

# RESUMEN RDGRN BOE 2014

RESOLUCIONES DE LA DGRN (propiedad)

BOE AÑO 2014.

Resúmenes por

Basilio Aguirre

## ***ENERO 2014***

***R. 7-12-2013***

**B.O.E. 23-1-2014**

**Registro de Rota**

**PLUSVALÍA: ACREDITACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES FISCALES.**

**El acuerdo suscrito entre el Consejo General del Notariado y la FEMP puede ser un vehículo válido y útil para que los notarios, previo requerimiento por parte del transmitente, a través de los servicios y conexiones de que disponga la FEMP con sus asociados -que recordemos no tienen por qué ser todos los ayuntamientos- puedan comunicar el otorgamiento de las escrituras en los casos en que así procediera, pero en ningún caso el justificante puede ser emitido exclusivamente por la FEMP como asociación, ya que no es administración tributaria competente, salvo que viniera acompañado o complementado con el justificante de recepción emitido efectivamente por el ayuntamiento correspondiente. Este justificante -emitido por el ayuntamiento- puede ser un acuse de recibo electrónico, acuse técnico, justificante electrónico de registro u otro documento electrónico similar pero siempre y cuando permita averiguar su procedencia mediante comprobación en línea, o pueda el Notario dar fe de la misma.**

***R. 5-12-2013***

**B.O.E. 25-1-2014**

**Registro de Alcorcón N 1.**

**ANOTACIÓN DE EMBARGO: NIF DEL TITULAR REGISTRAL.**

**En el presente caso en el que no hay transmisión actual de un bien inmueble; el embargado no es compareciente ni representado en una escritura pública; se trata de una resolución judicial dirigida a la extensión de una anotación preventiva y no consta en el Registro de la Propiedad, por la fecha de la inscripción, dato alguno en relación al NIF del propietario del bien embargado, debe considerarse que no es precisa la constancia del NIF, máxime cuando si es entendido de otra manera, la imposibilidad de su obtención acarrearía el perjuicio de la acción procesal y con ello la imposibilidad de hacerse pago de la deuda por parte de la Comunidad de Propietarios acreedora..**

**R. 9-12-2013**

**B.O.E. 25-1-2014**

**Registro de Granada N 1.**

**NOVACIÓN DE HIPOTECA: APLICACIÓN DEL REQUISITO DEL VALOR DE TASACIÓN PREVISTO EN EL ARTÍCULO 681 DE LA LEC.**

**Se plantea la cuestión de si la exigencia de certificación de tasación de la finca es aplicable a los supuestos de novación y ampliación de la hipoteca existente por incremento de la cuantía del préstamo. Y la contestación, atendiendo a la legislación vigente, tiene que ser necesariamente negativa. El artículo 682.2.1.o de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en la redacción dada por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, establece como uno de los requisitos para la aplicación del procedimiento de ejecución directa «que en la escritura de constitución de hipoteca se determine el precio en que los interesados tasan la finca o bien hipotecado, para que sirva de tipo en la subasta, que no podrá ser inferior, en ningún caso, al 75 por cien del valor señalado en la tasación realizada conforme a las disposiciones de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario». Ello naturalmente siempre que, con motivo de esos otros actos, no se modifique expresamente el valor de tasación contenido en la escritura de constitución, pues en tal caso, la modificación de la escritura de constitución en ese aspecto concreto determinaría que fuese necesario que se acompañase el certificado de tasación, pues entonces se estaría modificando expresamente uno de los elementos previstos en la escritura de constitución, que requeriría en tal caso que se cumplieran los requisitos relativos al valor de subasta cuando éste se modifica. Y lo mismo cabe decir en el supuesto de que el pacto de ejecución judicial directa o extrajudicial no figurase en la escritura de constitución inicial y se integrase en la configuración del derecho real de hipoteca con ocasión de una novación o ampliación posterior, pues en tales supuestos el derecho al ejercicio de la acción hipotecaria por las vías judicial o extrajudicial previstas en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria surge en un momento ya posterior a la entrada en vigor de la Ley 1/2013 y, por tanto, sujeta a sus requisitos específicos.**

**R. 11-12-2013**

**B.O.E. 25-1-2014**

**Registro de Zaragoza n 8.**

**ANOTACIÓN DE EMBARGO: EMBARGO DE BIENES CONSORCIALES ARAGONESES EN SOCIEDAD CONYUGAL DISUELTA Y NO LIQUIDADA.**

**Dadas las indudables concomitancias que, a pesar de sus diferencias, presentan ambas comunidades matrimoniales, resulta trasladable al ámbito de la sociedad consorcial aragonesa, con las necesarias adaptaciones y matizaciones, la doctrina que este Centro Directivo ha fijado en relación con el embargo y ejecución de bienes gananciales en la fase intermedia entre su disolución y liquidación, a cuyo régimen jurídico-procesal, por lo demás, tratándose de la reclamación de deudas privativas, se remite expresamente el artículo 225.1 del citado Código Foral. De lo anterior se desprende la necesidad de distinguir tres hipótesis diferentes, así en su sustancia como en su tratamiento registral. En primer lugar, el embargo de bienes concretos de la sociedad ganancial en liquidación, el cual, en congruencia con la unanimidad que preside la gestión y disposición de esa masa**

patrimonial (cfr. artículos 397, 1058 y 1401 del Código Civil y 229 del Código Foral Aragonés respecto del consorcio aragonés), requiere que las actuaciones procesales respectivas se sigan contra todos los titulares (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). En segundo lugar, el embargo de la cuota global que a un cónyuge corresponde en esa masa patrimonial, embargo que, por aplicación analógica de los artículos 1067 del Código Civil y 42.6.o y 46 de la Ley Hipotecaria, puede practicarse en actuaciones judiciales seguidas sólo contra el cónyuge deudor, y cuyo reflejo registral se realizará mediante su anotación «sobre los inmuebles o derechos que se especifique en el mandamiento judicial en la parte que corresponda al derecho del deudor» (cfr. artículo 166.1.a, in fine, del Reglamento Hipotecario). En tercer lugar, el teórico embargo de los derechos que puedan corresponder a un cónyuge sobre un concreto bien ganancial, una vez disuelta la sociedad conyugal, supuesto que no puede confundirse con el anterior pese a la redacción del artículo 166.1.a, in fine, del Reglamento Hipotecario, y ello se advierte fácilmente cuando se piensa en la diferente sustantividad y requisitos jurídicos de una y otra hipótesis. En efecto, teniendo en cuenta que los cónyuges o sus respectivos herederos (o el cónyuge viudo y los herederos del premuerto) puedan verificar la partición del remanente contemplado en el artículo 1404 del Código Civil y correlativo artículo 267 del Código Foral Aragonés, como tengan por conveniente, con tal de que no se perjudiquen los derechos del tercero (cfr. artículos 1058, 1083 y 1410 del Código Civil), en el caso de la traba de los derechos que puedan corresponder al deudor sobre bienes comunes concretos, puede perfectamente ocurrir que estos bienes no sean adjudicados al cónyuge deudor, con lo que aquella traba quedará absolutamente estéril; en cambio, si se embarga la cuota global, y los bienes sobre los que se anota no se atribuyen al deudor, éstos quedarán libres, pero el embargo se proyectará sobre los que se le haya adjudicado a éste en pago de su derecho (de modo que sólo queda estéril la anotación, pero no la traba. Pero el embargo de cuotas abstractas en un patrimonio colectivo en liquidación es una medida cautelar que no produce más efecto que el de anticipar el embargo sobre los «bienes futuros» que se adjudiquen (si se adjudican) al deudor en la división del caudal. En el caso objeto del presente expediente, en un procedimiento de ejecución de títulos judiciales seguido por un cónyuge contra el otro se practica sobre un bien, que aparece inscrito a nombre de ambos cónyuges con carácter consorcial, una anotación preventiva de embargo sobre «los derechos que correspondan a la ejecutada» sobre el mismo. De la anotación no resulta directamente que el estado civil de los titulares registrales se haya modificado en relación al que ostentaban en el momento de la adquisición del bien, pero así se desprende del tenor de los derechos embargados (y se confirma por la constancia como divorciado del ejecutante en otros asientos registrales). En el decreto de adjudicación se indica que se adjudica lo embargado, que es, según los Hechos, una mitad indivisa de la finca. De lo que parece colegirse que el secretario judicial considera que los derechos que corresponden a la ejecutada sobre la finca se concretan en una mitad indivisa de la misma. Pero, como hemos visto, ni durante la vigencia del consorcio conyugal, ni en relación con la comunidad post-consorcial tras su disolución y antes de su liquidación, corresponde a los cónyuges o ex cónyuges una mitad indivisa sobre los bienes comunes ni ninguna otra participación concreta sobre bienes singulares. En definitiva, dado que lo que se adjudica en la resolución judicial calificada es la mitad indivisa del bien consorcial, y reiterando que eso no es posible durante la vigencia de la sociedad conyugal, ni tras su disolución y hasta su liquidación, no procede sino confirmar la nota de calificación.

*R. 12-12-2013*

*B.O.E. 25-1-2014*

**Registro de San Sebastián de la Gomera.**

**CANARIAS: INMATRICULACION DE FINCA COLINDANTE CON UN BARRANCO.**

**De conformidad con el artículo 58.2 de la Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas de Canarias, no todo barranco es cauce que forme parte del dominio público, sino únicamente «aquellos barrancos que se prolonguen desde cualquier divisoria de cuenca hasta el mar, sin solución de continuidad», criterio reiterado por el artículo 10 del Decreto 86/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico de Canarias. Pero aun en el supuesto de que la finca que se pretende inmatricular lindara con un barranco que tuviera la consideración de cauce que forme parte del dominio público, no sería exigible la previa notificación a la administración actuante. Dicha notificación le corresponde realizarla al Registrador en los términos que establece el artículo 38 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.**

**R. 13-12-2013**

**B.O.E. 25-1-2014**

**Registro de Callosa d'en Sarrià.**

**RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO. CONCURSO DE ACREEDORES: INSCRIPCIÓN DEL CONVENIO.**

**CONCURSO DE ACREEDORES: INSCRIPCIÓN DEL CONVENIO. RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.**

**El recurso gubernativo no es el cauce para promover la anulación o rectificación de un asiento ya practicado. Aunque se haya aprobado el convenio por sentencia judicial, no por ello ha de procederse a la cancelación de la anotación o inscripción de declaración de concurso. Tal cancelación sólo procederá cuando así se decreté por parte del Juez.**

**R. 16-12-2013**

**B.O.E. 31-1-2014**

**Registro de San Sebastián de la Gomera.**

**OBRAS NUEVAS POR ANTIGÜEDAD: REQUISITOS.**

**Procede primeramente aclarar que ni el artículo 52.a) del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, ni el artículo 20.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo establecen ninguna jerarquía o preferencia de medios de acreditación, por lo que el interesado puede optar por cualquiera de los cuatro medios que establecen dichos preceptos, puesto que no se señala ningún medio preferente, sino que se emplean fórmulas disyuntivas o alternativas, al decir en el párrafo a) del apartado 4 del artículo 20 del citado Texto Refundido de la Ley de Suelo que «se inscribirán en el Registro de la Propiedad las escrituras de declaración de obra nueva (de las antiguas a que se refiere) que se acompañen de certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica, en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título». Y es que lo que sucede en este caso es que se dan una serie de circunstancias que impiden dar por acreditada la fecha determinada de terminación de la obra e incluso dar por acreditada la descripción de**

la misma y ello sea cual fuere el certificado que se tenga en cuenta de los incorporados a la escritura. La forma de acreditación de la competencia del técnico lo es en función de si el técnico comparece en el otorgamiento de la escritura, se incorpora el certificado a la misma o se acompaña como documento complementario; de forma que en el caso de comparecencia al otorgamiento, la acreditación lo sería ante el notario autorizante; en el caso de certificación unida lo será por el visado del Colegio Profesional correspondiente, y en el de la legitimación notarial lo sería a los efectos de la autoría de la firma. De esta forma sólo la comparecencia ante notario o la legitimación de firma puesta en presencia con la acreditación de la condición de técnico competente suplen el visado del Colegio Profesional.

**R. 16-12-2013**

**B.O.E. 31-1-2014**

**Registro de San Sebastián de la Gomera.**

**OBRAS NUEVAS POR ANTIGÜEDAD: REQUISITOS.**

Procede primeramente aclarar que ni el artículo 52.a) del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, ni el artículo 20.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo establecen ninguna jerarquía o preferencia de medios de acreditación, por lo que el interesado puede optar por cualquiera de los cuatro medios que establecen dichos preceptos, puesto que no se señala ningún medio preferente, sino que se emplean fórmulas disyuntivas o alternativas, al decir en el párrafo a) del apartado 4 del artículo 20 del citado Texto Refundido de la Ley de Suelo que «se inscribirán en el Registro de la Propiedad las escrituras de declaración de obra nueva (de las antiguas a que se refiere) que se acompañen de certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica, en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título». Y es que lo que sucede en este caso es que se dan una serie de circunstancias que impiden dar por acreditada la fecha determinada de terminación de la obra e incluso dar por acreditada la descripción de la misma y ello sea cual fuere el certificado que se tenga en cuenta de los incorporados a la escritura. Pues bien, en el supuesto de este expediente, se reúnen todos los requisitos expresados en el citado artículo 52 del Real Decreto 1093/1997: se prueba mediante la certificación catastral que la antigüedad de la terminación de la obra y su descripción es coincidente con el título, dicha fecha es anterior al plazo previsto por la legislación aplicable para la prescripción de la infracción en que hubiera podido incurrir el edificante y no consta en el Registro, anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca que ha sido objeto de edificación. En consecuencia no hay obstáculos para su inscripción.

**R. 18-12-2013**

**B.O.E. 31-1-2014**

**Registro de Amposta n 2.**

**PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA DE LA LEY 1/2013.**

Como resulta nítidamente del texto de la disposición transitoria, quedan excluidos de su

**aplicación aquellos procedimientos en los que se haya puesto en posesión del bien adjudicado en la persona del adjudicatario. Ahora bien, como la puesta en posesión es posterior en cualquier caso a la adjudicación (artículo 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), el mero testimonio del decreto de adjudicación no será por sí mismo suficiente para acreditar que a fecha 15 de mayo de 2013 ya se había producido aquélla. En consecuencia, fuera de los supuestos en que el testimonio del decreto de adjudicación recoja efectivamente dicha circunstancia, por haberse emitido con posterioridad a la diligencia de entrega de posesión, deberá acompañarse de escrito del secretario judicial del que resulte que ha sido entregada la posesión antes de la repetida fecha como requisito para obtener la inscripción del inmueble a favor del adjudicatario y proceder, en su caso, a las cancelaciones pertinentes (artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).**

**R. 19-12-2013**

**B.O.E. 31-1-2014**

**Registro de Badajoz n 3.**

**TRANSACCIÓN JUDICIAL: TÍTULO INSCRIBIBLE.**

**En el presente expediente, la aplicación de esta doctrina lleva a la estimación del recurso, pues, por la vía de la homologación de una transacción judicial producida en un declarativo ordinario en el que se liquida la sociedad de gananciales se aprueba un convenio, aportado por las partes, en el que fijan, distribuyen y adjudican el haber ganancial que hubo entre los mismos, y, más en concreto, se trata de una vivienda que constituyó el domicilio familiar y, aunque se adquirió por mitad y proindiviso antes del matrimonio, se financió con un préstamo hipotecario que los interesados consideran a cargo de la sociedad de gananciales. El propio Tribunal Supremo, en Sentencia de 31 de octubre de 1989 destaca la relevancia que tiene para la vivienda familiar adquirida en estado de soltero el hecho de que se haya amortizado con fondos gananciales derivados de un préstamo hipotecario durante el matrimonio, lo que permite confirmar que es adecuada la conexión de los fondos gananciales empleados en la adquisición de la vivienda familiar con las adjudicaciones que en este caso se realizan con motivo de la liquidación de la sociedad de gananciales incluyendo la finca adquirida en pro indiviso en el reparto de bienes que motiva dicha liquidación, adjudicándola a uno de los titulares en compensación por otros bienes gananciales que se adjudican al otro titular. Consecuentemente el convenio homologado por el Juez sería título inscribible.**

**R. 19-12-2013**

**B.O.E. 31-1-2014**

**Registro de Valladolid n 5.**

**RECURSO GUBERNATIVO: ADMISIBILIDAD. HIPOTECA: PLAZO. HIPOTECA: APLICACIÓN REFORMA DE LA LEY 1/2013.**

**HIPOTECA: PLAZO. RECURSO GUBERNATIVO: ADMISIBILIDAD. HIPOTECA: APLICACIÓN REFORMA DE LA LEY 1/2013.**

**HIPOTECA: APLICACIÓN REFORMA DE LA LEY 1/2013. RECURSO GUBERNATIVO: ADMISIBILIDAD. HIPOTECA: PLAZO.**

Procede la admisión del recurso interpuesto contra una segunda calificación, por cuanto esta fue emitida cuando se volvió a presentar el título originalmente suspendido, pero acompañado de unos complementarios que pretendían subsanar los defectos apreciados, y que la Registradora estimó insuficientes para tal subsanación. Por exigencias del principio de especialidad o determinación, no es inscribí le una hipoteca en la que no está claro si el plazo señalado es efectivamente de duración de la hipoteca misma con el alcance de un plazo de caducidad convencional del propio derecho real, o si se trata de definir únicamente el margen temporal en el que debe surgir la obligación para que quede garantizada con la hipoteca, en cuyo caso, una vez nacida la obligación en dicho plazo, la acción hipotecaria podrá ejercitarse mientras no haya prescrito, aún cuando ya hubiere vencido aquél. Se puede considerar que el nuevo apartado 3 del artículo 21 de la Ley Hipotecaria, introducido por la Ley 1/2013, tiene por finalidad establecer una presunción legal destinada a dispensar de toda otra prueba sobre el carácter habitual de la vivienda a los efectos de permitir aplicar en el ámbito de la ejecución hipotecaria las medidas protectoras del deudor hipotecario introducidas en la nueva ley, sin necesidad de adicionar trámite alguno al procedimiento. Lo esencial de tales medidas tuitivas en dicho ámbito viene definido por el objeto sobre el que se proyectan, la vivienda habitual del deudor, y no tanto por la naturaleza y modalidad del contrato fuente de las obligaciones garantizadas, cuyo eventual incumplimiento desencadena la ejecución, de cuyas consecuencias para el ejecutado constituyen paliativo tales medidas. Por tanto,, con independencia de que estemos ante un préstamo o ante un crédito hipotecario. Estando admitida en el Código Civil, la fianza en garantía de deudas futuras, es admisible que la propia obligación de fianza resultante de un contrato de afianzamiento, pueda ser objeto de hipoteca en garantía de obligación futura, conforme a los artículos 142 y 143 de la Ley Hipotecaria. Y centrándonos en la hipoteca en garantía de obligación futura, dentro de ella cabe la que se constituye en garantía del fiador o avalista, pues se trata de la obligación futura de reembolsar al fiador lo que éste haya pagado en virtud del contrato de afianzamiento o aval. La obligación de reembolso que se asegura con la hipoteca de contragarantía será exigible a medida en que se produzca el pago indemnizable por el fiador, pago que, por razón de la aludida accesoriedad y subsidiariedad, no procede en tanto no sea exigible la propia obligación del deudor principal, obligación que en el caso de los préstamos de amortización, como el documentado en la escritura calificada, responde a un sistema de amortización mediante cuotas sucesivas de vencimientos temporales (mensuales en este caso). Por ello, la obligación garantizada por la hipoteca constituida en la escritura calificada entra dentro del supuesto de hecho a que se refiere el artículo 693 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que en su apartado primero aclara que «Lo dispuesto en este Capítulo será aplicable al caso en que deje de pagarse una parte del capital del crédito o los intereses, cuyo pago deba hacerse en plazos, si vencieren al menos tres plazos mensuales sin cumplir el deudor su obligación de pago o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a tres meses». En consecuencia, no cabe ejercitar la acción de ejecución directa sobre los bienes hipotecados sin que el incumplimiento de la obligación de reembolso del deudor afianzado corresponda a un plazo equivalente, al menos, a tres meses, por lo que procede confirmar igualmente este defecto.

**R. 20-12-2013**

**B.O.E. 31-1-2014**

**Registro de San Sebastián de la Gomera.**

## **CANARIAS: INMATRICULACION DE FINCA COLINDANTE CON UN BARRANCO. FINCA REGISTRAL: IDENTIFICACIÓN.**

FINCA REGISTRAL: IDENTIFICACIÓN. CANARIAS: INMATRICULACION DE FINCA COLINDANTE CON UN BARRANCO.

