una resolución presunta de la Administración favorable a la pretensión del interesado.

27-5-2025

B.O.E. 25-6-2025

Registro de Pedreguer.

C.I.F. REVOCADO: EFECTOS.

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

El titular de un número de identificación fiscal revocado podrá solicitar la rehabilitación de su número de identificación fiscal a la Administración Tributaria conforme a lo dispuesto en el artículo 147.8. En particular, deberá acreditar que han desaparecido las causas que motivaron la revocación y deberá comunicar, además, quienes ostentan la titularidad del capital de la sociedad, con identificación completa de sus representantes legales, el domicilio fiscal, así como documentación que acredite cuál es la actividad económica que la sociedad va a desarrollar.

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

La prohibición que impone la disposición adicional sexta de la Ley General Tributaria antes referida es terminante: la publicación de la revocación del número de identificación fiscal «en el "Boletín Oficial del Estado" implicará la abstención del notario para autorizar cualquier instrumento público relativo a declaraciones de voluntad, actos jurídicos que impliquen prestación de consentimiento, contratos y negocios jurídicos de cualquier clase, así como la prohibición de acceso a cualquier registro público, incluidos los de carácter administrativo, salvo que se rehabilite el número de identificación fiscal (...)». En definitiva, la disposición establece una doble prohibición: de autorización de cualquier instrumento público y de acceso a cualquier registro público; la primera se aplicará a los instrumentos que pretendan otorgarse con posterioridad a la entrada en vigor de la norma, y la segunda a los que pretendan acceder a cualquier registro público con posterioridad a la entrada en vigor de la norma. Por tanto, esta última prohibición se aplica también (y sobre todo, dada la prohibición de autorizar ningún instrumento) a los instrumentos autorizados con anterioridad a la entrada en vigor de la norma -a los que por tanto no afectaba la prohibición de autorización, pero sí la de acceso a cualquier registro público-.

Respecto de la alegación del recurrente sobre el hecho de que en otro Registro de la Propiedad se haya inscrito la misma escritura el día 5 de febrero de 2025, cabe recordar que, como ha reiterado este Centro Directivo, el registrador, al ejercer su competencia de calificación de los documentos presentados a inscripción, habida cuenta del principio de independencia en su ejercicio, no está vinculado por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores, como tampoco lo está por las propias resultantes de la anterior presentación de otros títulos.

27-5-2025

B.O.E. 25-6-2025

Registro de Marbella nº 3.

CONDICIÓN RESOLUTORIA: CANCELACIÓN.

No se puede cancelar una condición resolutoria sin el consentimiento del titular registral, a menos que así se haya pactado al constituir la y se cumplan los requisitos determinados para ello.

Como ha señalado reiteradamente esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 21 de julio y 3 y 4 de diciembre de 1986, 2 de septiembre de 1992 y 30 de mayo de 1996), la exigencia de concordancia entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral, así como la de la documentación auténtica del hecho o acto inscribible para su acceso al Registro (artículo 3 de la Ley Hipotecaria), conduce a la necesaria cancelación de un asiento sólo cuando se justifica fehacientemente la completa extinción del derecho inscrito (artículos 2.1.º y 79.2.º de la Ley Hipotecaria y 173 de su Reglamento). Por tanto, en el caso contemplado, si lo que se pretende es cancelar la condición resolutoria estipulada en garantía del cumplimiento de una obligación, será requisito imprescindible justificar la causa de la cancelación (causa de cancelación que deberá reflejarse en el asiento correspondiente, conforme al artículo 193.2.ª del Reglamento Hipotecario).

Centrados en el concreto supuesto, una vez inscrita en el Registro la citada condición resolutoria, su cancelación no puede operar por la mera manifestación hecha por un tercero y menos por los interesados, de que ha desaparecido la causa material, sino que dicha cancelación está sujeta a las reglas previstas en la legislación hipotecaria conforme a la cual y como regla general para proceder a la cancelación de las inscripciones hechas en virtud de escritura pública es preciso o bien otra escritura en la cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o resolución judicial firme en que así se acuerde (artículos 1, 20 y 82 de la Ley Hipotecaria).

En el caso de este expediente, lo único que se pactó expresamente como supuesto de cancelación unilateral, frente a la regla general antes enunciada, es lo siguiente: que la compradora queda facultada por sí sola para solicitar la cancelación de la condición resolutoria en el Registro de la Propiedad acreditando ante notario haber satisfecho el precio aplazado, mediante la exhibición de los correspondientes justificantes bancario de los pagos realizados; que las cantidades aplazadas sean pagadas no más tarde del 31 de diciembre de 2024, y que, en caso de impago del total del precio aplazado pactado a 31 de diciembre de 2024, la vendedora podrá optar entre reclamar el importe impagado o bien resolver la compraventa. Pues bien, en el presente supuesto, algunas de las cantidades aplazadas fueron pagadas mas tarde del 31 de diciembre de 2024, por lo que no opera la cancelación automática sin el consentimiento del titular del derecho.