**De conformidad con el artículo 58.2 de la Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas de Canarias, no todo barranco es cauce que forme parte del dominio público, sino únicamente «aquellos barrancos que se prolonguen desde cualquier divisoria de cuenca hasta el mar, sin solución de continuidad», criterio reiterado por el artículo 10 del Decreto 86/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico de Canarias. Pero aun en el supuesto de que la finca que se pretende inmatricular lindara con un barranco que tuviera la consideración de cauce que forme parte del dominio público, no sería exigible la previa notificación a la administración actuante. Dicha notificación le corresponde realizarla al Registrador en los términos que establece el artículo 38 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas. Siendo la finca el elemento primordial de nuestro sistema registral, por ser la base sobre la que se asientan todas las operaciones con trascendencia jurídico-real, su descripción debe garantizar de modo preciso e inequívoco, su identificación y localización.**

**R. 20-12-2013**

**B.O.E. 31-1-2014**

**Registro de San Sebastián de la Gomera.**

### **RECTIFICACIÓN DE CABIDA: REQUISITOS.**

**Si bien es cierto que la legislación hipotecaria se preocupa sólo de los excesos de cabida, también lo es que la legislación más moderna, como la Ley 13/1996, se refiere a la rectificación de cabida y no sólo al exceso. Y ello es así pues, como ha dicho la doctrina más autorizada, la disminución de la cabida debe también ser justificada por procedimientos análogos al exceso, ya que, de no ser así, se corre el peligro de la desinmatriculación, pudiendo ser también la disminución medio para eludir las formas -y sus garantías-, en la transmisión de porciones a los colindantes, y, además, en ello puede haber riesgo para terceros (acreedores y legitimarios) y fraude a la legislación del suelo y a la fiscal. Ahora bien, teniendo en cuenta que todas y cada una de las fincas agrupadas han sido objeto de nueva medición justificada por la doble vía técnica y municipal, que todas presentan una pequeña reducción de cabida en relación con la superficie que consta en el Registro, y, básicamente, que la finca agrupada en su conjunto ofrece en cuanto a su superficie real -siete mil veintisiete metros y cincuenta decímetros cuadrados- una reducción de cabida respecto a la registral -siete mil cuatrocientos cincuenta y dos metros cuadrados- inferior al diez por ciento de la cabida inscrita -de hecho no llega al seis por ciento de reducción respecto de la superficie global inscrita-, y dado que se justifica el destino de la reducción de la cabida, debe concluirse en la estimación del recurso, sin que sea necesario aportar la certificación catastral descriptiva y gráfica referida a sólo una de las fincas agrupadas y que actualmente, tras la segregaciones efectuadas, ninguna correspondencia ofrecería con los terrenos resultantes.**



# **FEBRERO 2014**

*R. 17-12-2013*

**B.O.E. 3-2-2014**

**Registro de San Sebastián de la Gomera.**

**INMATRICULACIÓN: FINCA RESULTANTE DE AGRUPACIÓN.**

**Una interpretación teleológica del artículo 53.7 de la Ley 13/1996, que exige en toda inmatriculación la certificación catastral coincidente con la que se pretende inmatricular lleva a la conclusión de que, si coincide, en el presente supuesto, la certificación catastral, con la descripción de la finca resultante de la agrupación, haya de entenderse cumplido el requisito referido, pues entender lo contrario significaría, obligar al inmatriculante a instar una segregación catastral destinada a quedar sin efecto inmediatamente como consecuencia de la agrupación. Otra cosa sería que la certificación, tal y como se aporta, no permitiera la identificación de la finca originaria, pero tal alegación no resulta de la nota de calificación. Lo que sí resulta necesario es que la finca aparezca catastral mente a nombre del adquirente o el transmitente.**

*R. 17-12-2013*

**B.O.E. 3-2-2014**

**Registro de San Sebastián de la Gomera.**

**HIPOTECA: VIVIENDA HABITUAL.**

**De acuerdo con lo expuesto, ni la propia finalidad de la Ley 1/2013, que está dirigida a deudores hipotecarios personas físicas, ni el propio concepto de vivienda habitual, ajeno por completo al ámbito societario y que no ofrece relación alguna con su domicilio, ni los precedentes normativos, permiten sostener que cuando se hipoteca una vivienda perteneciente a una sociedad mercantil deba realizarse manifestación alguna en relación a su eventual carácter «habitual». Tampoco cabe admitir en este ámbito la hipótesis de que el deudor persona física tuviera en la vivienda perteneciente a la sociedad hipotecante su residencia habitual pues, de tenerla, lo sería a causa de un título que no habría accedido pertinente y previamente al Registro, inoponible frente a tercero conforme a lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley Hipotecaria y sus concordantes y que no puede tomarse en consideración a efectos de calificación.**

*R. 18-12-2013*

**B.O.E. 3-2-2014**

**Registro de Torre Vieja n 2.**

**PROHIBICIONES DE DISPONER: OBJETO.**

**El negocio en el que originariamente se establece la prohibición es una donación de dinero y el bien (una participación indivisa de un inmueble) que se dice gravar finalmente con la prohibición, vía aplicación del principio de subrogación real, procede de una compraventa**

que realiza el donante en nombre del donatario (luego comprador) en su condición de representante legal, empleando dinero procedente de esa donación. Explicada así la situación, es evidente que lo que se pretende es que la prohibición recaiga sobre un objeto diferente (el inmueble) de aquel que originariamente fue propiedad del donante (el dinero donado), y tal donante del dinero carece de facultad dispositiva sobre el inmueble que adquiere para su representada, por lo que no puede imponer restricciones o limitaciones al dominio de un bien (el inmueble) del que jamás ha sido titular. Es irrelevante que ambos negocios jurídicos (la donación de dinero y la compraventa del inmueble) se formalicen en un mismo documento, pues se trata de dos negocios jurídicos diferentes, en tanto que recaen sobre objetos distintos, sin que pueda apreciarse la existencia de un negocio complejo, ya que no se refieren al mismo objeto y son modos diferentes de adquirir el dominio (cfr. artículos 609, 619 y 1.461 a 1.464 del Código Civil), siendo también distintos los elementos personales que han intervenido -aunque en algún extremo coincidan-. Aun cuando la literalidad del artículo 26.3 de la Ley Hipotecaria no lo impone ni se establece en el mismo de forma terminante que el objeto de la donación sea el bien sobre el que recae la prohibición o limitación, del citado artículo 26 se interpreta que el bien que se grava debe tener relación directa con ese testador o donante, de forma que el sujeto que la impone, el bien que se grava y el negocio del que resulta deben constituir un triángulo inseparable. En otro caso, se recogen estas prohibiciones en el artículo 27 de la misma Ley: «que tengan su origen en actos o contratos no comprendidos en el artículo anterior...», con efectos distintos.

**R. 8-1-2014**

**B.O.E. 5-2-2014**

**Registro de Güimar.**

**HERENCIA: PARTICIÓN HECHA POR EL TESTADOR.**

Es preciso diferenciar la partición propiamente dicha de las llamadas normas de la partición. La partición hecha por el testador, propiamente dicha, es aquella en que el testador procede a adjudicar directamente los bienes a los herederos, y en buena lógica implicaría la realización de todas las operaciones particionales -inventario, liquidación, formación de lotes con la adjudicación de los mismos-, mientras que en las normas para la partición el testador, se concreta en expresar la voluntad de que cuando se lleve a cabo la partición, ciertos bienes se adjudiquen en pago de su haber a ciertos herederos que indique. La partición de testador puede omitir alguna de las clásicas operaciones de otras clases de particiones, por eso al propio tiempo advierte que ello es «sin perjuicio, también, de la práctica de aquellas operaciones complementarias de las citadas adjudicaciones que puedan ser necesarias para su plena virtualidad». A efectos registrales ningún problema existe en este caso en relación con el inventario de bienes, puesto que el propio testador expresa con toda claridad y con datos registrales los bienes objeto de la partición. Tampoco es obstáculo que falte el avalúo, pues el propio testador prescinde del mismo considerando que aunque los lotes tengan distinto valor, debe mantenerse la partición realizada. En cambio, la operación de liquidación en caso de que existieran deudas plantea especiales problemas registrales, pues tratándose de varios herederos ha de quedar clarificada la posición de cada uno de ellos antes de proceder a las adjudicaciones. Es cierto que el testador no pudo realizar la operación de liquidación, como dice el recurrente, pues no era el momento adecuado. Pero al menos ha de aclararse qué sucede con las deudas y concretamente si existen o no, y caso de existir, quiénes han aceptado la herencia y si lo

han hecho pura y simplemente o a beneficio de inventario, pues según un conocido aforismo «antes es pagar que heredar», cuyo significado no es que no se adquiriera el título de heredero antes del pago de las deudas, sino que mal se pueden repartir los bienes, sin antes pagar las deudas, que son imprescindibles para la entrega de legados, que en este caso no existen, pero también para que los herederos reciban los bienes que les corresponden. En todo caso, han de intervenir todos los herederos para manifestar lo que proceda respecto a la existencia o no de deudas de la herencia, como operación complementaria de las realizadas por el causante, que es necesaria para la plena virtualidad de la partición a efectos registrales. Sólo si se acreditara que no existen deudas o las asumiera exclusivamente uno de los herederos, podría decirse que no hay perjuicio para los demás herederos cuando unos pretenden adjudicarse los bienes distribuidos por el causante. Ningún problema existe en este caso en relación con el inventario de bienes, puesto que el propio testador expresa con toda claridad y con datos registrales los bienes objeto de la partición. Tampoco es obstáculo que falte el avalúo, pues el propio testador prescinde del mismo considerando que aunque los lotes tengan distinto valor, debe mantenerse la partición realizada. En cambio, la operación de liquidación en caso de que existieran deudas plantea especiales problemas registrales, pues tratándose de varios herederos ha de quedar clarificada la posición de cada uno de ellos antes de proceder a las adjudicaciones. Es cierto que el testador no pudo realizar la operación de liquidación, como dice el recurrente, pues no era el momento adecuado. Pero al menos ha de aclararse qué sucede con las deudas y concretamente si existen o no, y caso de existir, quiénes han aceptado la herencia y si lo han hecho pura y simplemente o a beneficio de inventario, pues según un conocido aforismo «antes es pagar que heredar», cuyo significado no es que no se adquiriera el título de heredero antes del pago de las deudas, sino que mal se pueden repartir los bienes, sin antes pagar las deudas, que son imprescindibles para la entrega de legados, que en este caso no existen, pero también para que los herederos reciban los bienes que les corresponden. En todo caso, han de intervenir todos los herederos para manifestar lo que proceda respecto a la existencia o no de deudas de la herencia, como operación complementaria de las realizadas por el causante, que es necesaria para la plena virtualidad de la partición a efectos registrales. Sólo si se acreditara que no existen deudas o las asumiera exclusivamente uno de los herederos, podría decirse que no hay perjuicio para los demás herederos cuando unos pretenden adjudicarse los bienes distribuidos por el causante.

**R. 8-1-2014**

**B.O.E. 5-2-2014**

**Registro de Guadalajara n 3.**

**RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.**

Es continua doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del artículo 324 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la determinación de la validez o no del título ya inscrito, ni de la procedencia o no de la práctica, ya efectuada, de los asientos registrales, en este caso las sucesivas prórrogas del asiento de presentación y la anotación ordenada en procedimiento administrativo, cuestiones todas ellas reservadas al conocimiento de los

tribunales.

**R. 9-1-2014**

**B.O.E. 5-2-2014**

**Registro de Estepa.**

**RECURSO GUBERNATIVO: PLAZO. PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA DE LA LEY 1/2013.**

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA DE LA LEY 1/2013. RECURSO GUBERNATIVO: PLAZO.

**Como cuestión procedimental previa plantea el registrador en su informe la extemporaneidad del recurso por haber sido interpuesto más de un mes después de la notificación de la nota de calificación recurrida. Sin embargo, habiéndose notificado la calificación negativa al presentante por fax, no se ha acreditado, en el expediente, haber consentido dicha forma de notificación al tiempo de la presentación del título (Cfr. artículo 322 de la Ley Hipotecaria), por lo que de conformidad con la doctrina sentada por este Centro Directivo (vid., por todas, la Resolución de 19 de abril de 2013), en atención al principio «in dubio pro accione» no puede concluirse que el recurso haya sido interpuesto fuera de plazo. Como resulta nítidamente del texto de la disposición transitoria, quedan excluidos de su aplicación aquellos procedimientos en los que se haya puesto en posesión del bien adjudicado en la persona del adjudicatario. Ahora bien, como la puesta en posesión es posterior en cualquier caso a la adjudicación (artículo 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), el mero testimonio del decreto de adjudicación no será por sí mismo suficiente para acreditar que a fecha 15 de mayo de 2013 ya se había producido aquélla. En consecuencia, fuera de los supuestos en que el testimonio del decreto de adjudicación recoja efectivamente dicha circunstancia, por haberse emitido con posterioridad a la diligencia de entrega de posesión, deberá acompañarse de escrito del secretario judicial del que resulte que ha sido entregada la posesión antes de la repetida fecha como requisito para obtener la inscripción del inmueble a favor del adjudicatario y proceder, en su caso, a las cancelaciones pertinentes (artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).**

**R. 9-1-2014**

**B.O.E. 5-2-2014**

**Registro de Lloret de Mar n 1.**

**ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD.**

**El artículo 86 de la Ley Hipotecaria determina que las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los cuatro años de la fecha de la anotación misma, salvo aquéllas que tengan señalado en la Ley un plazo más breve, pudiendo prorrogarse por un plazo de cuatro años más siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento. Habiéndose presentado -incluso expedido- el mandamiento ordenando la prórroga transcurridos los cuatro años de vigencia de la anotación, se ha producido la caducidad de ésta. Esta caducidad opera de forma automática, «ipso iure», sin que a partir de entonces pueda surtir ningún efecto la anotación caducada, que ya no admite prórroga alguna, cualquiera que sea la causa que**

**haya originado el retraso en la expedición del mandamiento ordenando la prórroga, debido a la vida limitada con la que son diseñadas tales anotaciones preventivas en nuestro sistema registral.**

**R. 7-1-2014**

**B.O.E. 6-2-2014**

**Registro de Arrecife.**

**RECURSO GUBERNATIVO: ADMISIBILIDAD. HIPOTECA: DOMICILIO A EFECTOS DE NOTIFICACIONES.**

**HIPOTECA: DOMICILIO A EFECTOS DE NOTIFICACIONES. RECURSO GUBERNATIVO: ADMISIBILIDAD.**

**Procede la admisión del recurso interpuesto contra una segunda calificación, por cuanto esta fue emitida cuando se volvió a presentar el título originalmente suspendido, pero acompañado de unos complementarios que pretendían subsanar los defectos apreciados, y que la Registradora estimó insuficientes para tal subsanación. El correcto ejercicio de la función calificadora del registrador no implica, en vía de principio, que deba rechazarse la inscripción del documento presentado ante toda inexactitud u omisión del mismo cuando, de su simple lectura o de su contexto, no quepa albergar razonablemente duda acerca de cuál sea el dato erróneo u omitido y cuál el dato correcto. Por ello, tales dudas deben, en principio, resolverse según la interpretación literal y sistemática de la cláusula debatida, y atendiendo a la intención de las partes así como al criterio objetivo de atribución del sentido más favorable al pacto para que surta efectos el contrato, de acuerdo con su naturaleza (artículos 1.281, 1.282, 1.283, 1.284, 1.285 y 1.286 del Código Civil). No obstante, en el presente caso, habida cuenta de la trascendencia de la fijación del domicilio para notificaciones, no puede el notario autorizante de la escritura calificada trasladar al registrador la responsabilidad de la aclaración de la subsanación, puesto que le faltan elementos concluyentes que permitan alcanzar la certeza de que la verdadera voluntad de las partes es la designación de dos domicilios para notificaciones a cada uno de los deudores.**

**R. 7-1-2014**

**B.O.E. 6-2-2014**

**Registro de Valladolid n 5.**

**NIF: EN CASO DE FUSIONES PREVIAS DE LA ENTIDAD TITULAR REGISTRAL.**

**En el caso presente el «Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.» -cuyo NIF hay que insistir sí consta en la escritura-, da carta de pago y consiente la cancelación de una de hipoteca constituida a favor de «Caja de Ahorros de Salamanca y Soria». Hubiera bastado actuar como sucesor universal de quien es el titular registral, para que el banco pudiera cancelar la hipoteca, siendo suficiente con su identificación fiscal del citado banco, del apoderado persona física que lo representa y de la caja titular registral de la hipoteca, sin necesidad de identificación fiscal de la entidad intermedia «Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, Caja de Ahorros y Monte de Piedad», fusionada con la titular registral y de quien recibió el banco a título universal el negocio financiero. Sin**

**embargo, tal como está redactada la escritura, en la que se citan para justificar la representación los poderes otorgados por el banco a favor de la caja -que aún subsiste y que fueron ratificados tras la segregación de la rama de actividad- diciendo que el compareciente a su vez es representante de ésta en virtud de un poder otorgado por la caja, no cabe otra solución que aplicar la regla general de necesidad de identificación fiscal tanto del representante como del representado.**

***R. 10-1-2014***

**B.O.E. 6-2-2014**

**Registro de La Vecilla.**

**ESTADO CIVIL: ACREDITACIÓN.**

**Al contrario de lo que señala la nota de la registradora, que se solemniza ahora una transmisión onerosa producida con anterioridad, de las cláusulas transcritas resulta precisamente que la transmisión del dominio de la finca por título de compraventa que se realizó en el acto de adjudicación tras la subasta, en el año 1979, se materializó anteriormente en virtud de su expediente administrativo cuyos parámetros de adquisición está totalmente acreditados y del que, por otra parte, y a la vista de los documentos presentados, no puede deducirse el estado civil del adquirente al tiempo de la transmisión de la propiedad. En consecuencia, constando el estado civil del comprador en el momento del otorgamiento calificado aunque referido al del momento anterior de la adquisición, debe considerarse éste como cierto.**

***R. 10-1-2014***

**B.O.E. 6-2-2014**

**Registro de León n 1.**

**HIPOTECA: CADUCIDAD.**

**La cancelación convencional automática sólo procede cuando la extinción del derecho tiene lugar de un modo nítido y manifiesto, no cuando sea dudosa o controvertida por no saberse si se está refiriendo a la caducidad misma del derecho o si se está refiriendo al plazo durante el cual las obligaciones contraídas durante dicho término son las únicas garantizadas por la hipoteca. Y para que opere la cancelación por caducidad o extinción legal del derecho es necesario que haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de las acciones derivadas de dicha garantía o el más breve que a estos efectos se hubiera estipulado al tiempo de su constitución, contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro, al que en el mismo precepto legal se añade el año siguiente, durante el cual no resulte del mismo Registro que las obligaciones garantizadas hayan sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca (cfr. Resolución 29 de septiembre de 2009).**

***R. 13-1-2014***

**B.O.E. 13-2-2014**

**Registro de Avilés n 1.**

## **RECTIFICACIÓN DE CABIDA: ELEMENTOS PRIVATIVOS DE EDIFICIO EN PROPIEDAD HORIZONTAL.**

La rectificación de cabida de un piso en propiedad horizontal se debe ajustar a las reglas generales previstas para la modificación de la cabida de una finca registral y, además, a las normas que regulan la modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, cuando la rectificación incurra en una verdadera alteración de dicho título constitutivo. La finca objeto del expediente, procede de la agrupación de dos fincas registrales que eran elementos independientes de la división horizontal practicada sobre otra finca registral. Es decir, es parte integrante de una propiedad horizontal, por lo que la modificación de su extensión superficial debe observar las normas expuestas anteriormente.

**R. 15-1-2014**

**B.O.E. 13-2-2014**

**Registro de Cervera de Pisuerga.**

## **CALIFICACIÓN REGISTRAL: APLICACIÓN TEMPORAL DE LAS NORMAS.**

Las reformas llevadas a cabo en la Ley de Propiedad Horizontal por la disposición final primera de la Ley 8/2013, no estaban vigentes el día 25 de junio de 2013, fecha de autorización de la escritura objeto de calificación. La disposición final vigésima de la Ley 8/2013, de 26 de junio, dispuso que la misma entraría en vigor al día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado», circunstancia que se llevó a cabo el día 27 de junio de 2013; consecuentemente la entrada en vigor se produjo el día 28 de junio de 2013. En definitiva, al tiempo de la autorización de la escritura y de acuerdo a la norma vigente no había cuestión en relación a la cláusula debatida tal y como pacíficamente dan por sentado la registradora y el recurrente en los escritos que forman parte de este expediente.

**R. 20-1-2014**

**B.O.E. 13-2-2014**

**Registro de El Campello.**

## **REQUISITOS FISCALES: ACREDITACIÓN. CONCURSO DE ACREEDORES: HIPOTECA CONSTITUIDA POR UN TERCERO EN GARANTÍA DEL IMPAGO FINAL DE LOS CRÉDITOS.**

CONCURSO DE ACREEDORES: HIPOTECA CONSTITUIDA POR UN TERCERO EN GARANTÍA DEL IMPAGO FINAL DE LOS CRÉDITOS. REQUISITOS FISCALES: ACREDITACIÓN.

La Resolución de este Centro Directivo de 3 de marzo de 2012, al igual que otras posteriores, recuerda que la obligación que evita el cierre presupone la presentación tributaria en el lugar correspondiente, razón por la que, a falta de norma legal habilitante, afirmó el procedimiento telemático notarial no podía suplir la presentación en la oficina liquidadora correspondiente. En la misma línea argumental, ha de aceptarse, en este caso, la negativa del registrador a admitir un impreso de autoliquidación, acompañado de solicitud de aplazamiento, que consta presentado en una Comunidad Autónoma distinta del lugar en que se sitúa el inmueble y por ende procedente de una Administración Tributaria incompetente para recibir el pago. El artículo 33.2 de la Ley 22/2009, de 18 de diciembre,

**establece claramente el punto de conexión aplicable, fijado en el territorio del Registro en que debe procederse a la inscripción como base para la imputación de los rendimientos derivados del gravamen. Si la masa activa fuere insuficiente para el pago de los créditos contra la masa, no cupieran otras acciones o no estuviere debidamente garantizado el remanente crediticio, la administración concursal deberá proceder a pagar los créditos contra la masa conforme a un orden prefijado legalmente y, en su caso, a prorrata dentro de cada número de los previstos en el artículo 176 bis 2o de la Ley Concursal, descontados los gastos necesarios para la conversión en dinero de los bienes y derechos que eventualmente subsistan en la masa activa. Una eventual garantía sobre bienes no incluidos en la masa, de un tercero, no puede alterar las normas de liquidación si ésta llegara a producirse, ni tampoco establecer excepciones respecto de la forma de satisfacción de los créditos en función de su carácter privilegiado u ordinario. El derecho real que, unilateralmente, propone el hipotecante no nace por tanto en garantía de supuestas obligaciones futuras. Supedita el desenvolvimiento de la garantía mediante ejecución -cuyos pormenores no son concretados- a la finalización del concurso actual mediante convenio liquidatorio, hecho futuro e incierto en el momento actual de la constitución de la garantía. También es condicionado el resultado, eventual, de un impago total o parcial de los créditos contra la masa activa concursal, sin que la razón alegada relativa a la confianza de terceros en el proceso concursal pueda considerarse suficiente por sí misma.**

**R. 21-1-2014**

**B.O.E. 13-2-2014**

**Registro de Güimar.**

**FINCA REGISTRAL: NATURALEZA. COMPLEJO INMOBILIARIO: CONCEPTO.**

**COMPLEJO INMOBILIARIO: CONCEPTO. FINCA REGISTRAL: NATURALEZA.**

**Resulta evidente que las circunstancias descriptivas tomadas de la certificación catastral, que a estos efectos se presume cierta (art. 3 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario), pueden y deben acceder al contenido de los asientos registrales en aras de una mayor coordinación entre los datos descriptivos obrantes en el Registro de la Propiedad y la Institución Catastral, si bien para ello es necesario que dentro del procedimiento registral quede establecida la adecuada correspondencia entre la finca registral y la parcela catastral, extremo que habrá de ser objeto de calificación por el registrador de la Propiedad, tal como se establece en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 18.2, letra d), del Texto Refundido de la Ley del Catastro. Ha de considerarse, pues, en los términos expuestos, que la certificación catastral descriptiva y grafica es un documento idóneo al objeto de acreditar la naturaleza rústica o urbana de un inmueble (art. 7 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario), si bien es requisito necesario para ello que haya sido establecida por el registrador de la Propiedad la correspondencia con la finca registral, extremo que no resulta acreditado ya de la propia escritura objeto de calificación, tal como se manifiesta por el notario autorizante del título, que no considera acreditada la referencia catastral con la certificación aportada, lo cual es ratificado por los comparecientes que expresamente manifiestan la no correspondencia del contenido de la certificación catastral con la realidad física y de ahí que soliciten la modificación de la superficie registral de la finca y la descripción de las edificaciones realmente existentes, para adecuar la descripción del folio real al contenido del informe técnico que se**



testimonia, en el que si bien se manifiesta la coincidencia de linderos con la certificación catastral, expresamente certifica que en realidad la finca registral número 11.787, sobre la que se declara la obra nueva, tiene una superficie de mil ochocientos sesenta y seis metros cuadrados con cuarenta y dos decímetros cuadrados y que está conformada por parte de las parcelas 65 y 62 del Polígono 11 de rústica. Igualmente conforme a los artículos 9.1 de la Ley Hipotecaria y 51.1 de su Reglamento el título ha de definir con precisión el objeto del derecho de propiedad y por tal motivo no basta con describir la finca como «Rústica, hoy en parte urbana. Trozo de terreno», pues ni se concreta o delimita cual es la porción de terreno que tiene tal naturaleza, ni del contenido de la certificación catastral se desprende la necesaria coincidencia con la superficie ocupada por las edificaciones, que según el Catastro es de ciento veinte metros cuadrados y conforme al título e informe técnico es de doscientos cincuenta metros cuadrados y veintiún decímetros cuadrados, debiendo además precisarse que tal consideración es a los solos efectos catastrales antes expuestos, ya que la totalidad de la finca se ubica en suelo con la consideración de rústico o utilizando la terminología del artículo 12.1 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, «situación básica de suelo rural». Ha de ser confirmado pues el primer defecto de la nota de calificación en los términos expuestos. Es posible constituir un complejo inmobiliario sobre una única finca registral, debate que en la actualidad carece de sentido al estar admitida expresamente tal posibilidad por el artículo 17.3 del texto Refundido de la Ley de Suelo, «el complejo inmobiliario podrá constituirse sobre una sola finca o sobre varias», lo que conduce a establecer el hecho diferencial que lo distinga de la propiedad horizontal tumbada, lo cual suele hacerse considerando que, en esta última, se mantiene la unidad jurídica y funcional de la finca, al permanecer el suelo y el vuelo como elementos comunes, sin que haya división o fraccionamiento jurídico del terreno que pueda calificarse de parcelación, no produciéndose alteración de forma, superficie o linderos. La formación de las fincas que pasan a ser elementos privativos en un complejo inmobiliario en cuanto crean nuevos espacios del suelo objeto de propiedad totalmente separada a las que se vincula en comunidad ob rem otros elementos, que pueden ser también porciones de suelo cómo otras parcelas o viales, evidentemente ha de equipararse a una parcelación a los efectos de exigir para su inscripción la correspondiente licencia si la normativa sustantiva aplicable exige tal requisito (cfr. art. 17.2.o del Texto Refundido de la Ley de Suelo). En la actualidad el artículo 17.6 exige en todo caso una licencia específica para este tipo de situaciones jurídicas. Por el contrario, la propiedad horizontal propiamente tal, aunque sea tumbada, desde el momento en que mantiene la unidad jurídica de la finca -o derecho de vuelo- que le sirve de soporte no puede equipararse al supuesto anterior, pues no hay división o fraccionamiento jurídico del terreno al que pueda calificarse como parcelación, pues no hay alteración de forma -la que se produzca será fruto de la edificación necesariamente amparada en una licencia o con prescripción de las infracciones urbanísticas cometidas-, superficie o linderos. Por otro lado, también el caso que nos ocupa puede considerarse como asimilado a una división a los efectos de la necesidad e obtención de la pertinente licencia en los términos que establece el artículo 17.2 de la Ley del Suelo.

**R. 22-1-2014**

**B.O.E. 13-2-2014**

**Registro de Tacoronte.**

**HIPOTECA: CERTIFICADO DE TASACIÓN A LOS EFECTOS DEL ARTÍCULO 682.2.1 DE LA LEC.**

**La Resolución de este Centro Directivo de 29 de octubre de 2013 ya indicó que toda escritura de constitución de préstamo hipotecario o pacto posterior relativo a la ejecución directa de los bienes sobre los que recae la garantía, precisa, desde la entrada en vigor de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de la incorporación del certificado de tasación de la finca a que se refiere el artículo 682.2.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil como requisito de la escritura de constitución de hipoteca para la ejecución directa, en la nueva redacción de la norma. Dado el carácter constitutivo de la inscripción de la hipoteca que supone que el procedimiento de ejecución hipotecaria se desarrolla sobre la base de los pronunciamientos registrales, el tipo para subasta no sólo se hará constar en la escritura de constitución de hipoteca sino también en la propia inscripción causada por ésta (art. 130 de la Ley Hipotecaria).**

**R. 23-1-2014**

**B.O.E. 13-2-2014**

**Registro de Sevilla n 8.**

**ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD.**

**Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid., por todas, la Resolución de 3 de diciembre de 2013) que la caducidad de las anotaciones preventivas opera «ipso iure» una vez agotado el plazo de cuatro años, hayan sido canceladas o no, si no han sido prorrogadas previamente, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba aquel asiento. En el presente expediente, existía vigente en el Libro Diario al tiempo de producirse la caducidad de la anotación preventiva de embargo cuya prórroga se pretende un asiento de presentación de mandamiento de prórroga procedente del Juzgado que ordenó el asiento de anotación originario. Como tesis de principio, de haber superado la calificación positiva, la prórroga de la anotación preventiva retrotraería sus efectos, por imperativo de los artículos 24 y 72 de la Ley Hipotecaria, a la fecha en que se causó el referido asiento de presentación. Sin embargo, el asiento de presentación referido tenía por objeto una finca distinta de la que constaba embargada en el Registro, y el mandamiento subsanatorio por el que se rectificó la finca a embargar se dictó con posterioridad a la fecha de caducidad, por lo que ésta ya había desplegado sus efectos.**

**R. 23-1-2014**

**B.O.E. 13-2-2014**

**Registro de Rosas n 2.**

**DOMINO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE: MARINAS INTERIORES.**

**Aunque una marina interior en la que existen amarres para naves deportivas supone la competencia de la Comunidad Autónoma en materia de puertos deportivos y marinas interiores, eso no excluye la competencia concurrente del Estado respecto de la delimitación del dominio público marítimo terrestre. Queda, por tanto, fuera de duda que los canales y pantalanés de la marina interior de Empuriabrava fueron desde su origen bienes de dominio público marítimo-terrestre. Queda así desvirtuada la primera premisa en la que se basa la tesis impugnativa del recurrente al afirmar que la finca de la que se**

transmite una participación indivisa en el título calificado no ha sido nunca de dominio público. La Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas (al igual que posteriormente hicieran otras normas sectoriales, como el artículo 8 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, o el artículo 95 del Texto Refundido de la Ley de Aguas de 20 de julio de 2001) introduce una profunda modificación y otorga al deslinde una eficacia mucho mayor, estableciendo expresamente en su artículo 13, número 1, que el deslinde aprobado «declara la posesión y la titularidad dominical a favor del Estado, sin que las inscripciones del Registro de la Propiedad puedan prevalecer frente a la naturaleza demanial de los bienes deslindados». Ahora bien, esta eficacia, en puridad, no resulta del mismo deslinde que propiamente no «constituye» el derecho dominical que proclama, sino que simplemente lo «declara», pero sin constituirlo «ex novo». Ello se explica por cuanto que el título genérico que inviste a la Administración de la condición de «dominus» sobre el dominio público es la Ley que establece las características físicas o naturales de determinadas categorías globales de bienes a los que otorga la condición de demaniales (en este caso, las riberas del mar), de forma que la precisión sobre el terreno del «quantum» de este dominio a través del deslinde genera un título específico e inmediato de la titularidad dominical de la Administración. Por tanto, teniendo en cuenta el citado carácter declarativo y no constitutivo de del deslinde, no puede acogerse favorablemente el razonamiento del recurrente de que no constando inscrito el deslinde aprobado por la Orden Ministerial de 23 de diciembre de 2010, la registradora no puede tomar en cuenta el debatido carácter demanial de la finca transmitida, dada la limitación de los medios de calificación que impone el artículo 18 de la Ley Hipotecaria. Partiendo de las anteriores consideraciones sobre el carácter demanial de la finca y amarre cuestionado, es preciso determinar la forma en que interfiere tal dato con la eficacia de las inscripciones de dominio practicadas a favor de los vendedores y sobre su poder de disposición. A tal efecto, hay que recordar que, como ha declarado este Centro Directivo en su Resolución de 10 de noviembre de 2010, conforme al artículo 132 número 2 de la Constitución, son bienes de dominio público estatal en todo caso, además de los que determine la Ley, la zona marítimo-terrestre y las playas. En desarrollo de este precepto constitucional la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas declara que los bienes de dominio público marítimo-terrestre definidos en la misma son inalienables, imprescriptibles e inembargables (cfr. artículo 7), careciendo de todo valor obstativo frente al dominio público las detenciones privadas, por prolongadas que sean en el tiempo y aunque aparezcan amparadas por asientos del Registro de la Propiedad (cfr. artículo 8), y sin que puedan existir terrenos de propiedad distinta de la demanial del Estado en ninguna de las pertenencias del dominio público marítimo-terrestre (cfr. artículo 9, número 1). Queda, por último, por determinar si la reforma introducida por la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, ha producido una exclusión «ope legis» del dominio público de la finca a que se refiere este expediente y su paralela atribución al titular registral, como sostiene el recurrente, en base a la disposición adicional décima de la citada Ley. En el caso del presente expediente la condición de titular inscrito sí la cumplen los vendedores. Ahora bien, el reintegro a favor de dichos titulares registrales en el dominio de los terrenos inscritos, situados en urbanizaciones marítimo-terrestres, que «dejen de formar parte del dominio público» por aplicación de la citada Ley 2/2013 no se establece de forma automática e incondicionada, sino sujeta al requisito de la previa revisión del correspondiente deslinde «de acuerdo con la disposición adicional segunda», según la cual «la Administración General del Estado deberá proceder a iniciar la revisión de los deslindes ya ejecutados y que se vean afectados como consecuencia de la aprobación de la presente Ley». Por ello fue correcta la calificación recurrida al señalar la necesidad de «acreditar la modificación del deslinde

que excluya la finca relacionada del dominio público marítimo-terrestre».

**R. 24-1-2014**

**B.O.E. 13-2-2014**

**Registro de Lucena del Cid.**

**TÍTULO INSCRIBIBLE: DOCUMENTO NOTARIAL EXTRANJERO.**

**Analizando en primer lugar el segundo defecto de la nota de calificación, referente a la necesidad de que se acompañe copia auténtica de la escritura holandesa debidamente apostillada, ya que la apostilla aparece en la traducción pero no en el documento original, que es una mera fotocopia, dicho defecto debe ser confirmado. A la vista de la copia traducida que se acompaña, el convenio realmente se adjunta pero no aparece incorporado a la escritura -en cuyo caso formaría parte integrante de esta y caería bajo su forma-, por lo tanto es un documento privado que complementa a la escritura que ejecuta los acuerdos que contiene, por lo que no deben quedar dudas en cuanto a su autenticidad y de acuerdo con la doctrina anteriormente invocada debe, al menos, testimoniarse notarialmente. El registrador debe comprobar que la identidad del otorgante coincide con la que figura en el Registro, la eventual discrepancia que pueda existir entre los datos de identificación que constan en el Registro y los que figuran en la escritura, puede ser apreciada por el registrador como defecto que impida la inscripción si bien ha de tratarse de una discrepancia que tenga suficiente consistencia. En este caso, si bien es cierto, como dice la recurrente, que es explicable la discordancia de numeración del pasaporte por la caducidad del primero y la obtención de uno nuevo, tales circunstancias no resultan de la escritura sujeta a calificación, y al tratarse de cuestiones reguladas por la legislación holandesa, la registradora no tiene obligación de conocerla, pudiendo exigir su acreditación, entre otros medios, mediante aseveración o informe de un notario o cónsul español o de diplomático, cónsul o funcionario competente del país de la legislación que sea aplicable de conformidad con lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento Hipotecario. Solo podrá, bajo su responsabilidad, prescindir de dichos medios si conociere suficientemente la legislación extranjera de que se trate, haciéndolo así constar en el asiento correspondiente.**

**R. 27-1-2014**

**B.O.E. 19-2-2014**

**Registro de Adeje.**

**PROPIEDAD HORIZONTAL: MODIFICACIÓN TÍTULO CONSTITUTIVO.**

**La rectificación del título constitutivo de la propiedad horizontal por existir errores o inexactitudes en el mismo queda sujeta a la normativa contenida en la Ley de Propiedad Horizontal, en cuanto es una modalidad de modificación del título constitutivo, por lo que se precisa acuerdo previo de la junta de propietarios que la acuerde (cfr. artículos 5, 7, 10 y 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, según redacción dada por los números cuatro y cinco de la disposición final primera de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, «Boletín Oficial del Estado» de 27 junio). Por lo que tratándose de un elemento que forma parte de un edificio en propiedad horizontal, será necesario que preste su consentimiento el titular registral del elemento cuyos linderos y**

descripción se quiere rectificar, pero también los titulares de los elementos colindantes a los que pueda afectar indirectamente dicha rectificación (cfr. artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria). También se precisará el consentimiento de la junta de propietarios, en la medida que la rectificación del título constitutivo pueda afectar a elementos comunes.

**R. 27-1-2014**

**B.O.E. 19-2-2014**

**Registro de Málaga n 3.**

### **HIPOTECA: PLAZO DE PRESCRIPCIÓN Y NOTA MARGINAL DE EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN PARA PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN.**

Interpretando armónicamente lo expuesto y los preceptos contenidos en los artículos 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 82 de la Ley Hipotecaria, para valorar el alcance de la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas en relación con la prescriptibilidad de la inscripción de hipoteca a cuyo margen se practica deben diferenciarse dos hipótesis diferentes, a saber:

- Primera, que la nota marginal se expida después de que conste registralmente el vencimiento de la obligación garantizada por la hipoteca, circunstancia que de modo más común se producirá por el transcurso del plazo por el que se constituyó el préstamo. En este caso, la nota marginal de expedición de certificación de cargas interrumpe la prescripción de la acción ya nacida de acuerdo con el artículo 1973 del Código Civil y vuelve a iniciarse el cómputo del plazo legal, de modo que hasta que transcurran veintiún años contados desde la fecha en que la nota se extendió (Resoluciones de este Centro Directivo de 4 de junio de 2005 y 24 de septiembre de 2011, que cita el recurrente) sin que medie otro asiento que otra circunstancia acredite, no podrá procederse a cancelar por caducidad el asiento de inscripción de hipoteca a que se refiere la nota marginal.

- Segunda, que no habiendo llegado el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza deba ser satisfecha en su totalidad según Registro, esto es, básicamente, durante el período contractual de amortización, se extienda en virtud del correspondiente mandamiento la nota al margen de la inscripción de hipoteca acreditativa de haberse expedido certificación de dominio y cargas para procedimiento de ejecución hipotecaria. En este supuesto, nada interrumpe la nota marginal porque ningún plazo de prescripción habrá nacido previamente -al menos desde la perspectiva registral-, y, no determinando la extensión de la nota marginal según lo expuesto ninguna fecha especial en relación con el plazo de prescripción, no podrá cancelarse por caducidad conforme al artículo 82, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria la inscripción de hipoteca hasta que transcurra el plazo de veinte años que para la prescripción de la acción hipotecaria establecen los artículos 1964 del Código Civil y 128 de la Ley Hipotecaria más un año más, contados no desde la extensión de la nota marginal sino desde la fecha de amortización final del préstamo.

**R. 27-1-2014**

**B.O.E. 19-2-2014**

**Registro de La Coruña n 1.**

### **TESTAMENTOS: INTERPRETACIÓN.**

Ciertamente el primer elemento en la interpretación de los testamentos es el literal, pero merced a la utilización de otros elementos interpretativos se establece cual es el verdadero significado de las cláusulas testamentarias. El Tribunal Supremo ha hecho aplicación en numerosas ocasiones de la prueba extrínseca, y señala la importancia del factor teleológico y sistemático con objeto de llegar a una interpretación armónica del testamento. En este sentido, la Sentencia de 9 de noviembre de 1966: «atendiendo fundamentalmente a la voluntad del testador, para la que ha de tomarse en consideración todo cuanto conduzca a interpretar la voluntad verdadera, captando el elemento espiritual sin limitarse al sentido aparente o inmediato de las palabras y basándose para tal indagación en los elementos gramatical, lógico y sistemático, mas sin establecer entre ellos prelación o categorías». En consecuencia, la interpretación debe dirigirse fundamentalmente a interpretar la voluntad del testador con los límites de que el que puede aclararla en primera persona ya no vive, y el carácter formal del testamento, que exige partir de los términos en que la declaración aparece redactada o concebida. La jurisprudencia ha empleado como primera norma de interpretación la literalidad de las palabras empleadas en el testamento, si bien atemperada y matizada por los elementos lógicos, teleológicos y sistemáticos que conforman el sentido espiritual de la voluntad del testador, esto es su voluntad real.

**R. 28-1-2014**

**B.O.E. 19-2-2014**

**Registro de Alicante n 3.**

**PARCELACIÓN URBANÍSTICA: VENTA DE PARTICIPACIÓN INDIVISA DE FINCA.**

Sobre la cuestión planteada, este Centro Directivo se ha pronunciado en reiteradas ocasiones desde la Resolución de 10 de octubre de 2005 hasta las más recientes, y especialmente la de 2 de enero de 2013, han fijado sistemáticamente la doctrina en la materia según la cual, sin perjuicio de que la autoridad administrativa, utilizando medios más amplios de los que se pueden emplear por el registrador, pueda estimar la existencia de una parcelación ilegal, la venta de participaciones indivisas de una finca no puede traer como consecuencia, por sí sola, la afirmación de que exista una parcelación ilegal, ya que para ello es necesario, bien que, junto con la venta de participación indivisa se atribuya el uso exclusivo de un espacio determinado susceptible de constituir finca independiente, bien que exista algún otro elemento de juicio que, unido a la venta de la participación, pueda llevar a la conclusión de la existencia de la repetida parcelación. Ahora bien, ni la ausencia de asignación formal y expresa de uso individualizado de una parte del inmueble en la escritura ni la manifestación contraria al hecho o voluntad de que se produzca aquella asignación, reiterada posteriormente en el acta, bastan por sí solas para excluir la calificación de parcelación urbanística, pues el elemento decisorio es la existencia de indicios suficientes, que desvirtúen dichas afirmaciones. Por lo tanto, la simple comprobación de la referencia catastral incorporada al documento, en la que consta que la participación de que es titular la vendedora tiene un uso individualizado como almacén-estacionamiento y forma parte de una finca en la que existe una construcción, constituye un elemento de juicio que permite concluir que probablemente exista una parcelación ilegal, presunción ésta que solo puede desvirtuarse por la obtención de la oportuna licencia de segregación o declaración municipal de su innecesariedad.