27-5-2025

B.O.E. 25-6-2025

Registro de Madrid nº 19.

HERENCIA: DISPOSICIÓN TESTAMENTARIA EN FAVOR DEL CÓNYUGE QUE YA NO LO ES AL ABRIRSE LA HERENCIA.

En los casos de disposición testamentaria en favor del cónyuge que, después deja de serlo por divorcio, no podrá, sin la pertinente declaración judicial de ineficacia, prescindirse del testamento del que deriva la condición de heredero o legatario del excónyuge del causante.

La cuestión debatida ha sido resuelta por esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 26 de noviembre de 1998, 26 de febrero de 2003 y 27 de febrero, 9 de agosto y 25 de septiembre de 2019) con una doctrina que debe ser mantenida. En ellas se ha entendido que en los casos de disposición testamentaria en favor del cónyuge que, después deja de serlo por divorcio, no podrá, sin la pertinente declaración judicial de ineficacia, prescindirse del testamento del que deriva la condición de heredero o legatario del excónyuge del causante. Y en el presente caso debe mantenerse el mismo criterio respecto del cese de la situación de unión de hecho. La revocación de los testamentos abiertos, en Derecho común, no puede tener lugar sino a través del otorgamiento de un nuevo testamento válido.

Por último, este Centro Directivo no puede desconocer el criterio del Tribunal Supremo en las Sentencias número 531/2018, de 26 de septiembre, y 539/2018, de 28 de septiembre. Pero respecto del ámbito notarial y registral cabe recordar que la privación de eficacia del contenido patrimonial de un determinado testamento exige, a falta de conformidad de todos los afectados, una previa declaración judicial que, tras un procedimiento contencioso instado por quien esté legitimado para ello, provoque su pérdida de eficacia (total o parcial).

27-5-2025

B.O.E. 25-6-2025

Registro de Santa Fe n° 2.

C.I.F. REVOCADO: EFECTOS.

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

El titular de un número de identificación fiscal revocado podrá solicitar la rehabilitación de su número de identificación fiscal a la Administración Tributaria conforme a lo dispuesto en el artículo 147.8. En particular, deberá acreditar que han desaparecido las causas que motivaron la revocación y deberá comunicar, además, quienes ostentan la titularidad del capital de la sociedad, con identificación completa de sus representantes legales, el domicilio fiscal, así como documentación que acredite cuál es la actividad económica que la sociedad va a desarrollar.

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

La prohibición que impone la disposición adicional sexta de la Ley General Tributaria antes referida es terminante: la publicación de la revocación del número de identificación fiscal «en el "Boletín Oficial del Estado" implicará la abstención del notario para autorizar cualquier instrumento público relativo a declaraciones de voluntad, actos jurídicos que impliquen prestación de consentimiento, contratos y negocios jurídicos de cualquier clase, así como la prohibición de acceso a cualquier registro público, incluidos los de carácter administrativo, salvo que se rehabilite el número de identificación fiscal (...)». En definitiva, la disposición establece una doble prohibición: de autorización de cualquier instrumento público y de acceso a cualquier registro público; la primera se aplicará a los instrumentos que pretendan otorgarse con posterioridad a la entrada en vigor de la norma, y la segunda a los que pretendan acceder a cualquier registro público con posterioridad a la entrada en vigor de la norma. Por tanto, esta última prohibición se aplica también (y sobre todo, dada la prohibición de autorizar ningún instrumento) a los instrumentos autorizados con anterioridad a la entrada en vigor de la norma -a los que por tanto no afectaba la prohibición de autorización, pero sí la de acceso a cualquier registro público-.

27-5-2025

Registro de Albaida.

HIPOTECA: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD.

En las hipotecas flotantes la cancelación por caducidad opera automáticamente una vez cumplido el plazo inicialmente pactado o sus prórrogas, pero siempre que no conste nota marginal de expedición de certificación.

Al tratarse de una hipoteca flotante aquella que se pretende cancelar por caducidad, deben rechazarse los argumentos de la nota de calificación recurrida de exigir escritura pública y consentimiento del acreedor hipotecario inscrito, ex artículos 3, 17 y 20 de la Ley Hipotecaria, considerándose, como regla, suficiente la solicitud de cancelación en instancia privada firmada por el titular registral del dominio o cualquier derecho sobre la finca gravada. Sentada esa regla general, debe analizarse la repercusión que puede tener en el supuesto objeto de este expediente la interrupción del plazo de caducidad por el ejercicio de la acción hipotecaria, reflejada en el Registro de la Propiedad por la nota marginal de expedición de la certificación de dominio y cargas a efectos de la ejecución e interrupción del plazo.