**R. 29-1-2014**

**B.O.E. 19-2-2014**

**Registro de Oropesa del Mar n 1..**

**EXPEDIENTE DE DOMINIO DE REANUDACIÓN DE TRACTO INTERRUMPIDO: PRINCIPIO DE SUBROGACIÓN REAL.**

Para la inscripción de un testimonio de un auto dictado en expediente de dominio de reanudación del tracto, es necesario que se consignen las circunstancias personales en los términos previstos en los artículos 9 de la Ley y 51 del Reglamento Hipotecario. Respecto a la exigencia de que conste la firmeza del auto, dado el tenor literal del mismo que subordina la expedición del testimonio literal a su firmeza, el espacio de tiempo transcurrido entre las fechas de la resolución y de la expedición del citado testimonio y no habiendo otros elementos de juicio que permitan presumir que no se ha cumplido con lo ordenado en aquélla, resulta claramente que en el momento en que se expide el testimonio literal a efectos de inscripción era ya firme el auto judicial acordando la inmatriculación de la finca, por lo que el defecto debe decaer. Dado que la finca respecto a la que el promotor del expediente realizó la adquisición en la actualidad se encuentra extinguida y ha sido sustituida por subrogación real por sendas fincas de reemplazo resultantes de una reparcelación, hay que entender que la fecha de la inscripción que debe considerarse a los efectos del artículo 202 de la LH es la de, último titular de la finca de origen.

**R. 29-1-2014**

**B.O.E. 19-2-2014**

**Registro de Bande.**

**INMATRICULACION POR TÍTULO PÚBLICO: TÍTULOS CREADOS AD HOC.**

La inmatriculación de fincas por la vía del doble título exige el encadenamiento de dos adquisiciones sucesivas o directamente coordinadas con la finalidad de lograr cierta certidumbre de que el inmatriculante es su verdadero dueño. Se busca así que sean dos transmisiones efectivas y reales. Por ello, y aun cuando la función registral no pueda equipararse a la judicial, no se excluye que el registrador pueda apreciar el fraude cuando de la documentación presentada resulte objetivamente un resultado antijurídico, cuando el contexto resulta de lo declarado por el presentante y de los libros del Registro pues la tarea de calificación no se limita a una pura operación mecánica de aplicación formal de determinados preceptos, ni al registrador le está vedado acudir a la hermenéutica y a la interpretación contextual. De este modo se ha reiterado por este Centro Directivo que el registrador puede detener la inmatriculación cuando estime la instrumentalidad de los títulos, si bien ésta no puede derivar de simples sospechas, debiendo estar suficientemente fundadas. Para esto, debe estudiarse el caso concreto. En el presente caso, el carácter «ad hoc» de la documentación se puede inferir de las circunstancias que rodean su otorgamiento: el doble título público exigido en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria se pretende conseguir a través de dos títulos -de disolución y aportación- cuya naturaleza traslativa -como se ha dicho- es discutida, lo que lo hace un supuesto más claro aún que el de la resolución de 9 de Mayo de 2013, donde al menos había un título traslativo claro como era una compraventa; la coetaneidad de negocios es evidente pues el título previo -disolución de condominio- fue otorgado ante el mismo notario y con el número de protocolo inmediato anterior al que pretende servir de base para la inmatriculación de la finca; la escasa repercusión fiscal de la operación es clara; no se acredita de modo fehaciente la constitución del condominio que se disuelve limitándose los codueños a señalar que adquirieron sus respectivas porciones al fallecimiento indeterminado de

diferentes causantes sin justificación alguna; y el Catastro figura a nombre de «herederos de J. V. R.» cuando sólo dos de las cuotas de la comunidad disuelta se dicen proceder de tal herencia, mientras que la otra tercera parte indivisa se afirma procede de la herencia de doña D. R. C., que nada tiene que ver con aquélla.

**R. 30-1-2014**

**B.O.E. 19-2-2014**

**Registro de Aldaia.**

#### **PROCEDIMIENTO REGISTRAL: NUEVA PRESENTACIÓN DE UN TÍTULO.**

EL artículo 108 del RH permite que un título anteriormente presentado, una vez caducado el asiento de presentación, pueda volver a presentarse y provocar la iniciación de un nuevo procedimiento con todos los efectos que la legislación hipotecaria prevé. Ahora bien, esta facultad de reiterar la presentación y la petición de calificación, ya por sí excepcional, no puede mantenerse cuando la cuestión ha sido objeto de un recurso contra la calificación cuestionada, ya se trate de un recurso potestativo ante esta Dirección General, o de una impugnación directa ante los tribunales a través del juicio verbal (cfr. art. 324 de la Ley Hipotecaria), pues en tales casos la resolución que recaiga será definitiva, sin posibilidad de reproducir la misma pretensión. Desde luego no cabe durante la pendencia del recurso, pues en tal situación sigue vigente el asiento de presentación del título, sin que sea admisible la existencia de un doble procedimiento registral -en virtud de la existencia de dos asientos de presentación- respecto de un mismo título (cfr. Resolución de 10 de junio de 2009). Pero tampoco cabe una vez recaída Resolución en el procedimiento del recurso que haya devenido firme por no haber sido objeto de impugnación judicial dentro del plazo preclusivo de dos meses previsto para ello (cfr. art. 328 de la Ley Hipotecaria).

**R. 30-1-2014**

**B.O.E. 19-2-2014**

**Registro de Villena.**

#### **CALIFICACIÓN REGISTRAL: CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS FISCALES.**

El artículo 254 de la Ley Hipotecaria es explícito al imponer un veto a cualquier actuación registral si no se cumplen previamente determinadas obligaciones fiscales. Se excluye el acceso al Registro de la Propiedad y se impone al registrador el deber de comprobar, para la admisión del documento, el previo cumplimiento de las obligaciones tributarias a que pudiera estar sometido el acto o contrato que pretenda acceder al Registro, permitiéndose únicamente antes de que se verifique la presentación en la oficina fiscal, conforme a lo dispuesto en el artículo 255 de la Ley Hipotecaria, la práctica del asiento de presentación, suspendiendo en tal caso la calificación y la inscripción, con devolución del título presentado, a fin de satisfacer el impuesto correspondiente o, en su caso, alegar ante la autoridad fiscal la no sujeción o exención del impuesto de los actos contenidos en el documento presentado. La decisión del registrador debe ser confirmada. El requisito de la presentación únicamente podrá tenerse por realizado, tal como se deduce del propio tenor del artículo 54 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, cuando la misma haya tenido lugar ante la Administración Tributaria competente para exigirlo. Lo mismo cabe decir respecto al



**Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.**

**R. 31-1-2014**

**B.O.E. 19-2-2014**

**Registro de Cuevas de Almanzora.**

**INMATRICULACION POR TÍTULO PÚBLICO: TÍTULOS CREADOS *AD HOC*.  
INMATRICULACION POR TÍTULO PÚBLICO: APORTACIÓN A LA SOCIEDAD DE  
GANANCIALES.**

**INMATRICULACION POR TÍTULO PÚBLICO: APORTACIÓN A LA SOCIEDAD DE GANANCIALES.  
INMATRICULACION POR TÍTULO PÚBLICO: TÍTULOS CREADOS *AD HOC*.**

**La inmatriculación de fincas por la vía del doble título exige el encadenamiento de dos adquisiciones sucesivas o directamente coordinadas con la finalidad de lograr cierta certidumbre de que el inmatriculante es su verdadero dueño. Se busca así que sean dos transmisiones efectivas y reales. Por ello, y aun cuando la función registral no pueda equipararse a la judicial, no se excluye que el registrador pueda apreciar el fraude cuando de la documentación presentada resulte objetivamente un resultado antijurídico, cuando el contexto resulta de lo declarado por el presentante y de los libros del Registro pues la tarea de calificación no se limita a una pura operación mecánica de aplicación formal de determinados preceptos, ni al registrador le está vedado acudir a la hermenéutica y a la interpretación contextual. De este modo se ha reiterado por este Centro Directivo que el registrador puede detener la inmatriculación cuando estime la instrumentalidad de los títulos, si bien ésta no puede derivar de simples sospechas, debiendo estar suficientemente fundadas. Para esto, debe estudiarse el caso concreto. En el presente expediente, habiendo adquirido el cónyuge aportante la finca mediante escritura de herencia otorgada a su favor veintidós días antes de la aportación a la sociedad de gananciales, y teniendo los bienes adquiridos por título gratuito la condición de privativos por naturaleza conforme a lo dispuesto en el artículo 1346.2 del Código Civil, y no existiendo problemas de coincidencia con la titularidad catastral, no puede deducirse la existencia de indicios suficientes que evidencien que la documentación calificada haya sido creada o concebida «ad hoc» con el único propósito de obtener la inmatriculación. Respecto a la virtualidad como título inmatriculador de una aportación a la sociedad de gananciales, ha de señalarse que frente a la objeción expresada por el registrador en el segundo defecto de la nota de calificación, debe tenerse en cuenta que, aun dejando al margen el análisis de las diversas teorías sobre la naturaleza jurídica de dicho negocio, lo cierto es que comporta un verdadero desplazamiento patrimonial de un bien privativo de uno de los cónyuges a la masa ganancial constituida por un patrimonio separado colectivo, distinto de los patrimonios personales de los cónyuges, afecto a la satisfacción de necesidades distintas y con un régimen jurídico diverso. Dicho transvase patrimonial tiene indudables consecuencias jurídicas, tanto en su aspecto formal como en el material, en la medida en que implica una mutación sustancial de la situación jurídica preexistente, con modificación de los poderes de gestión y disposición que sobre el bien ostentaba previamente el aportante. Se trata de un negocio de tráfico jurídico que tiene innegable trascendencia respecto del régimen jurídico aplicable en relación con el bien aportado, especialmente en lo atinente a la capacidad para administrarlo y disponer del mismo. Según este criterio, debe estimarse que el negocio de aportación cumple el requisito de existencia de título público de adquisición a efectos inmatriculadores.**

**R. 31-1-2014**

**B.O.E. 19-2-2014**

**Registro de Nules n 1.**

**REPARCELACIÓN URBANÍSTICA: CADUCIDAD DE LA AFECCIÓN PREVISTA EN LOS ARTÍCULOS 19 Y 20 DEL RD 1093/1997, DE 4 DE JULIO.**

Es objeto de debate en este recurso si es posible prorrogar a solicitud del agente urbanizador la nota marginal de afección a las cargas urbanísticas y al pago de la cuenta de liquidación extendida al margen de determinadas fincas con fecha 6 de noviembre de 2006, habida cuenta de la imposibilidad de elaborar la cuenta definitiva de liquidación, en tanto no se proceda a la inscripción del modificado del Proyecto de Reparcelación, ya aprobado por el Ayuntamiento pero aún no documentado ni presentado a inscripción. Por su parte el artículo 20 del Real Decreto 1093/1997 en su apartado primero establece: «La afección caducará a los siete años de su fecha. No obstante, si durante su vigencia se hubiera elevado a definitiva la cuenta provisional de liquidación del proyecto de reparcelación o compensación, dicha caducidad tendrá lugar por el transcurso de dos años, a contar de la fecha de la constatación en el Registro de la Propiedad del saldo definitivo, sin que, en ningún caso, pueda el plazo exceder de siete años desde la fecha originaria de la afección». En cuanto al caso específico planteado, el recurso no puede prosperar puesto que no existe previsión legal de prórroga de la nota marginal practicada, por lo que ésta caducará transcurrido su plazo. Tampoco se anotaron las sentencias recaídas en los procedimientos reseñados y que habrían tenido sus propios plazos de vigencia por lo que los titulares que no hayan intervenido en el expediente no resultarán obligados al pago de las cuotas urbanísticas por haber caducado el plazo legal de la afección. No obstante, y puesto que en cumplimiento de las sentencias relacionadas se ha producido una sustancial modificación del proyecto de reparcelación, nada obsta a la extensión de una nueva nota de afección, permitida por otra parte en la legislación autonómica, ya que necesariamente en cumplimiento de la sentencia debe rehacerse la reparcelación excluyendo las fincas que en ella se reseñan, reiniciándose el expediente, con notificación a los afectados, que serán todos aquellos que consten inscritos en ese momento, y recalculándose las cuotas de afección, si bien para ello será necesario que se inscriba, una vez documentado, el modificado aprobado.

**R. 1-2-2014**

**B.O.E. 27-2-2014**

**Registro de Sevilla n 11.**

**PROPIEDAD HORIZONTAL: DIVISIÓN DE PISOS Y LOCALES.**

De acuerdo con la doctrina tradicional de la propia Dirección General y del Tribunal Supremo, son admisibles las reservas estatutarias que autorizan la división o agrupación de un piso o local sin el acuerdo previa la junta de propietarios. Pero en el presente caso el título constitutivo de la propiedad horizontal estableció la reserva unilateral de la facultad de dividir o agrupar, reserva que una vez inscrita goza de eficacia erga omnes mediante su inscripción registral y vincula a quienes han accedido a la propiedad horizontal con posterioridad, pero de la que son titulares los señores P. y R. C. Como toda reserva de facultades debe ser objeto de interpretación estricta entre otros extremos en cuanto a su

titularidad que se atribuyó a los indicados señores y debe ser entendida como facultad personalísima y dependiente exclusivamente de su voluntad de titulares y por lo tanto intrasmisible.

**R. 1-2-2014**

**B.O.E. 27-2-2014**

**Registro de Vilanova i la Geltrú n 1.**

**ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DERECHO HEREDITARIO: REQUISITOS.**

Limitada la presente Resolución al contenido de la nota de calificación (Cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria), debe confirmarse la nota de calificación pues para solicitar la anotación preventiva de derecho hereditario hay de justificar, como requisito básico, ser heredero del titular registral y la porción hereditaria que le corresponde. No puede pretenderse la práctica de la anotación preventiva del derecho hereditario sobre bienes inscritos a favor de terceras personas, si no se acredita ser causahabiente del titular registral y la porción hereditaria que corresponde al deudor. Si para la práctica de la anotación preventiva de derecho hereditario es necesario acreditar no sólo el fallecimiento del titular registral, sino también la condición de heredero -cuando quien solicita la anotación preventiva del derecho hereditario es el heredero del titular registral-, con mayor razón será exigible cuando quien solicita la práctica de dicha anotación es un acreedor del heredero. En este caso es requisito necesario, pero no suficiente, acreditar que el deudor es heredero del titular registral así como la porción hereditaria que le corresponde; además será preciso acreditar que es un acreedor con derecho a instarla, bien por solicitud, si se trata de un acreedor de los previstos en el artículo 146.4 del Reglamento Hipotecario, o bien acudiendo los demás acreedores al procedimiento especial regulado en el artículo 57 de la Ley Hipotecaria.

**R. 3-2-2014**

**B.O.E. 27-2-2014**

**Registro de Reus n 1.**

**ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DERECHO HEREDITARIO: REQUISITOS.**

En el presente recurso se plantea la cuestión de si es inscribible o no una escritura de constitución de hipoteca de una finca sita en Cataluña, constituida por el comprador de la misma, de nacionalidad rusa, casado «en régimen legal ruso de comunidad de bienes», sin que intervenga en la escritura su cónyuge ni resulte acreditado el Derecho extranjero aplicable para realizar actos dispositivos conforme a su régimen económico matrimonial. La escritura de constitución de hipoteca se otorga en la misma fecha, y con número siguiente de protocolo, que la previa de compraventa de la misma finca hipotecada, compra que se realizó «como bien común de su sociedad conyugal», y que fue inscrita a favor del comprador con sujeción a su régimen económico matrimonial. En el momento en que el bien adquirido con sujeción a un régimen económico matrimonial extranjero sea objeto de un acto de disposición no es posible mantener la indeterminación y en consecuencia debe acreditarse el contenido y la vigencia del Derecho extranjero concreto aplicable al caso. Como ya ha indicado este Centro Directivo en diversas Resoluciones (cfr. Resoluciones de 3 de enero de 2003, 26 de febrero de 2008 y 15 de julio de 2011) el singular régimen de

constancia del régimen económico-matrimonial de los cónyuges extranjeros en la inscripción de los bienes y derechos que adquieren, previsto en el artículo 92 del Reglamento Hipotecario difiere el problema para el momento de la enajenación posterior, pues en tal momento es preciso el conocimiento del Derecho aplicable al caso concreto, en cuanto a las reglas que disciplinan el régimen de disposición del bien y requisitos que el mismo impone. Dicho régimen no se aplicará, según el criterio sentado en las citadas Resoluciones, si la enajenación o el gravamen se realiza contando con el consentimiento de ambos cónyuges (enajenación voluntaria), o demandando a los dos (enajenación forzosa). La normativa aplicable a la acreditación en sede registral del ordenamiento extranjero debe buscarse, en primer término, en el artículo 36 del Reglamento Hipotecario, norma que regula los medios de prueba del Derecho extranjero en relación con la observancia de las formas y solemnidades extranjeras y la aptitud y capacidad legal necesarias para el acto y que, como señala la Resolución de esta Dirección General de 1 de marzo de 2005, resulta también extensible a la acreditación de la validez del acto realizado según la ley que resulte aplicable. Según este precepto los medios de prueba del Derecho extranjero son «la aseveración o informe de un notario o cónsul español o de diplomático, cónsul o funcionario competente del país de la legislación que sea aplicable». El precepto señala además que «Por los mismos medios podrá acreditarse la capacidad civil de los extranjeros que otorguen en territorio español documentos inscribibles». La enumeración expuesta no contiene un «numerus clausus» de medios de prueba ya que el precepto permite que la acreditación del ordenamiento extranjero podrá hacerse «entre otros medios», por los enumerados.

**R. 3-2-2014**

**B.O.E. 27-2-2014**

**Registro de San Mateo.**

#### **PUBLICIDAD FORMAL: CALIFICACIÓN REGISTRAL.**

El registrador ha de calificar, no sólo si procede o no procede expedir la información o publicidad formal respecto de la finca o derecho (en el caso del Registro de la Propiedad) que se solicita, sino también qué datos y circunstancias de los incluidos en el folio registral correspondiente puede incluir o debe excluir de dicha información, pues cabe perfectamente que puedan proporcionarse ciertos datos registrales y no otros relativos a una misma finca o entidad. En el presente expediente consta que el recurrente tiene instado un procedimiento de ejecución de títulos judiciales dimanante de una cuenta de abogado que se sigue contra la herencia yacente de doña J. Z. S. en cuyo procedimiento se dictó mandamiento de anotación preventiva de embargo contra dicha herencia yacente, anotación que fue denegada por aparecer la finca «a nombre de tercero que no ha sido parte en el procedimiento» que motivó la inscripción cuarta de herencia, de la que se solicita la certificación literal. Queda, en consecuencia, acreditado un interés legítimo y patrimonial en la solicitud de la certificación literal, en los términos expuestos en los anteriores fundamentos de Derecho. Dicha certificación podrá hacerse plenamente extensiva, entre otros extremos a todo aquél contenido que sea necesario para que el recurrente pueda instar los correspondientes procedimientos judiciales, como son, sin ánimo exhaustivo, fecha de defunción y lugar de fallecimiento de la causante, nombre del notario autorizante del testamento, fecha y número de protocolo, así como de todas aquellas estipulaciones que no sean estrictamente personales; nombre del notario autorizante de la escritura de manifestación de herencia, fecha y número de protocolo, así

como de aquellas estipulaciones que hagan referencia a la adquisición hereditaria, como puede ser la aceptación de la herencia pura y simple o a beneficio de inventario, nombre y apellidos del heredero.

**R. 4-2-2014**

**B.O.E. 27-2-2014**

**Registro de Pozoblanco.**

**RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.**

Es continua doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del artículo 324 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la determinación de la validez o no del título ya inscrito, ni de la procedencia o no de la práctica, ya efectuada, de los asientos registrales, en este caso la agrupación practicada. De acuerdo con lo anterior, es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los Tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por consentimiento de todos los interesados, bien por los Tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40, 82 y 83 de la Ley Hipotecaria).

**R. 4-2-2014**

**B.O.E. 27-2-2014**

**Registro de Felanitx n 1.**

**PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: DEMANDA Y REQUERIMIENTO AL TERCER POSEEDOR.**

Conforme a los artículos 132 de la LH y 685 de la LEC, es necesaria la demanda y requerimiento de pago al tercer poseedor de los bienes hipotecados que haya acreditado al acreedor la adquisición de sus bienes, entendiéndose la Ley Hipotecaria que lo han acreditado quienes hayan inscrito su derecho con anterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas.

**R. 5-2-2014**

**B.O.E. 27-2-2014**

**Registro de Valladolid n 5.**

**HIPOTECA: INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 6 DE LA LEY 1/2013, DE 14 DE MAYO.**

Se trata de delimitar la interpretación y alcance del artículo 6 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo. La controversia se centra en una de las tres circunstancias del citado contrato cuya presencia completa la definición del supuesto de hecho de la norma, en particular la referida a que se trate de préstamos hipotecarios «que lleven asociada la contratación de

un instrumento de cobertura del riesgo del tipo de interés». En la locución «instrumento de cobertura del riesgo de interés» se comprenden varias figuras cuyo objetivo común es minimizar el riesgo que asume el prestatario al contratar un préstamo hipotecario a interés variable derivado de una posible subida de tipos, hipótesis previsible en contratos de larga duración, que pueden determinar eventualmente una dificultad o imposibilidad de hacer frente a las cuotas periódicas de amortización. Entre tales modalidades de cobertura, junto con el «swap» o permuta financiera de tipos de interés, que supone un cambio temporal del tipo de interés variable contratado por otro fijo, figura el denominado «cap.» hipotecario que protege contra la subida del tipo de interés por encima de un determinado límite máximo y durante un concreto periodo de tiempo. Durante ese periodo y mediante el pago de una cantidad (que se denomina «prima», pero esta denominación no debe confundir, pues no se trata de un seguro) el prestatario queda a salvo de las alzas del tipo de interés que puedan producirse por encima del nivel que se hubiera pactado. Una vez finalizado el plazo para el que se ha contratado esta cobertura, volverán a pagarse los intereses al tipo que resulte de la revisión periódica pactada. El «cap.» exige el pago inicial de una cantidad que debe ser abonada por el cliente con arreglo al sistema de liquidación pactado, con independencia de lo que ocurra con los tipos de interés posteriormente. Estas coberturas rigen normalmente durante periodos cortos muy inferiores a la duración media de los préstamos hipotecarios. El recurrente, basando su tesis impugnativa en una interpretación meramente literal del artículo 6 de la Ley 1/2013, entiende que en el caso objeto del presente expediente no concurre la circunstancia de que el préstamo hipotecario escriturado «lleve asociada la contratación de un instrumento de cobertura del riesgo del tipo de interés». Sin embargo, frente a dicha interpretación literal debe prevalecer otra que, conjugando todos los elementos de una hermenéutica completa de la norma, responda a su verdadera finalidad que, como se ha dicho, es eminentemente tuitiva y protectora del prestatario frente al riesgo del incremento de los costes financieros de la operación que pueden generar un peligro de insolvencia e impago que, a su vez, determine la ejecución y la pérdida de la propia vivienda. La acción de asociar en este caso se debe entender no en el sentido de vincular, sino en el de relacionar (tercera de las acepciones del diccionario de la Real Academia de la Lengua). Esta relación en el presente caso existe según se desprende de una atenta lectura de la cláusula contractual debatida. En la misma no sólo se establece la previsión de la bonificación del tipo de interés para el caso de que se llegue a contratar el instrumento de cobertura, ni se limita a ofrecer una información detallada de las características del mismo, sino que, además, prefigura, preordena, la regulación contractual de la cobertura para el caso de que finalmente, en cualquier momento de la vida del préstamo hipotecario, se contrate. En este sentido, si bien en la citada cláusula no existe una «imposición del contrato» en el sentido de «obligar a contratar», sí existe lo que la Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de mayo de 2013 denomina «imposición del contenido». Finalmente, tampoco constituye motivo que enerve tal conclusión el argumento invocado por el recurrente en el sentido de que para que sea obligatoria la expresión manuscrita de la advertencia es necesario el requisito adicional de que entre los posibles riesgos del contrato se encuentre el de la existencia de «eventuales liquidaciones periódicas asociadas al instrumento de cobertura del préstamo [que] pueden ser negativas». Sin necesidad ahora de prejuzgar si tal requisito adicional es o no imprescindible, es lo cierto que de serlo no puede salvar el obstáculo señalado en la calificación pues la atenta lectura de la estipulación debatida claramente pone de manifiesto la previsión de tal peligro financiero, según se desprende de la siguiente previsión: «Una vez formalizada la operación de cobertura o Cap, los tipos de interés pueden evolucionar de tal manera que el coste financiero soportado por el cliente (primas) sea superior a las cantidades a recibir del Banco durante la vigencia de la operación,

**pudiendo darse la circunstancia, por tanto, de que en determinados periodos de cálculo, e incluso en la totalidad de los mismos, el cliente haya pagado la prima, o deba hacerlo si opta por una prima periódica, sin recibir contraprestación del Banco».**

**R. 5-2-2014**

**B.O.E. 28-2-2014**

**Registro de Borja.**

**ANOTACIONES PREVENTIVAS DE EMBARGO: CADUCIDAD.**

**Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, en cuanto a la cancelación de los asientos posteriores, que la caducidad de las anotaciones preventivas opera «ipso iure» una vez agotado el plazo de cuatro años, hayan sido canceladas o no, si no han sido prorrogadas previamente, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba aquel asiento y no podrán ser cancelados en virtud del mandamiento prevenido en el artículo 175.2.o del Reglamento Hipotecario dictado en el procedimiento en el que se ordenó la práctica de aquella anotación, si al tiempo de presentarse aquél en el Registro, se había operado ya la caducidad.**

## **MARZO 2014**

**R.6-2-2014**

**B.O.E. 4-3-2014**

**Registro de Orense n 1**

**INMATRICULACION POR TÍTULO PÚBLICO: CONTENIDO MÍNIMO DEL DERECHO QUE SE INMATRICULA.**

**El pacto de mejora es un pacto sucesorio regulado en los artículos 214 a 218 de la Ley 2/2006, de 14 de junio, de derecho civil de Galicia. El artículo 215 distingue entre pacto con entrega de presente, que determina la adquisición del bien por el mejorado, y pacto sin entrega actual, en el que la adquisición se produce al fallecimiento del mejorante. En el caso de pacto con entrega actual o de presente, los artículos 216 y 217 admiten la posibilidad de que el mejorante se reserve la facultad de disponer por actos inter vivos, a título oneroso o gratuito. En la escritura calificada se documenta un «pacto de mejora con entrega actual» del bien, reservándose los mejorantes el usufructo y la facultad de disponer por actos inter vivos y se impone al mejorado la prohibición de disponer del bien mientras viva, que pasará a su fallecimiento a sus descendientes, salvo que se produzca determinada circunstancia. En el supuesto de este expediente, no puede equipararse, el pacto de mejora que se documenta en la escritura calificada con la donación con reserva de la facultad de disponer o con pacto de reversión a las que se refieren los artículos 639 y 641 del Código Civil, porque las restricciones que se han hecho al dominio, en el negocio de transmisión, son tan grandes que agotan el poder de disposición. Examinadas todas las circunstancias que concurren en la escritura calificada, resulta que el mejorado adquiere un dominio desprovisto de todos la cualidades que según el referido artículo 348 del**

**Código Civil integran el mismo, pues no puede «gozar» ni «disponer» de la finca, adquiriendo, de momento y al menos hasta el fallecimiento del mejorante, una titularidad puramente formal de la nuda propiedad. Y esa titularidad puramente formal, junto con la imposibilidad de reflejar registralmente la reserva de la facultad de disponer a favor de los transmitentes, impide la inmatriculación de la finca.**

**R.6-2-2014**

**B.O.E. 4-3-2014**

**Registro de Xirivella.**

**PROPIEDAD HORIZONTAL: CONVERSIÓN DE UN ELEMENTO PRIVATIVO EN COMÚN.**

**En el presente caso, es cierto que, como manifiesta el recurrente, no se trata de la adquisición de un elemento privativo por la comunidad que haya de inscribirse en favor de dicha comunidad o a nombre de la junta de propietarios, lo que, como ya entendió este Centro Directivo en Resolución de 1 de septiembre de 1981, no es posible por carecer de personalidad jurídica. Lo que se formaliza en la escritura calificada es la transformación de un elemento privativo en elemento común mediante el correspondiente acto de afectación y modificación consiguiente del título constitutivo de la propiedad horizontal, algo que ya ha admitido expresamente esta Dirección General en la citada Resolución y otras muchas posteriores, entre las cuales cabe citar la más reciente de 4 de octubre de 2013 en los siguientes términos: «Indudablemente, en el ámbito de la autonomía de la voluntad para configurar el derecho real adquirido en régimen de propiedad horizontal cabe transformar un elemento privativo en elemento común al servicio de todos los titulares de propiedad separada sobre los distintos pisos, locales o departamentos susceptibles de aprovechamiento independiente. Dicha transformación requiere el correspondiente acto de afectación, que por comportar la modificación del título constitutivo deberá ser acordado por la junta de propietarios en la forma establecida en el artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal (por unanimidad, con las especialidades y excepciones en dicha norma establecidas)». Por lo demás, esta afectación tiene carácter de acto colectivo para cuya adopción es suficiente cumplir tales requisitos -junto al consentimiento individual del propietario del elemento privativo que se transforma-, lo que ha quedado acreditado fehacientemente en la escritura calificada, la cual determina perfectamente la configuración y extensión del derecho cuya inscripción se solicita (cfr. artículos 6 y 9 de la Ley Hipotecaria, 51.6 del Reglamento Hipotecario y 172 del Reglamento Notarial).**

**R.7-2-2014**

**B.O.E. 4-3-2014**

**Registro de Canjáyar.**

**INMATRICULACION POR TÍTULO PÚBLICO: TÍTULOS CREADOS AD HOC.**

**El control de la inmatriculación por título público exige a los registradores que al efectuar su calificación, extremen las precauciones para evitar el acceso al Registro de títulos elaborados ad hoc con el único fin de obtener la inmatriculación, lo que se explica y justifica por las exigencias derivadas del principio de seguridad jurídica, pues se trata de eludir el fraude de Ley en el sentido de evitar que, mediante la creación instrumental de títulos, se burlen todas las prevenciones que para la inmatriculación mediante título**



**público ha instituido el legislador. El carácter ad hoc de la documentación se puede inferir de las circunstancias que rodean su otorgamiento (la coetaneidad de ambos negocios, la inexistencia de título original de adquisición y el nulo coste fiscal como reconoce el recurrente al estar exenta la aportación). En el presente expediente, la escueta nota de calificación se limita a manifestar que «resulta palmario que el título presentado ha sido elaborado a los solos efectos de motivar la inmatriculación de la finca», pero no motiva, ni justifica mínimamente su calificación, siendo así que, como se ha expuesto en los anteriores fundamentos de Derecho, el registrador puede llegar a valorar la existencia de una creación ad hoc de los títulos inmatriculadores, pero para ello es preciso que justifique y fundamente suficientemente las razones en que se basa, por cuanto no debe olvidarse que de conformidad con el artículo 1277 del Código Civil se presume que la causa existe y es lícita.**

**R.7-2-2014**

**B.O.E. 4-3-2014**

**Registro de Guernica-Lumo.**

**PROPIEDAD HORIZONTAL: SERVIDUMBRES SOBRE ELEMENTOS PRIVATIVOS.**

**La comunidad puede exigir de uno o de varios copropietarios la constitución de servidumbres sobre los elementos de uso privativo para la creación de servicios comunes si estos son imprescindibles para la ejecución de los acuerdos aprobados con las mayorías necesarias y responden a un interés general de todos los comuneros. Estas servidumbres pueden ser temporales o permanentes, debiendo ponderarse el alcance que sobre el elemento privativo tiene dicha limitación. En el caso que nos ocupa, es evidente que la servidumbre, necesaria para la ejecución del acuerdo de la junta de propietarios debidamente tomado según consta en la sentencia, no nace con vocación de perpetuidad pues aun cuando el fallo no lo diga expresamente así resulta sin duda de la expresión «hasta tanto no se cree el paso previsto en el Proyecto y Licencia de Edificación del inmueble entre la c/ (...) y la galería existente en la parte delantera del edificio». Tal y como está configurada la servidumbre podría calificarse de temporal y sujeta a condición, y si bien su duración es indeterminada es determinable pues se extinguirá en el momento en que se ejecute la obra que conllevara su innecesariedad, con lo que la servidumbre así configurada cumple con los requisitos del principio de especialidad a efectos de su inscripción. El derecho real de servidumbre constituido, como es el caso, dentro de las medidas tendentes a la eliminación de barreras arquitectónicas en beneficio de todos los propietarios de los distintos pisos y locales susceptibles de aprovechamiento independiente, tendrá la condición de elemento común y la obligación impuesta al titular del local de permitir dicha servidumbre se encuadra dentro de las obligaciones «propter rem» vinculadas a la titularidad de la finca. La comunidad será la beneficiaria de la servidumbre y en consecuencia el propietario afectado tendrá derecho a que la comunidad le resarza de los daños y perjuicios ocasionados.**

**R.10-2-2014**

**B.O.E. 4-3-2014**

**Registro de Alicante n 4.**

**SEGURO DECENAL: DONACIÓN DE VIVIENDA REALIZADA POR EL AUTOPROMOTOR.**

**El registrador suspende la inscripción solicitada porque considera que, al no haber transcurrido diez años desde que se declaró la obra nueva de la vivienda donada y no acreditarse la suscripción del seguro decenal, es necesario que las donatarias liberen a los donantes de la obligación de constituir el seguro referido (exoneración que deberá ser manifestada por un defensor judicial por existir conflicto de intereses entre las donatarias y los donantes); y que los donantes acrediten que la vivienda ha sido utilizada para uso propio. El recurrente mantiene que la donación no queda comprendida en el supuesto normativo para el cual, en caso de transmisión de una única vivienda unifamiliar construida por el autopromotor para uso propio en el plazo de diez años, sin haber constituido el seguro decenal, es necesario que tal autopromotor acredite haber utilizado la vivienda y sea expresamente exonerado por el adquirente de la constitución de dicha garantía. Pero tal criterio no puede ser acogido por este Centro Directivo, pues de la interpretación literal y finalista de la norma referida se desprende inequívocamente que, tratándose de una transmisión «inter vivos», entra en juego la garantía prevista por la Ley, sin que el hecho de que se trate de una transmisión gratuita constituya motivo de exoneración.**

**R.10-2-2014**

**B.O.E. 4-3-2014**

**Registro de Benavente.**

**ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD.**

**En el supuesto de hecho de este recurso, cuando el decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas se presentan en el Registro, la caducidad y la cancelación de la anotación del embargo de los que dimanaban ya se habían producido. Y es que transcurridos cuatro años desde la fecha de la anotación, caducó automáticamente la anotación preventiva. Para que la cancelación de las cargas posteriores ordenadas en el mandamiento hubiera sido posible, debió haberse presentado en el Registro el testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas o, al menos, el testimonio del auto de adjudicación para ganar prioridad, antes de que hubiera caducado la anotación preventiva de embargo que lo motivó. Pero el hecho de que se haya expedido la certificación de titularidad y cargas que prevé el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil no produce el efecto de prorrogar la vigencia de las anotaciones preventivas, sino que éstas se prorrogan en la forma establecida en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria.**

**R.11-2-2014**

**B.O.E. 21-3-2014**

**Registro de San Feliu de Guixols.**

**CALIFICACIÓN REGISTRAL: MOTIVACIÓN. REPRESENTACIÓN ORGÁNICA: ADMINISTRADOR NO INSCRITO EN EL REGISTRO MERCANTIL.**

**REPRESENTACIÓN ORGÁNICA: ADMINISTRADOR NO INSCRITO EN EL REGISTRO MERCANTIL. CALIFICACIÓN REGISTRAL: MOTIVACIÓN.**

**En el presente expediente la calificación está insuficientemente motivada y no puede**

tenerse en cuenta el contenido calificadorio que, incorrectamente, se incluye en el informe (cfr., entre otras muchas, las Resoluciones de 17 de septiembre y 15 y 19 de octubre de 2004, 20 de abril y 23 de mayo de 2005, 20 de enero de 2006, 31 de enero de 2007, 11 de febrero de 2008, 13 y 14 de diciembre de 2010, y 7 de julio y 6 de septiembre de 2011); sólo así puede evitarse la indefensión del recurrente, pues no ha podido alegar cuanto le hubiera convenido respecto de todas las razones que, intempestivamente, alega el registrador en su informe. No obstante, debe decidirse sobre la cuestión planteada en los términos expresados en la nota de calificación, pues no puede estimarse que se haya producido la indefensión del recurrente como lo demuestra el contenido de su escrito de interposición del recurso. Cuando se trate de personas jurídicas, y en particular, como sucede en este caso, de sociedades, la actuación del titular registral debe realizarse a través de los órganos legítimamente designados de acuerdo con la Ley y normas estatutarias de la entidad de que se trate, o de los apoderamientos o delegaciones conferidos por ellos conforme a dichas normas (vid. Resolución de 12 de abril de 1996, citada expresamente por la Resolución de 12 de abril de 2002). Extremos y requisitos éstos que en caso de que dichos nombramientos sean de obligatoria inscripción en el Registro Mercantil y los mismos se hayan inscrito corresponderá apreciar al registrador Mercantil competente, por lo que la constancia en la reseña identificativa del documento del que nace la representación de los datos de inscripción en el Registro Mercantil dispensará de cualquier otra prueba al respecto para acreditar la legalidad y válida existencia de dicha representación dada la presunción de exactitud y validez del contenido de los asientos registrales (cfr. artículos 20 del Código de Comercio y 7 del Reglamento del Registro Mercantil). Como señala el Tribunal Supremo (cfr. Sentencia de 20 de mayo de 2008) dentro de la expresión, a que se refiere el artículo 165 del Reglamento Notarial «datos del título del cual resulte la expresada representación», debe entenderse que «uno de los cuales y no el menos relevante es su inscripción en el Registro Mercantil cuando sea pertinente». En otro caso, es decir cuando no conste dicha inscripción en el Registro Mercantil, deberá acreditarse la legalidad y existencia de la representación alegada en nombre del titular registral a través de la reseña identificativa de los documentos que acrediten la realidad y validez de aquélla y su congruencia con la presunción de validez y exactitud registral establecida en los artículos 20 del Código de Comercio y 7 del Reglamento del Registro Mercantil (vid. Resoluciones de 17 de diciembre de 1997 y 3 y 23 de febrero de 2001).

**R.12-2-2014**

**B.O.E. 21-3-2014**

**Registro de Ferrol.**

**CONCESIÓN ADMINISTRATIVA: CANCELACIÓN POR RESOLUCIÓN UNILATERAL DE LA ADMINISTRACIÓN.**

Es cierto, como señala el registrador en su calificación, que es principio básico del sistema registral español que la rectificación de los asientos del Registro presupone el consentimiento de su titular o la oportuna resolución judicial supletoria (cfr. artículos 1 y 40 de la Ley Hipotecaria). Ahora bien, como ha señalado este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 27 de junio de 1989, de 8 de enero de 1999 y 10 de marzo de 2000) del mismo modo que cabe la modificación de situaciones jurídico-reales por resolución de la Administración aunque estén inscritas en virtud de un título no administrativo, con no menor razón deberá admitirse la modificación de la situación jurídica real inscrita en

virtud de un título administrativo si en el correspondiente expediente, éste, por nueva resolución de la Administración, es alterado (cfr. artículos 102 y siguientes de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común), y siempre que se trate de expedientes en los que la autoridad administrativa interviniente sea competente para la modificación que se acuerde, y se cumplan en él las garantías legales establecidas en favor de la persona afectada. Como afirma el artículo 211, número 4, del Real Decreto Legislativo 3/2011, «los acuerdos que adopte el órgano de contratación pondrán fin a la vía administrativa y serán inmediatamente ejecutivos», o como disponía el artículo 18 de la Ley de Contratos del Estado de 1965, «los acuerdos que dicte el órgano de contratación (...) en el ejercicio de sus prerrogativas de (...) resolución, serán inmediatamente ejecutivos». Tratándose de la resolución de un contrato de concesión administrativa, el acuerdo de resolución de la Administración actuante implica la extinción del derecho real de concesión del contratista y de todos los que de él traigan causa. Por tanto, al Ayuntamiento, en cuanto órgano de contratación, le corresponde acordar la resolución del contrato (vid. Resolución de 11 de diciembre de 2010), poniendo fin a la vía administrativa, y siendo tal acuerdo inmediatamente ejecutivo, sin perjuicio de la vía contencioso-administrativa. El vehículo para hacer constar la cancelación del derecho inscrito es el documento administrativo de resolución emanado de la Administración contratante (artículo 156 del Real Decreto Legislativo 3/2011) que, como tal, goza de las presunciones de legalidad, ejecutividad y eficacia de los actos administrativos (artículos 56 y 57 de la Ley 30/1992, de 26 noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común), sin perjuicio de que el registrador ejercite su competencia de calificación en los términos establecidos en el artículo 99 del Reglamento Hipotecario que ha sido objeto de una copiosa interpretación por parte de este Centro Directivo, en los términos antes examinados. En cuanto a la necesidad de la firmeza de la resolución administrativa, a que igualmente alude el registrador en su calificación, como ha afirmado este Centro Directivo reiteradamente, se trata ciertamente de una hipótesis excepcional, pues, como ya se ha dicho, frente a la regla general en sede de rectificación de los asientos registrales que presupone el consentimiento del titular del asiento a rectificar o, en su caso, la oportuna resolución judicial firme dictada en juicio declarativo entablado contra aquél (cfr. artículos 1, 40, 82 y 220 de la Ley Hipotecaria), en este caso se pretende la rectificación en virtud de una resolución dictada en expediente meramente administrativo. Con todo, no puede negarse la eficacia rectificatoria de dicha resolución si ha agotado la vía administrativa, por más que sea susceptible de revisión en vía judicial, ya ante los tribunales contencioso-administrativos ya ante los tribunales ordinarios, pues, con carácter de regla general (no exenta de excepciones y de matizaciones importantes: vid. «ad exemplum» artículo 39.4.a del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, o artículo 29 del Reglamento de Costas), es necesaria y suficiente 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 (vid., entre otros, artículos 9.2, 18.6 y 51.1. a y.g del citado texto refundido de la Ley de Suelo, 53 de la Ley de Expropiación Forzosa y 27 del Reglamento Hipotecario, y Resoluciones de 22 de junio de 1989, 14 de octubre de 1996 y 27 de enero de 1998).