Caben dos posibilidades en orden a la cancelación de las hipotecas por caducidad: a) Que la nota marginal se expida después de haber vencido el plazo de vencimiento de la obligación garantizada. En este caso, la nota interrumpe el plazo de prescripción de la acción hipotecaria (artículo 1973 del Código Civil), de modo que dicho plazo (el del artículo 1964 de dicho cuerpo legal) empieza a contar desde la fecha de la extensión de la nota marginal, y en consecuencia hasta transcurridos veintiún años desde dicha fecha no se podrá cancelar la hipoteca por caducidad legal (artículo 82.5 de la Ley Hipotecaria). Y b) que la nota marginal se extienda antes de haber vencido la obligación garantizada. En este supuesto, nada interrumpe la nota, pues ningún plazo de prescripción habrá nacido previamente (al menos desde la perspectiva registral), por lo que, en este caso, el plazo de veintiún años que posibilita la cancelación de la hipoteca por caducidad legal habrá de contarse a partir de la fecha de vencimiento de la obligación garantizada. Y respecto de la particularidad de hallarse cancelada la nota marginal de expedición de certificación de cargas, que concurre en este supuesto, la misma resolución citada señala que caben tres posibilidades: a) que la fecha de inicio de la prescripción de la acción hipotecaria sea la del vencimiento de la obligación garantizada; b) que la fecha a partir de la cual haya que contar los veintiún años exigidos por el artículo 82 de la Ley Hipotecaria sea la del mandamiento de cancelación de la nota marginal; y c) que los veintiún años deben contarse desde la fecha en que la nota marginal se extendió, que es por la que se inclinó este Centro Directivo.

Ahora bien, esta doctrina no puede aplicarse a la cancelación por caducidad de las hipotecas flotantes por cuanto en éstas la caducidad del asiento registral no se encuentra condicionada a la presunción de prescripción de acción real hipotecaria (y consecuentemente a que aparezca posteriormente al cierre de la cuenta corriente o al último plazo del préstamo una nota marginal de inicio de la ejecución hipotecaria); sino que opera de forma automática llegado el término pactado en la escritura de constitución de la hipoteca, salvo que en ese momento constare en el Registro de la Propiedad la nota marginal de expedición de la certificación registral de dominio y cargas a efectos ejecutivos.

En primer lugar, al haber transcurrido ya el plazo máximo posible de duración de la hipoteca, que era de doce años desde el 4 de mayo de 2011, incluidas sus prórrogas, no procede mantener el mismo defecto que originó la desestimación anterior, defecto que consistía en la falta de remisión al verdadero acreedor hipotecario del acta notarial de notificación de oposición a la prórroga tácita del plazo de la hipoteca, pues la verificación de dicha notificación ha devenida superflua. Sin embargo, al constar ahora vigente una nueva nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas, referida a un nuevo procedimiento de ejecución hipotecaria, debe reiterarse que respecto

de las hipotecas flotantes si bien su caducidad opera de forma automática llegado el término pactado en la escritura de constitución de la hipoteca, la cancelación de su inscripción por tal caducidad no procede si consta en el Registro de la Propiedad una nota marginal de expedición de la certificación registral de dominio y cargas a efectos ejecutivos; circunstancia o defecto por el que procede desestimar en este caso el recurso objeto de esta Resolución.

Por otra parte, la incorporación al recurso de copia del decreto judicial en el que se ordena la cancelación de la citada nota marginal por sobreseimiento de la ejecución hipotecaria, no puede tenerse en cuenta por cuanto se trate de un documento que no ha sido el objeto de la calificación registral al no haberse presentado en debida forma en el Registro de la Propiedad.

27-5-2025

B.O.E. 25-6-2025

Registro de Villena.

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: POSIBLES ACTOS DE MODIFICACIÓN HIPOTECARIA.

El artículo 199 en ningún caso ampara la posibilidad de encubrir, bajo el pretexto de una rectificación de descripción, negocios jurídicos, como puede ser una agrupación de fincas.

El Registro de la Propiedad se lleva por el sistema de finca (cfr. artículos 8, 238 y 242 de la Ley Hipotecaria) de modo que en los folios reales de cada finca se practicarán las inscripciones, anotaciones preventivas, cancelaciones y notas de todos los títulos sujetos a inscripción.

El recurrente basa su recurso en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Sin embargo, este precepto está pensado exclusivamente para completar la descripción literaria de la finca acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica. Este artículo 199 en ningún caso ampara la posibilidad de encubrir, bajo el pretexto de una rectificación de descripción, negocios jurídicos, como puede ser una agrupación de fincas.