**R.13-2-2014**

**B.O.E. 21-3-2014**

**Registro de León n 4.**

## **FINCA REGISTRAL: IDENTIDAD.**

Ha de revocarse la nota de calificación, puesto que existe plena correspondencia entre la descripción de la finca obrante tanto en el título adquisitivo como en el acta de notoriedad complementaria, entre sí y respecto de las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas que han de incorporarse por imperativo del artículo 3 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Por otro lado, a la vista de las anteriores consideraciones, también ha quedado acreditado que con la incorporación al folio registral de la referida descripción no se está llevando a efecto una rectificación que implique una alteración de la delimitación perimetral de la finca o del volumen edificado, que ponga en duda su identidad tal como se describe la misma en la inscripción primera, (de hecho permanecen los mismos linderos y sólo hay un cambio en la titularidad de dos de las fincas colindantes en favor del señor B. S.). Solo se persigue solventar las imprecisiones existentes en cuanto a la superficie de la finca, especificar los metros edificados en cada una de las dos plantas que ya se reflejan en el asiento registral, (no hay tampoco inmatriculación de la construcción), y finalmente poner fin a la incoherencia que supone asignar una referencia catastral indebidamente contrastada y que dirige a una parcela catastral con una descripción y geometría incompatibles con los linderos fijos de la finca registral, (vuelta a la calle E.), con la finalidad de conseguir una adecuada coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro Inmobiliario, en aras de una mayor eficiencia en la prestación del servicio público de ambas Instituciones. Además, figurando ya inmatriculada una mitad indivisa de la finca ha de respetarse en principio la descripción obrante en el folio registral, lo cual no es óbice para complementar aquellas imprecisiones que pudieran existir, sobre todo si se tiene en cuenta la fecha de la inmatriculación.

**R.13-2-2014**

**B.O.E. 21-3-2014**

**Registro de Alcira n 1.**

## **PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: PRECIO DE ADJUDICACIÓN EN LA SUBASTA.**

De acuerdo con lo previsto en el artículo 682 de la actual Ley de Enjuiciamiento Civil, el precio en que los interesados tasan la finca para que sirva de tipo en la subasta constituye -junto con el domicilio fijado por el deudor para la práctica de requerimientos y notificaciones- uno de los requisitos esenciales que han de constar en la escritura de constitución de hipoteca para que en caso de incumplimiento de la obligación garantizada puedan seguirse las particularidades del procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados recogidas en los artículos 681 y siguientes de la Ley Procesal. Siendo la inscripción de la hipoteca uno de los pilares básicos de la ejecución hipotecaria (cfr. artículo 130 de la Ley Hipotecaria), la fijación de un domicilio a efectos de notificaciones y la tasación, son elementos esenciales sobre los cuales gira la licitación, confiriendo distintos derechos al postor, al ejecutado y al ejecutante en función del porcentaje que la postura obtenida en la puja represente respecto del valor, en los términos recogidos por los artículos 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, siendo determinante dicho precio para la evaluación acerca de si el valor de lo adjudicado ha sido igual o inferior al importe total del crédito del actor y de la existencia y eventual destino del sobrante, extremos éstos expresamente calificables por el registrador al amparo de lo dispuesto en el artículo 132.4 de la Ley Hipotecaria. En los casos de escrituras otorgadas e inscritas antes de la entrada

en vigor de la Ley 1/2013 y ejecutadas conforme a la legislación anterior, toda vez que no necesariamente contenían aquéllas por disposición de ley manifestación expresa sobre la condición de la finca hipotecada relativa a ser o no vivienda habitual del deudor, habrá de pasarse por la declaración que sobre el extremo realice el secretario judicial que resuelve el procedimiento de ejecución directa como presupuesto básico en orden a fijar el valor de adjudicación salvo que surja un obstáculo del Registro, esto es, que del propio Registro resulte que la finca tiene carácter de vivienda habitual del deudor. El criterio de que el domicilio señalado para notificaciones coincida con el de la vivienda habitual no puede ser mantenido ya que, como ya señaló esta Dirección General en Resolución de 26 de enero de 2004, la fijación de un domicilio para requerimientos y notificaciones en la escritura de constitución de hipoteca tiene únicamente por objeto la aplicación de las particularidades procesales previstas en los artículos 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil relativas a la ejecución directa sobre los bienes hipotecados. Tampoco es suficiente para entender atribuida a una vivienda la condición de habitual el hecho de que en un embargo anotado se haya señalado como domicilio de uno de los embargados la finca objeto de anotación, pues no es dicha reseña una declaración específica realizada al efecto por el titular registral afecto por la traba realizada con el propósito de dejar constancia en el Registro de la situación de vivienda habitual, sino tan sólo una circunstancia más -contingente y variable- relativa al domicilio, reflejada dentro de una determinada medida cautelar. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria el registrador debe calificar por lo que resulte de los documentos presentados y de los asientos del Registro y, si bien es cierto (cfr. Resolución de 16 de febrero de 2012) que el registrador puede -en su función calificadora- consultar los Registros públicos de carácter jurídico, como es el Registro Mercantil, no puede equipararse a este Registro el Padrón Municipal, pues ni existe un medio oficialmente establecido para coordinar el Registro de la Propiedad y el Padrón para lograr una calificación más acorde con el principio de legalidad, ni son los asientos del Padrón asientos de Registro cuya titularidad compete al cuerpo de registradores ni, en fin, los asientos del Padrón tienen la eficacia propia de los asientos de los Registros jurídicos pues, según señala el artículo 16 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, tiene el Padrón condición expresa de Registro administrativo. Y si bien es cierto que según el propio artículo 16 los datos del Padrón constituyen prueba del domicilio habitual del empadronado, no lo es menos que dicha prueba, por la propia naturaleza administrativa del Registro del que emana, no puede ser considerada plena sino mera presunción que puede ser destruida por otros medios, entre los cuales no hay duda de que se incluye la manifestación en contra realizada tras la correspondiente investigación por el secretario judicial encargado de la tramitación del procedimiento de ejecución hipotecaria.

**R.14 y 18-2-2014**

**B.O.E. 21 y 28-3-2014**

**Registro de Tortosa n 3 y Sueca.**

**PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: DEMANDA Y REQUERIMIENTO AL TERCER POSEEDOR.**

Conforme a los artículos 132 de la LH y 685 de la LEC, es necesaria la demanda y requerimiento de pago al tercer poseedor de los bienes hipotecados que haya acreditado al acreedor la adquisición de sus bienes, entendiéndose la Ley Hipotecaria que lo han acreditado quienes hayan inscrito su derecho con anterioridad a la nota marginal de

expedición de certificación de cargas.

**R.17-2-2014**

**B.O.E. 21-3-2014**

**Registro de Tarancón.**

**ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DOCUMENTOS PRIVADOS. RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.**

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO. ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DOCUMENTOS PRIVADOS.

**Aunque la cuestión no está prevista expresamente en nuestra legislación hipotecaria, frente a la decisión del Registrador de no extender un asiento de presentación cabe interponer los mismos recursos que frente a cualquier otra calificación, sin que resulte aplicable el régimen establecido en la Ley de Procedimiento Administrativo. Entrando ya en las cuestiones de fondo suscitadas en el presente expediente, y en relación al primero de los defectos observados por el registrador, el mismo debe ser confirmado. En efecto, el artículo 420.1 del Reglamento Hipotecario, en relación con el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, ordena a los registradores no extender asiento de presentación de los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral. Dado que no concurre esta excepción en el presente supuesto en que se pretende que se proceda a la rectificación o anulación de diversas inscripciones ya practicadas, que se afirman extendidas erróneamente, sin aportar la documentación pública que las causó, sino una simple instancia privada soporte de dicha solicitud, debe aplicarse la regla general que proscribiera el acceso de los documentos privados incluso al Libro Diario del Registro. Es continua doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del artículo 324 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra las calificaciones de los registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la determinación de la validez o no del título ya inscrito, ni de la procedencia o no de la práctica, ya efectuada, de los asientos registrales, cuestiones todas ellas reservadas al conocimiento de los tribunales. De acuerdo con lo anterior, es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40, 82 y 83 de la Ley Hipotecaria).**

**R.17-2-2014**

**B.O.E. 21-3-2014**

**Registro de Tías.**

**EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA REANUDACIÓN TRACTO SUCESIVO INTERRUMPIDO: CANCELACIÓN ASIENOS CONTRADICTORIOS.**

**Se recurre en el presente recurso únicamente el segundo defecto de la nota de calificación, por lo que la cuestión a resolver es si el auto judicial por el que se resuelve un expediente**

de reanudación de tracto sucesivo interrumpido debe contener expresamente el pronunciamiento de cancelación de las inscripciones contradictorias o, por el contrario, tiene por sí virtualidad cancelatoria sin necesidad de mandato alguno. Esta cuestión formal ya ha sido tratada por este Centro Directivo en anteriores ocasiones y su solución viene impuesta por la normativa hipotecaria vigente sobre esta cuestión, en particular en el artículo 286 del Reglamento Hipotecario. La Resolución de 7 de marzo de 1979 declaró que por mucho que se trate de un requisito de un rigor formal excesivo y no del todo justificado, constituye defecto subsanable el hecho de que el auto dictado para la reanudación del tracto sucesivo no contenga expresamente, como impone el artículo 286 del Reglamento Hipotecario, el pronunciamiento de cancelación de las inscripciones contradictorias. En la misma línea, se han pronunciado las Resoluciones de 29 de agosto de 1983, 24 de enero de 1994, 4 de octubre de 2004 -que considera inexcusable que se ordene la cancelación de las inscripciones contradictorias- o en la misma línea, la Resolución de 16 de marzo de 2006. En este sentido es importante distinguir dos aspectos relevantes: que una cosa es que el ejercicio de una acción contradictoria del dominio que figura inscrito a nombre de otro en el Registro de la Propiedad, sin solicitar específicamente la nulidad o cancelación de los asientos contradictorios vigentes, pueda llevar implícita dicha petición; y otra muy distinta que el auto judicial que ha de resolver el expediente no deba cumplir todas las manifestaciones y requisitos formales y sustantivos exigidos por la normativa aplicable al procedimiento.

*R.18 y 24-2-2014*

**B.O.E. 28-3-2014**

**Registro de Almuñécar y Rute.**

**HIPOTECA: NOVACIÓN MODIFICANDO EL VALOR DE TASACIÓN, PERO NO EL PACTO DE VENCIMIENTO ANTICIPADO.**

Se plantea la cuestión de si la exigencia de certificación de tasación de la finca y de redacción del pacto de vencimiento anticipado por impago de la menos tres mensualidades es aplicable a los supuestos de novación y ampliación de la hipoteca existente por incremento de la cuantía del préstamo. Y la contestación, atendiendo a la legislación vigente, tiene que ser necesariamente negativa. El artículo 682.2.1.o de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en la redacción dada por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, establece como uno de los requisitos para la aplicación del procedimiento de ejecución directa «que en la escritura de constitución de hipoteca se determine el precio en que los interesados tasan la finca o bien hipotecado, para que sirva de tipo en la subasta, que no podrá ser inferior, en ningún caso, al 75 por cien del valor señalado en la tasación realizada conforme a las disposiciones de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario». El precepto se refiere únicamente a la «escritura de constitución de hipoteca» por lo que no puede extenderse a otros actos otorgados con posterioridad durante la vida de la hipoteca, ni se exige tampoco su actualización en ningún caso. La referencia literal a la «escritura de constitución» es más significativa teniendo en cuenta que la legislación hipotecaria distingue perfectamente entre los títulos de constitución de los derechos reales y los demás títulos de reconocimiento, transmisión y modificación de los mismos, según resulta de la enumeración del artículo 2.2 de la Ley Hipotecaria al diferenciar los títulos de constitución de otros de reconocimiento, modificación transmisión y extinción y resulta también del propio Código Civil, que en el artículo 1880 se refiere a lo relativo a la «constitución, modificación y extinción» de la hipoteca, como



supuestos distintos, lo que confirma el artículo 144 de la Ley Hipotecaria regulando la modificación de la obligación hipotecaria anterior, como supuesto diferente de la constitución de hipoteca contemplada en el siguiente artículo 145 de la misma, por lo que la referencia específica a la «constitución» de la hipoteca en el artículo 682.2.1.o de la Ley de Enjuiciamiento Civil no incluye el supuesto diferente de la modificación en diferentes variantes, entre ellas la mera novación modificativa, ni tampoco la ampliación del préstamo o crédito con paralelo incremento de la responsabilidad hipotecaria. Siendo ello así, y dado que respecto de venta extrajudicial del bien hipotecado, conforme al artículo 1.858 del Código Civil, «el valor en que los interesados tasen la finca para que sirva de tipo en la subasta no podrá ser distinto del que, en su caso, se haya fijado para el procedimiento de ejecución judicial directa» (cfr. artículo 129.2.a de la Ley Hipotecaria), idéntica solución se ha de aceptar en esta materia en caso de que la acción hipotecaria se ejercite mediante la venta extrajudicial del bien hipotecado. Ello naturalmente siempre que, con motivo de esos otros actos, no se modifique expresamente el valor de tasación o el pacto de vencimiento anticipado contenido en la escritura de constitución, pues en tal caso, la modificación de la escritura de constitución en ese aspecto concreto determinaría que fuese necesario que se acompañase el certificado de tasación, pues entonces se estaría modificando expresamente uno de los elementos previstos en la escritura de constitución, que requeriría en tal caso que se cumplieran los requisitos relativos al valor de subasta cuando éste se modifica. Y lo mismo cabe decir en el supuesto de que el pacto de ejecución judicial directa o extrajudicial no figurase en la escritura de constitución inicial y se integrase en la configuración del derecho real de hipoteca con ocasión de una novación o ampliación posterior, pues en tales supuestos el derecho al ejercicio de la acción hipotecaria por las vías judicial o extrajudicial previstas en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria surge en un momento ya posterior a la entrada en vigor de la Ley 1/2013 y, por tanto, sujeta a sus requisitos específicos. Pero para poder proceder a la inscripción parcial de la escritura, con exclusión de la estipulación relativa a la nueva tasación, se precisa solicitud expresa, por ser dicha estipulación delimitadora del contenido esencial del derecho real de hipoteca (cfr. artículos 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria).

**R.18-2-2014**

**B.O.E. 28-3-2014**

**Registro de Coria.**

**CALIFICACIÓN REGISTRAL NEGATIVA: NECESIDAD DE MOTIVACIÓN.**

Según la reiterada doctrina de este Centro Directivo (por todas la Resolución de 18 de noviembre de 2013), cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme 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 (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998; 22 de marzo de 2001; 14 de abril de 2010; 26 de enero de 2011, y 20 de julio de 2012, entre otras muchas). Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que

**podieran ser relevantes para la resolución del recurso. También ha mantenido esta Dirección General (vid. la Resolución de 25 de octubre de 2007, cuya doctrina confirman las más recientes de 28 de febrero y de 20 de julio de 2012) que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de Resoluciones de esta Dirección General), sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse (y lo mismo debe entenderse respecto de las citadas Resoluciones), ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma.**

***R.20-2-2014***

**B.O.E. 28-3-2014**

**Registro de Mijas n 3.**

**CALIFICACIÓN REGISTRAL: INDEPENDENCIA RESPECTO DE CALIFICACIONES ANTERIORES. APORTACIÓN A LA SOCIEDAD DE GANANCIALES: CAUSA.**

**APORTACIÓN A LA SOCIEDAD DE GANANCIALES: CAUSA. CALIFICACIÓN REGISTRAL: INDEPENDENCIA RESPECTO DE CALIFICACIONES ANTERIORES.**

**La independencia del registrador en el ejercicio de su competencia de calificación de los documentos presentados a inscripción y bajo su propia y exclusiva responsabilidad, hace que no esté vinculado, por aplicación de ese principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación, tanto respecto de calificaciones anteriores efectuadas por él mismo o, incluso, respecto del mismo documento por otro registrador. Esto ha sido reiteradamente reconocido por este Centro Directivo (por todas, valgan las Resoluciones de 18 noviembre 1960; 5 de diciembre 1961; 20 octubre 1976, y 8 de mayo de 2012). Respecto a la manifestación hecha por los cónyuges en las escrituras reseñadas en los hechos, de que la finca resultante «les pertenece con carácter ganancial», esto no supone una atribución de tal condición a la finca agrupada. Es reiterada la doctrina de este Centro Directivo que el acuerdo de los cónyuges sólo será traslativo si en él hay donación o bien uno de los contratos que, seguidos de tradición, constituyen el título y modo de transmitir el dominio, conforme a lo dispuesto en el artículo 609 del Código Civil.**

***R.20-2-2014***

**B.O.E. 28-3-2014**

**Registro de Cazalla de la Sierra.**

**ANOTACIONES PREVENTIVAS: CADUCIDAD.**

**El artículo 86 de la Ley Hipotecaria determina que las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los cuatro años de la fecha de la anotación misma, salvo aquéllas que tengan señalado en la Ley un plazo más breve, pudiendo prorrogarse por un plazo de cuatro años más siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento. Es pues la fecha en la que se consta en el Registro extendida la anotación y no otra, la que sirve de inicio al cómputo del plazo de caducidad, y es del asiento de anotación, no de la nota de despacho, del que se presume su exactitud y está bajo la salvaguarda de los tribunales, como resulta de la literalidad del**

**artículo 1 párrafo tercero de la Ley Hipotecaria cuando hace referencia a «los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes...».**

**R.21-2-2014**

**B.O.E. 28-3-2014**

**Registro de Marbella n 3.**

#### **ANOTACIÓN DE EMBARGO PREVENTIVO: CADUCIDAD.**

**El artículo 81 de la Ley General Tributaria establece, respecto de la duración de las medidas cautelares -entre ellas el embargo preventivo de bienes y derechos-, un plazo de seis meses desde su adopción, pudiendo prorrogarse por otros seis meses. Ahora bien, estos plazos se refieren al embargo preventivo, que es la medida cautelar, no a la anotación preventiva de dicho embargo, cuya eficacia es tan sólo la de la hacer efectivo erga omnes el embargo trabado. Dicho precepto no dicta ninguna norma dirigida al registrador, no se señala un plazo de vigencia especial para la anotación de embargo preventivo, ni se establece la caducidad de la misma, por lo cual se debe aplicar el plazo general de caducidad de las anotaciones establecido en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria.**

**R.22-2-2014**

**B.O.E. 28-3-2014**

**Registro de Elda n 2.**

#### **REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 98 DE LA LEY 24/2001 Y SU ÁMBITO TEMPORAL DE APLICACIÓN.**

**Según reiterada doctrina de este Centro Directivo (vid., por todas, Resolución de 22 de octubre de 2012), para entender válidamente cumplidos los requisitos contemplados en el mencionado artículo 98 en los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el notario deberá emitir con carácter obligatorio un juicio acerca de la suficiencia de las facultades acreditadas para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido o en relación con aquellas facultades que se pretendan ejercitar. Las facultades representativas deberán acreditarse al notario mediante exhibición del documento auténtico. Asimismo, el notario deberá hacer constar en el título que autoriza, no sólo que se ha llevado a cabo el preceptivo juicio de suficiencia de las facultades representativas, congruente con el contenido del título mismo, sino que se le han acreditado dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica y la expresión de los datos identificativos del documento del que nace la representación. De acuerdo a la misma doctrina citada, el registrador deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio que hace el notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título. Igualmente el Tribunal Supremo (Sala Primera, de lo Civil), en Sentencia de 23 de septiembre de 2011, declara que, según resulta del apartado 2 del artículo 98 de la Ley 24/2011, la calificación del registrador en esta materia se proyecta sobre «la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de éste con el contenido del título presentado», congruencia que exige que del propio**

**juicio de suficiencia resulte la coherencia entre la conclusión a la que se llega y las premisas de las que se parte. En el presente caso, el Notario autorizante de la escritura de compraventa calificada no emitió ningún juicio sobre la suficiencia de las facultades acreditadas para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido en relación con las concretas facultades que se pretenden ejercitar, que tampoco reseña ni identifica en forma alguna. Por ello, partiendo de la premisa de la aplicabilidad al caso del reiterado artículo 98 de la Ley 24/2001 (premisa que, como se verá, no concurría) era correcto el planteamiento que hacía el registrador en su calificación en el sentido de que, a falta de cumplimiento por parte del notario autorizante del título calificado de los requisitos impuestos por el citado precepto, cabría la posibilidad alternativa de su subsanación por la vía de la aportación de las propias escrituras de apoderamiento. En cuanto al segundo obstáculo para la estimación del recurso, estriba precisamente en el hecho de que por razón de la fecha de otorgamiento de la escritura calificada (2 de marzo de 1992), el artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, no era aplicable por la sencilla razón de que no había entrado en vigor. En efecto, como ha afirmado con anterioridad este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 20 de enero de 2004, 21 de octubre de 2011 y 1 de marzo de 2012) esta cuestión, la de la determinación del ámbito de eficacia temporal del citado precepto, ha de resolverse conforme a la normativa vigente en el momento de la autorización de la escritura calificada. No es posible seguir el criterio de que es la fecha de la inscripción la que ha de tenerse en cuenta puesto que las leyes citadas imponen una determinada forma de actuar al notario, por lo que no pueden aplicarse a los actos o negocios autorizados por éste con anterioridad.**

## **ABRIL 2014**

**R.25-2-2014**

**B.O.E. 2-4-2014**

**Registro de Cazalla de la Sierra.**

**VENTA EXTRAJUDICIAL: SUBASTA EN PORTAL ELECTRÓNICO.**

**El Registrador de la Propiedad deniega la inscripción solicitada porque, a su juicio, al haber entrado en vigor el mismo día 15 de mayo de 2013 la Ley 1/2013, que modifica el artículo 129 de la Ley Hipotecaria para establecer que la venta se realizará mediante una sola subasta, de carácter electrónico, que tendrá lugar en el portal de subastas que a tal efecto dispondrá la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, con la necesaria determinación del procedimiento de dicha subasta en el Reglamento Hipotecario, «se podrá iniciar, pero nunca tramitar y concluir, ningún procedimiento nuevo de esta índole hasta que se apruebe el portal de subastas electrónicas referido y la correspondiente reforma del reglamento hipotecario». Indudablemente, son de inmediata aplicación desde la entrada en vigor de la reforma legal las modificaciones del procedimiento de la subasta extrajudicial en cuanto se establece una única subasta para todo tipo de inmueble y las introducidas con la expresa remisión a la Ley de Enjuiciamiento Civil, que aseguran que los tipos y condiciones de la venta pública del bien hipotecado ante notario estén sometidos a las mismas garantías que las establecidas para la subasta judicial. Respecto de aquellos extremos del procedimiento de venta extrajudicial cuya determinación se remite al Reglamento Hipotecario -art. 129.2.e) de la Ley Hipotecaria-, debe entenderse que la**

**regulación reglamentaria actualmente vigente, mientras no sea objeto de la correspondiente modificación, deberá ser aplicada en tanto en cuanto no sea contrario a la Ley 1/2013 o a la Ley de Enjuiciamiento Civil, e interpretada de conformidad con los principios del procedimiento regulado por las mismas, teniendo en cuenta además la aplicación supletoria de la Ley ritaria en lo no previsto específicamente. Este mismo criterio es el que debe seguirse respecto de la forma concreta de realización de la subasta, que deberá ser presencial mientras no se ponga en marcha el portal de subastas electrónicas que a tal efecto deberá disponer la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado.**

**R.25-2-2014**

**B.O.E. 2-4-2014**

**Registro de Caravaca de la Cruz.**

**SERVIDUMBRE DE PASO: PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD.**

**Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que la inscripción del derecho de servidumbre debe expresar su extensión, límites y demás características configuradoras, como presupuesto básico para la fijación de los derechos del predio dominante y las limitaciones del sirviente y, por tanto, no puede considerarse como suficiente a tal efecto, la identificación que de aquéllas se efectúa cuando se convienen indeterminaciones sobre datos esenciales que afectan a las facultades de inmediato uso material que las servidumbres confieren, con la consiguiente vinculación, sin límites temporales en este supuesto, de la propiedad en una extensión superior a la exigida por la causa que justifica la existencia de la servidumbre. Ello sin perjuicio de que si el derecho real de servidumbre resultase suficientemente delimitado por los propios datos registrales y de configuración de los predios sirviente y dominante, pudiera practicarse la inscripción sin necesidad de aportar más datos identificativos. También ha reconocido esta Dirección General, la evidente dificultad que en ocasiones plantea la descripción de ciertas servidumbres, como ocurre con los caminos por los que haya de ejercitarse la de paso, y su más fácil expresión gráfica en un plano, concluyendo que se ha de permitir que en la inscripción a practicar se recojan los elementos esenciales del derecho y la misma se complemente en cuanto a los detalles a través de un plano cuya copia se archive en el Registro y al que se remita el asiento.**

**R.26-2-2014**

**B.O.E. 2-4-2014**

**Registro de Arganda del Rey n 1.**

**HIPOTECA: CANCELACIÓN ORDENADA JUDICIALMENTE.**

**Para cancelar una hipoteca por virtud de un mandamiento judicial es necesario que el procedimiento se haya dirigido contra el titular registral de dicho derecho real. El apartado 2º del artículo 688 es más amplio que el artículo 131 de la Ley Hipotecaria, pero lo cierto es que la finalidad de ambos preceptos es lograr la coordinación entre la ejecución hipotecaria y la cancelación judicial o extrajudicial de la propia hipoteca, por lo que la regla general es que para cancelar una hipoteca por causas distintas de la propia ejecución, debe resultar previamente acreditado registralmente que ha quedado sin efecto la ejecución hipotecaria, pues de lo contrario se podría perjudicar a los posibles terceros**

adquirentes en la ejecución, que confían en la presunción de validez de los asientos registrales, en clara infracción del principio de confianza legítima en la validez de los pronunciamientos del Registro (cfr. artículo 38.2 de la Ley Hipotecaria, que igualmente se inspira en esta necesidad de que no haya contradicción entre la sentencia que se dicte y el principio de legitimación registral).

**R.27-2-2014**

**B.O.E. 2-4-2014**

**Registro de Castro Urdiales.**

**OBRAS NUEVAS POR ANTIGÜEDAD: SERVIDUMBRES DE USO PÚBLICO.**

Como ha señalado la doctrina científica en feliz expresión, que las Resoluciones citadas incorporaron a la doctrina oficial de este Centro Directivo, las limitaciones públicas (procedentes del Derecho administrativo sectorial) deberían ser limitaciones publicadas, reforzando la eficacia y oponibilidad erga omnes que le atribuye su origen legal mediante la cognoscibilidad que genera su publicación tabular mediante su constancia en las concretas fincas afectadas. Pero es igualmente cierto, como ha señalado este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 11 de junio de 2013, 1.a y 2.a), que así como en el caso de los bienes de dominio público dicha corriente normativa terminó desembocando en un cambio total de paradigma, invirtiéndose la regla general, ahora enunciada en el artículo 36 de la Ley 33/2003 que impone un régimen de obligatoriedad general de la inscripción de todos los bienes de dominio público (recientemente reiterado en el preámbulo de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas), por el contrario en el caso de las servidumbres legales la citada tendencia normativa no ha culminado, por el momento, del mismo modo, de suerte que tales servidumbres, entendidas como delimitaciones del contorno ordinario del derecho de dominio de las fincas afectadas más que como gravámenes singulares, siguen en su mayoría produciendo sus efectos como limitaciones legales del dominio sin necesidad de inscripción separada y especial (cfr. arts. 26.1 y 37.3 de la Ley Hipotecaria). En el caso concreto que ahora interesa, la especificidad que define la naturaleza de los bienes afectados por las servidumbres impuestas por la Ley y el Reglamento de Aguas y para su protección estriba en su «contigüidad» o «proximidad» respecto del dominio público hidráulico. Y si bien es cierto que en los supuestos de mera «proximidad», esto es, cuando la finca situada en la zona afectada por la servidumbre colinde con otra finca de dominio privado medianera entre aquélla y el cauce público de un río, la situación del predio sirviente en cuanto tal quedará sometido a un régimen de opacidad registral, por el contrario, en los casos de contigüidad al demanio la propia mención registral de colindancia con el mismo da a conocer por sí misma la sumisión de la finca de que se trate a la servidumbre legal. Y por ello precisamente, y a fin de evitar perjuicios a terceros de buena fe que confiados en los pronunciamientos del Registro pudieran adquirir edificaciones en situación de ilegalidad, la Ley de Suelo, desde la modificación introducida por el artículo 24 del Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, impone un nuevo control preventivo, impidiendo la inscripción de las declaraciones de obra nueva antigua cuando la comprobación por el registrador sobre la no contradicción con las limitaciones derivadas de las servidumbres legales no obtenga un resultado positivo. Y en este sentido la actuación impuesta al registrador de «comprobación» de que el suelo sobre el que se declara la edificación antigua no está afectado por una servidumbre que limite el uso edificatorio o el ius aedificandi del titular de la finca debe traducirse, como ha sucedido en

**el caso ahora debatido, en una suspensión de la inscripción hasta tanto se acredita la correspondiente autorización administrativa o la innecesariedad de la misma por ubicarse la concreta edificación fuera de la zona afectada por la servidumbre o limitación legal del dominio, sin que este régimen legal tuitivo del dominio público hidráulico pueda quedar dispensado o suplido en este caso por la certificación catastral descriptiva y gráfica aportada, no sólo por tener un objeto y finalidad distinta, sino porque, además la descripción de la edificación a que alude no coincide con la declarada en el título (según aquella tiene una superficie de 41 metros cuadrados, según éste 61,91), ni por la fotografía incorporada al título y obtenida de la cartografía del Gobierno de Cantabria, que en cualquier caso, por sus características, no permite ubicar la construcción dentro de la parcela ni la distancia entre aquella y el cauce del río con el que linda ésta.**

**R. 1-3-2014**

**B.O.E. 4-4-2014**

**Registro de Madrid n 7.**

**SUSTITUCIÓN VULGAR: INEFICACIA DEL LLAMAMIENTO AL SUSTITUTO.**

**En el presente caso en que la vocación del derecho de acrecer depende de la ineficacia de la vocación derivada de la sustitución vulgar, sólo si se acredita la ineficacia de ésta por la falta de descendientes del instituido premuerto es posible dar eficacia al derecho de acrecer que en el propio testamento se prevé su aplicación «si no hubiere lugar a tal sustitución». Dadas las consecuencias jurídicas que se producen, es necesario que las vocaciones efectivas se acrediten debidamente sin que basten las meras manifestaciones cuando no proceden de la persona a quien corresponde la designación que es el testador, ni se produzcan dentro de los procedimientos o documentación especialmente prevista para la eficacia de tales declaraciones. El medio normal previsto para la acreditación de este extremo es el acta de notoriedad a que se refiere el artículo 82 del RH. Por lo que se refiere a otra de las alegaciones del recurrente, la de que deben servir como medio de prueba en este caso, las manifestaciones de los dos albaceas contadores partidores acerca de que no existían hijos del instituido premuerto al que se refería la sustitución vulgar, procede igualmente desestimar esta alegación, al no tener facultades expresas o especiales dichos albaceas para decidir sobre la ineficacia del llamamiento sustitutorio. En principio, los albaceas a los que no se les hayan conferido facultades «especiales» sólo tienen las facultades comprendidas en el artículo 902 del Código Civil, ninguna de las cuales se refiere a la decisión acerca de la ineficacia de los llamamientos sustitutorios, para de ese modo dar eficacia al derecho de acrecer.**

**R. 3-3-2014**

**B.O.E. 4-4-2014**

**Registro de Alicante n 3.**

**RECTIFICACIÓN DE CABIDA: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.**

**No cabe denegar la inscripción de un exceso de cabida inferior al 5%, que además viene acreditado por medio de certificación catastral! simplemente alegando que existen dudas sobre la identidad de la finca, sin otra justificación que el hecho de que la finca se formó por segregación.**

**R. 3-3-2014**

**B.O.E. 4-4-2014**

**Registro de Cieza n 1.**

**ANOTACIONES PREVENTIVAS: CADUCIDAD.**

**El tenor del artículo 86 de la Ley Hipotecaria es claro al prever que a instancia de los interesados o por mandato de las autoridades que las decretaron, podrán prorrogarse por un plazo de cuatro años más, siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento. Es reiterada la doctrina de este Centro Directivo en orden a considerar que actúa la caducidad con automatismo, siendo por tanto innecesaria su cancelación en cuanto exteriorización de un hecho ya producido.**

**R. 4-3-2014**

**B.O.E. 4-4-2014**

**Registro de Corcubión.**

**OBRA NUEVA: LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN.**

**La Comunidad Autónoma de Galicia tiene competencias para determinar la exigencia o no de licencia de ocupación para determinadas edificaciones. Pero no entra dentro de sus competencias determinar cuáles son los requisitos necesarios para que las escrituras de obra nueva terminada sean inscribibles en el Registro de la Propiedad, pues como se ha expresado, ello es de competencia estatal. Para la inscripción en el Registro de la Propiedad de las escrituras de obra nueva terminada, el artículo 20 de la Ley de Suelo exige, además de otros requisitos, en su apartado 1.b) el otorgamiento de las autorizaciones administrativas necesarias para garantizar que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable.**

**R. 4-3-2014**

**B.O.E. 4-4-2014**

**Registro de Córdoba n 6.**

**OPCIÓN DE COMPRA: CANCELACIÓN DE CARGAS POSTERIORES.**

**Aún cuando ni la Ley Hipotecaria ni su Reglamento regulan la cancelación de los derechos reales, cargas y gravámenes extinguidos como consecuencia de la consumación del derecho de opción, esta cuestión ha de ser resuelta teniendo en cuenta los principios generales, y en especial los hipotecarios, que informan nuestro ordenamiento jurídico, como ya se puso de manifiesto en la Resolución de 7 de diciembre de 1978. En el mismo sentido, al afectar el ejercicio del derecho de opción de forma tan directa a los titulares de derechos posteriores inscritos en la medida en que deben sufrir la cancelación del asiento sin su concurso, se requiere -como indicó la mencionada Resolución- que puedan al menos contar con el depósito a su disposición del precio del inmueble para la satisfacción de sus respectivos créditos o derechos, máxime cuando todas las actuaciones de los interesados tienen lugar privadamente y al margen de todo procedimiento judicial y con la falta de**



garantías que ello podría implicar para los terceros afectados.

**R. 5-3-2014**

**B.O.E. 4-4-2014**

**Registro de Les Borges Blanques.**

**PRESENTACIONES SUCESIVAS DEL MISMO DOCUMENTO: CALIFICACIÓN INDEPENDIENTE.**

Podemos concluir que el recurso de queja que asiste a todo interesado que considera que la actuación del registrador no se ha ajustado a las obligaciones que le impone la ley en el desarrollo de su función, debe tramitarse conforme a las normas establecidas para el recurso contra la calificación en lo que le sea de aplicación y sin perjuicio de la aplicación en su caso del régimen disciplinario previsto en los artículos 313 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Caducados los asientos de presentación anteriores de un documento, el artículo 108 del Reglamento Hipotecario permite volver a presentar dichos títulos que pueden ser objeto de una nueva calificación, en la que el registrador -él mismo, o quien le suceda en el cargo- puede mantener su anterior criterio o variarlo, si lo estimase justo. Como ha reiterado esta Dirección General, el registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificadora de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación.

**R. 5-3-2014**

**B.O.E. 4-4-2014**

**Registro de Montblanc.**

**PROCEDIMIENTO EXTRAJUDICIAL DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: REQUERIMIENTO DE PAGO AL DEUDOR.**

La cuestión que se debate es si en un supuesto de venta extrajudicial de finca hipotecada, el requerimiento de pago a la sociedad mercantil deudora, una vez intentado infructuosamente en el domicilio señalado a esos efectos en la hipoteca que se ejecuta, puede entenderse realizado mediante entrega de la cédula a quien en el Registro Mercantil consta como apoderado de la sociedad, el cual manifiesta que el lugar donde se realiza dicho requerimiento es el domicilio real de la sociedad, acepta la cédula y se da por notificado. Si el requerimiento de pago no puede hacerse en los términos previstos en el artículo 236, c del RH, el notario debe dar por finalizada su actuación y conclusa el acta. No obstante, esta Dirección General ha aceptado la validez del requerimiento de pago llevado a cabo fuera del lugar señalado en la inscripción de hipoteca en aquellos supuestos en los que, en aplicación de la doctrina del Tribunal Constitucional referida a los requisitos de los actos de comunicación procesal (vid. «Vistos»), se entiende que el destinatario acepta ser requerido y tiene cabal conocimiento del contenido y fecha del requerimiento (Resolución de 17 de septiembre de 2012). Cierto es que sí quedó acreditada la entrega de la cédula y la asunción de los efectos de la notificación, pero la persona con la que debió entenderse el requerimiento para no considerarse causada indefensión debió haber sido, conforme lo dispuesto en el artículo 235 de la Ley de Sociedades de Capital, el

**administrador de la sociedad deudora o una persona a quien se le hubiera conferido en legal forma dicha facultad. Y no puede ser considerada como tal a un apoderado de la sociedad en quien no concurre, por definición, la consideración de órgano de la sociedad sino de tercero, y respecto del cual no consta acreditada la atribución del poder de representación de la sociedad deudora para la recepción de notificaciones y requerimientos.**

**R. 6-3-2014**

**B.O.E. 11-4-2014**

**Registro de Elda n 2.**

**OPCIÓN DE COMPRA: EJERCICIO.**

**En el presente expediente se debate sobre si por el ejercicio, mediante otorgamiento de escritura de venta, de una opción de compra inscrita en el Registro de la Propiedad pueden cancelarse diversas anotaciones de embargo tomadas con posterioridad a la inscripción de la opción pero con anterioridad al ejercicio de la misma, con la particularidad de que en el supuesto de hecho de este expediente concurren las siguientes circunstancias: a) quien ejerce el derecho de opción de compra es causahabiente del titular de la opción, que la adquirió por cesión estando ya anotados los embargos sobre la finca; b) el ejercicio de la opción se realiza igualmente con posterioridad a las anotaciones del embargo; c) el importe de la compra se retiene íntegramente para el pago de dos hipotecas anteriores a la inscripción del derecho de opción. En el supuesto de hecho de este expediente la opción se configuró desde su nacimiento como transmisible y como tal consta inscrita, posteriormente se otorgó la oportuna escritura de cesión que igualmente tuvo su reflejo en el folio de la finca registral. La cláusula de transmisibilidad completa pues la configuración del derecho concedido quedando advertidos los terceros de que la opción podrá ejercitarse tanto por el optante originario como por aquel de quien traiga causa. Por lo tanto, la transmisión del derecho de opción así concebido no significará la pérdida de rango con respecto a derechos que accedan al Registro después de la inscripción en el mismo de su constitución, ya que si la opción se ejercita debidamente en los términos pactados, su transmisibilidad fue uno de ellos, desarrolla sus efectos sin solución de continuidad desde su constitución e inscripción con carácter real. Es también doctrina reiterada que el principio de consignación íntegra del precio establecido por diversas Resoluciones -entre ellas las de 11 de junio de 2002-, debe impedir pactos que dejen la consignación y su importe al arbitrio del optante, pero no puede llevarse al extremo, pues implicaría, so pretexto de proteger a los titulares de los derechos posteriores a la opción, perjudicar al propio titular de la opción, que goza de preferencia registral frente a ellos.**

**R. 6-3-2014**

**B.O.E. 11-4-2014**

**Registro de Olmedo.**

**RECURSO GUBERNATIVO: PLAZO DE INTERPOSICIÓN CUANDO HAY VARIAS CALIFICACIONES SUCESIVAS. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PROCEDIMIENTO DIRIGIDO CONTRA QUIEN NO ES EL TITULAR REGISTRAL.**

**PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PROCEDIMIENTO DIRIGIDO CONTRA QUIEN NO ES EL**

TITULAR REGISTRAL. RECURSO GUBERNATIVO: PLAZO DE INTERPOSICIÓN CUANDO HAY VARIAS CALIFICACIONES SUCESIVAS.

Como ha declarado este Centro Directivo (cfr. Resolución de 30 de octubre de 2012), en un supuesto en que la registradora alegaba que el recurso se había interpuesto fuera de plazo, en tal caso el recurso debería inadmitirse (si hubiera transcurrido el plazo legal de interposición computado desde la fecha de la notificación de la primera calificación, pero no desde la segunda) si del expediente no resultase que la nota reiterativa trae causa no en una nueva aportación del documento calificado en su día, sino de éste junto con otro. Es decir, debería inadmitirse si la nota fuese efectivamente la misma. La cuestión que se debate en este recurso, por tanto, se centra en determinar si es inscribible una sentencia firme dictada en un procedimiento judicial ordinario seguido contra personas distintas de los titulares registrales por la que se declara el dominio de una participación indivisa de cuatro sextas partes de determinada finca a favor del actor en virtud de sendos contratos privados de compraventa. este Centro Directivo ha reiterado en infinidad de ocasiones la intangibilidad de dichos principios y competencias, lo que no es obstáculo para mantener la doctrina expuesta más arriba consistente en que cuando surge un impedimento derivado del contenido de los libros del Registro como el que nos ocupa, la inscripción no es posible precisamente en aplicación de principios constitucionales como el de salvaguardia judicial de los derechos individuales. Así lo ha reconocido el propio Tribunal Supremo en diversas ocasiones. Recientemente, la Sentencia de la Sala Primera de fecha 21 de octubre de 2013, ante un supuesto en que se lleva a cabo la cancelación de un asiento en ejecución de sentencia sin que el titular haya sido parte en el procedimiento lo afirma sin ambages al decir: «Antes bien, debía tener en cuenta lo que dispone el artículo 522.1 LEC, a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la Sentencia del Tribunal Supremo núm. 295/2006, de 21 de marzo, no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte».

**R. 7-3-2014**

**B.O.E. 11-4-2014**

**Registro de Cullera.**

**PROPIEDAD HORIZONTAL: LEGALIZACIÓN DEL LIBRO DE ACTAS.**

El artículo 415 del Reglamento Hipotecario es terminante al disponer que no podrá legalizarse un libro de actas en tanto no se acredite la íntegra utilización del anterior, se comunique su pérdida o extravío o destrucción o se denuncie su sustracción en los términos recogidos en la propia norma, circunstancia ésta que no se ha producido.

**R. 7 y 20-3-2014**

**B.O.E. 11 y 25-4-2014**

**Registro de El Ejido n 2 y Fuente Obejuna.**

## **PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: DEMANDA Y REQUERIMIENTO AL TERCER POSEEDOR.**

Conforme a los artículos 132 de la LH y 685 de la LEC, es necesaria la demanda y requerimiento de pago al tercer poseedor de los bienes hipotecados que haya acreditado al acreedor la adquisición de sus bienes, entendiendo la Ley Hipotecaria que lo han acreditado quienes hayan inscrito su derecho con anterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas.

**R. 10-3-2014**

**B.O.E. 11-4-2014**

**Registro de Alicante n 3.**

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

No es posible la inmatriculación de una finca adjudicada en una escritura de partición de herencia acompañada de acta posterior de notoriedad complementaria de título público -dejando aparte vicisitudes intermedias- habida cuenta de que el registrador expresa y justifica en su nota las dudas que le plantea que la finca, en su actual descripción, no forme parte de otras ya inscritas.

**R. 10-3-2014**

**B.O.E. 11-4-2014**

**Registro de León n 4.**

## **RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL:EXPRESIÓN DE SI ES LEGAL O PACTADO.**

Como ha reiterado esta Dirección General, el régimen económico matrimonial de gananciales puede ser el régimen legal supletorio, en defecto de capítulos, cuando así lo determine la aplicación de las normas de Derecho interregional, o uno de los posibles regímenes convencionales. Y, si bien es cierto que en muchos casos no es tarea sencilla el determinar cuál es el régimen legal supletorio, es necesario que el Notario, a la hora de redactar el instrumento público conforme a la voluntad común de los otorgantes -que deberá indagar, interpretar y adecuar al ordenamiento jurídico-, despliegue la mayor diligencia al reflejar en el documento autorizado cuál es el régimen económico matrimonial que rige entre los esposos. En tal sentido, establece el artículo 159 del Reglamento Notarial que si dicho régimen fuere el legal bastará la declaración del otorgante, lo cual ha de entenderse en el sentido de que el Notario, tras haber informado y asesorado en Derecho a los otorgantes, y con base en las manifestaciones de éstos (que primordialmente versan sobre datos fácticos como su nacionalidad o vecindad civil al tiempo de contraer matrimonio, su lugar de celebración o el de la residencia habitual y la ausencia de capítulos -cfr. artículos 9.2 y 16.3 del Código Civil-), concluirá que su régimen económico matrimonial, en defecto de capítulos, será el legal supletorio que corresponda, debiendo por tanto hacer referencia expresa a tal circunstancia -el carácter legal de dicho régimen- al recoger la manifestación de los otorgantes en el instrumento público de que se trate. Es decir, no cabe una manifestación genérica del régimen económico matrimonial, sin especificar si es el legal supletorio o el convencional. Lo anteriormente expuesto es aplicable a cualquier otro régimen legal supletorio que resulte aplicable conforme a las

normas de Derecho interregional.

**R. 11-3-2014**

**B.O.E. 25-4-2014**

**Registro de Gandia n 1.**

**OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.**

**Procede que esta Dirección se pronuncie ahora sobre este nuevo supuesto de hecho, es decir, si solicitada la inscripción de una obra nueva de edificación antigua, ubicada sobre una parcela de suelo no urbanizable y de especial protección, al amparo del artículo 20 número 4 de la Ley de Suelo, pueden entenderse cumplidos los requisitos previstos en el citado precepto y, en particular, si puede entenderse que concurre el requisito de que en relación a la edificación de que se trata no procede ya la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes. Como dice la Resolución de este Centro Directivo de 6 de mayo de 2013: «el legislador sigue exigiendo que el registrador califique la antigüedad suficiente para considerar posible la prescripción de las acciones que pudieran provocar la demolición y, además que compruebe que la edificación no se encuentra sobre suelo demanial o afectado por servidumbres de uso público». Y en esta calificación el registrador, como afirmó la Resolución de 11 de diciembre de 2012, deberá «constatar, por lo que resulte del Registro [y, cabe añadir, del propio título calificado], que la finca no se encuentra incluida en zonas de especial protección», en aquellos casos en que la correspondiente legislación aplicable imponga un régimen de imprescriptibilidad de la correspondiente acción de restauración de la realidad física alterada, pues en tales casos ninguna dificultad existe para que el registrador aprecie la falta del requisito de la prescripción, dado que su ausencia no queda sujeta a plazo y su régimen resulta directamente de un mandato legal. Cosa distinta de ello es que, a falta de constancia de datos en el Registro y en la documentación presentada de los que pueda derivarse o deducirse que se esté en el caso concreto en presencia de un supuesto de obra o edificación sujeto a un régimen legal de imprescriptibilidad de las correspondientes acciones de protección de la legalidad urbanística, deba mantenerse el criterio, reiteradamente sostenido por este Centro Directivo, de que lo que se ha de probar para obtener la inscripción, por la vía ahora examinada, de las declaraciones de obras antiguas es la fecha de la antigüedad de la obra, con antigüedad superior al plazo establecido por la legislación para la prescripción de la acción de disciplina urbanística, pero no necesariamente la efectiva extinción, por prescripción, del derecho de la Administración para la adopción de tales medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística (vid. Resoluciones de 12 de noviembre y 11 de diciembre de 2012), sin necesidad por tanto de exigir una compleja prueba de hechos negativos, pero sin perjuicio de que si dicha prueba obra en el Registro o en la documentación presentada el registrador la tome en cuenta en su calificación. Por tanto, el registrador habrá de calificar la posible imprescriptibilidad de la acción de restauración de la realidad física alterada, con posible demolición de lo edificado, por lo que resulte del Registro y del documento calificado. estando vigente el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, en el momento del otorgamiento de la escritura calificada (atendiendo en este caso a la de rectificación que complementa la rectificadora), dicho texto legal deberá ser el canon normativo que se aplique para dilucidar la cuestión de fondo planteada (vid. Resolución de 17 de enero de 2012). Incluso tratándose de actas o escrituras autorizadas con anterioridad a la entrada en vigor de una**

determina norma de protección de legalidad urbanística pero presentadas en el Registro de la Propiedad durante su vigencia, debe exigir el registrador su aplicación, pues el objeto de su calificación se extiende a los requisitos exigidos para la inscripción (vid. Resolución de 1 de marzo de 2012). Ahora bien, este criterio no llega al punto de traducirse en un régimen de aplicación retroactiva de las normas materiales o sustantivas que regulan los requisitos de legalidad de la actividad edificatoria, como pueden ser las relativas a las licencias necesarias o las afectantes al régimen de prescripción de las acciones de restauración de la realidad física (cfr. Resolución de 6 de mayo de 2013), ámbito en el que rige el principio general de irretroactividad de las normas sancionadoras o restrictivas de derechos. Como declaró la citada Resolución, el derecho transitorio en esta materia «determina la prohibición de aplicación retroactiva de aquella regla de legalidad material, dada su condición de norma sancionadora o restrictiva de derechos (cfr. art. 9, apartado 3, de la Constitución, y disposición transitoria tercera del Código Civil); con exclusión, por ello, de cualquier aplicación limitadamente retroactiva del precepto, tan solo posible en el caso de las normas procesales o adjetivas (incluidas las de carácter registral), respecto de los hechos materiales realizados antes de la entrada en vigor de la ley nueva».

**R. 11-3-2014**

**B.O.E. 25-4-2014**

**Registro de Alcazar de San Juan n 2.**

#### **PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: LÍMITE DE RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA.**

En el presente expediente consta la existencia de titulares de cargas posteriores a la hipoteca que se ejecuta, lo cual determina que la cantidad que ha de entregarse al acreedor por cada uno de los conceptos, principal, intereses y costas, no puede exceder del límite de la cobertura hipotecaria, sin perjuicio de lo que se dirá en el siguiente fundamento de Derecho. Respecto a la posibilidad de utilizar el exceso la cobertura hipotecaria correspondiente a uno de los conceptos para garantizar la deuda correspondiente a otro concepto, esta Dirección General ha manifestado que el registrador debe comprobar que en ninguno de los conceptos se ha sobrepasado la cantidad asegurada, pues la cantidad sobrante por cada concepto ha de ponerse a disposición de los titulares de asientos posteriores. No habiendo derechos posteriores al ejecutado según la certificación registral y no habiendo comparecido en el proceso los titulares de derechos inscritos después de la nota de expedición de certificación de cargas, el juez actúa correctamente entregando el sobrante al ejecutado, pues, de lo contrario, se obligaría a aquél a una actitud inquisitiva entorpecedora de dicho procedimiento, que va en contra de las reglas generales del sistema y que ningún precepto establece.

**R. 12-3-2014**

**B.O.E. 25-4-2014**

**Registro de Teguise.**

#### **PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: REQUISITO SUSTANTIVO Y NO MERAMENTE FORMAL.**

**La constitución de un derecho real exige una perfecta determinación del objeto sobre el**

que recae y de los elementos de su contenido, necesarios para el pleno desarrollo o desenvolvimiento del derecho como tal derecho real. Es cierto que el principio de tracto sucesivo no es meramente formal, y que si del título presentado resultara que el titular registral no es verdadero propietario, el negocio no sería inscribible. Pero no es eso lo que ocurre en el presente título, en el que tan sólo se dice que existen determinados contenciosos en los que se cede al comprador la posición procesal, pero sin reconocimiento alguno de la falta de titularidad en el transmitente. Es cierto que no cabe transmisión de una mera «titularidad registral», como ha tenido ocasión de manifestar esta Dirección General (cfr. Resolución de 19 de octubre de 2013) y no cabe acceder a la inscripción al amparo de la legitimación registral del transmitente prescindiendo de vicisitudes anteriores a la venta que desvirtuaran aquélla, pues si al Registro tan sólo pueden acceder los actos válidos (artículo 18 de la Ley Hipotecaria), esa validez no viene determinada por el pronunciamiento registral legitimador, sino por la existencia de verdadero poder dispositivo en el transmitente.

**R. 12-3-2014**

**B.O.E. 25-4-2014**

**Registro de Alicante n 3.**

**CONCURSO DE ACREEDORES: ACCIÓN DE REINTEGRACIÓN Y PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.**

Las exigencias del principio de tracto sucesivo deben llevar a la denegación de la inscripción solicitada cuando en el procedimiento del que dimana el documento calificado no han intervenido todos los titulares registrales de derechos y cargas de las fincas. Ahora bien, este criterio se ha de matizar y complementar con la reciente doctrina jurisprudencial sobre la forma en que el citado obstáculo registral pueda ser subsanado. En efecto, la Sala de lo Contencioso de nuestro Tribunal Supremo ha tenido ocasión de manifestar recientemente en su Sentencia de 16 de abril de 2013, en relación con la Resolución de esta Dirección General de 1 de marzo de 2013, en la parte de su doctrina coincidente con los precedentes razonamientos jurídicos, que «esta doctrina, sin embargo, ha de ser matizada, pues tratándose de supuestos en los que la inscripción registral viene ordenada por una resolución judicial firme, cuya ejecución se pretende, la decisión acerca del cumplimiento de los requisitos propios de la contradicción procesal, así como de los relativos a la citación o llamada de terceros registrales al procedimiento jurisdiccional en el que se ha dictado la resolución que se ejecuta, ha de corresponder, necesariamente, al ámbito de decisión jurisdiccional. E, igualmente, será suya la decisión sobre el posible conocimiento, por parte de los actuales terceros, de la existencia del procedimiento jurisdiccional en el que se produjo la resolución determinante de la nueva inscripción. Será pues, el órgano jurisdiccional que ejecuta la resolución de tal naturaleza el competente para -en cada caso concreto- determinar si ha existido -o no- la necesaria contradicción procesal excluyente de indefensión, que sería la circunstancia determinante de la condición de tercero registral, con las consecuencias de ello derivadas, de conformidad con la legislación hipotecaria. En el expediente que provoca la presente los titulares de las cargas cuya cancelación se ordena no han sido parte en el procedimiento en que así se ha dispuesto tal y como resulta de forma expresa de la documentación presentada. De la documentación resulta que dichos titulares no han sido ni emplazados ni citados si bien constan como personados en el procedimiento de concurso del que deriva la acción de reintegración en el que se ha dictado sentencia. Consta igualmente que en dicho

**procedimiento de concurso abreviado se notificó a todos los personados la admisión de la demanda incidental de rescisión. El recurrente considera que de la situación descrita no resulta indefensión alguna para los titulares de cargas cuya cancelación se ordena, que así lo confirma el artículo 193 de la Ley Concursal y que los titulares registrales pudiendo no han hecho uso de su derecho a ser parte. Dichas afirmaciones no pueden compartirse por esta Dirección General. El mero hecho de que los titulares registrales estén personados en el procedimiento principal de concurso o el hecho de que hayan sido notificados de la existencia de una demanda, no los convierte en partes del procedimiento cuyo resultado se pretende inscribir.**

***R. 13-3-2014***

**B.O.E. 25-4-2014**

**Registro de Almadén y Ejea de los Caballeros.**

**RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.**

**Es continua doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del artículo 324 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra las calificaciones de los registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la determinación de la validez o no del título ya inscrito, ni de la procedencia o no de la práctica, ya efectuada, de los asientos registrales, cuestiones todas ellas reservadas al conocimiento de los tribunales. De acuerdo con lo anterior, es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40, 82 y 83 de la Ley Hipotecaria).**

***R. 18-3-2014***

**B.O.E. 25-4-2014**

**Registro de Madrid n 24.**

**ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: ARRENDAMIENTO FINANCIERO.**

**Se trata de dilucidar en este recurso si inscrito un contrato de arrendamiento financiero -leasing- a favor de determinada sociedad, puede practicarse una anotación preventiva de embargo recayente únicamente sobre el derecho de opción de compra que lleva aparejado dicho contrato. En la actualidad la posición jurisprudencial y doctrinal mayoritaria, define el contrato de arrendamiento financiero como un contrato complejo y atípico, con causa unitaria, que exige la inclusión necesaria de la opción de compra residual como elemento esencial de la sinalagmática contractual, en el que el arrendador financiero es propietario de los bienes cedidos, mientras que el arrendatario financiero es titular de un derecho real de uso con opción de compra. No sólo se trata de una cesión de uso de los bienes a cambio de una contraprestación de cuotas, añadiéndose la opción de compra por el valor residual, sino que su finalidad práctica es la de producir una transmisión gradual y fraccionada de las facultades y obligaciones inherentes al dominio, transmisión que no se consumará**



hasta la completa realización por el arrendatario financiero de la contraprestación asumida, que incluye el ejercicio de la opción y el pago de su valor residual. Lo embargable es el derecho del que es titular el arrendatario financiero que, como se ha expuesto, es complejo y unitario, comprendiendo tanto el uso del bien derivado del arrendamiento como el derecho de opción de compra. No puede pretenderse el embargo aislado de una de la relaciones jurídicas que comprende el contrato, porque ambas van indisolublemente unidas, de forma que si se ejecutase el embargo de sólo la opción se desconfiguraría el arrendamiento financiero, dando cabida a un tercero que ostentaría un derecho independiente del cumplimiento de las obligaciones, las del arrendamiento, que lo justifican y permiten su ejecución, aparte de que pudiendo ser el valor residual ínfimo, tal y como se ha dicho, se produciría un más que probable enriquecimiento injusto del adjudicatario, ya que el importe de las cuotas constituye parte del valor final del bien que se amortiza conforme se van satisfaciendo.

**R. 18-3-2014**

**B.O.E. 25-4-2014**

**Registro de Guadix.**

**INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: FINCA YA INMATRICULADA. SEGREGACIÓN DE FINCA: COMUNICACIÓN AL AYUNTAMIENTO QUE CONCEDIÓ LA LICENCIA SEGÚN LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA.**

SEGREGACIÓN DE FINCA: COMUNICACIÓN AL AYUNTAMIENTO QUE CONCEDIÓ LA LICENCIA SEGÚN LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA. INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: FINCA YA INMATRICULADA.

No procede la inmatriculación solicitada por estar ya previamente inscrita la finca, siendo la actuación procedente la reanudación del tracto sucesivo interrumpido respecto de las concretas fincas registrales señaladas por la registradora, y ello cualesquiera que fueran las razones que motivaran en su día la interrupción de la cadena de titularidades y la relevancia que pudiera tener en tal interrupción del tracto la apuntada cuestión del «nasciturus», que el recurrente sólo menciona en su escrito pero no desarrolla, la cual tampoco podría haber sido abordada en el presente recurso dado el objeto del mismo. Respecto al cumplimiento del requisito de remisión al Ayuntamiento de la escritura de segregación dentro de los tres meses posteriores a la concesión de la licencia, establecido por el artículo 66 de la LOUA, hay que tener en cuenta que la escritura había sido ya presentada con anterioridad, y obra en el expediente, por lo que aún cuando se ha incumplido por el notario el requisito legal de que la autorización de la escritura pública no deber ser anterior a la preceptiva declaración municipal, no cabe duda de que la finalidad esencial perseguida en este punto por el artículo 66.5 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que no es otra que permitir que el Ayuntamiento pueda comprobar si la escritura autorizada respeta fielmente los términos de la licencia o de la declaración de innecesariedad en su caso, está plenamente cumplida, pues esta última se concede con pleno conocimiento del contenido de aquélla, y por tanto, existe perfecta adecuación entre lo permitido y lo ejecutado, aunque se haya invertido el orden temporal que exigía que la autorización municipal, como acto reglado de intervención preventiva en materia de disciplina urbanística, fuera previa a la autorización de la escritura.

**R. 19-3-2014**

**B.O.E. 25-4-2014**

**Registro de La Línea de la Concepción.**

**EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO: ADQUISICIÓN DE LOS HEREDEROS DEL TITULAR REGISTRAL.**

**No puede decirse que exista efectiva interrupción del tracto cuando el promotor del expediente es el comprador de la heredera del titular registral, pues, si bien es cierto que el artículo 40.a) de la Ley Hipotecaria parece presuponer que hay interrupción cuando al menos «alguna» relación jurídica inmobiliaria no tiene acceso al Registro, no lo es menos, que en otros lugares de la propia legislación hipotecaria, se reconoce la inscripción directa a favor del adquirente de los bienes cuando la enajenación ha sido otorgada por los herederos del titular registral (cfr. artículos 20 de la Ley Hipotecaria y 209 del Reglamento Hipotecario).**

**R. 19-3-2014**

**B.O.E. 25-4-2014**

**Registro de Requena.**

**CALIFICACIÓN REGISTRAL: FORMA. EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO: JUSTIFICACIÓN DEL DOMINIO DEL PROMOTOR.**

**EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO: JUSTIFICACIÓN DEL DOMINIO DEL PROMOTOR. CALIFICACIÓN REGISTRAL: FORMA.**

**Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme 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. No obstante, aunque la argumentación en que se fundamenta la calificación haya sido expresada de modo ciertamente escueto, es suficiente para la tramitación del expediente si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado haya podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa. De conformidad con el artículo 285 del Reglamento Hipotecario, no puede exigirse a quien promueva el expediente que determine ni justifique las transmisiones operadas desde la última inscripción hasta la adquisición de su derecho, de modo que el auto por el que se ordena reanudar el tracto es, por sí solo, título hábil para practicar la inscripción en cuanto determina la titularidad dominical actual de la finca. Por lo que no puede exigirse al promotor del expediente de reanudación de tracto la acreditación de la cadena previa y sucesiva de transmisiones intermedias, ni los nombres de las personas que transmitieron las fincas al transmitente inmediato de las mismas. Teniendo en cuenta que la declaración judicial en el expediente es clara e indubitada, no cabe que la registradora entre en las razones del juez para formular su declaración debiendo atenerse al pronunciamiento judicial.**

**R. 20-3-2014**

**B.O.E. 25-4-2014**

**Registro de Valencia n 13.**

**PROPIEDAD HORIZONTAL: NECESIDAD DE LICENCIA PARA DIVIDIR ELEMENTOS PRIVATIVOS.**

La cuestión que se plantea en este recurso es si para inscribir la segregación de una parte de un local comercial integrante de un edificio constituido en régimen de propiedad horizontal, para formar un nuevo elemento privativo, se precisa o no la autorización administrativa correspondiente prevista en el artículo 10.3.b de la Ley de Propiedad Horizontal, modificado por la Ley 8/2013 de 26 de junio, habida cuenta de que la escritura de segregación se otorga estando ya en vigor la citada reforma legal. Ciertamente, el parámetro interpretativo más habitual y pacífico es el de que cuando la ley establece requisitos de orden civil relativos a los consentimientos necesarios para la validez de un acto, su incumplimiento constituye por sí mismo defecto que impide la inscripción registral, y ello sin necesidad de que por cada requisito exista una proclamación expresa sobre sus repercusiones en la calificación registral, pues ya existe una previsión genérica en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria que ordena calificar, entre otros extremos, la validez de los actos dispositivos. En cambio se ha venido considerando también, de modo habitual y pacífico, que cuando la Ley, ya fuera estatal o autonómica, cada una en el ámbito de sus respectivas competencias, establece requisitos, no ya relativos a los consentimientos precisos de los interesados o afectados directos, sino autorizaciones administrativas, la omisión de estas últimas sólo constituye impedimento para la inscripción registral si hay una previsión normativa expresa en tal sentido y que además ha de emanar del Estado, en tanto que titular de la competencia exclusiva sobre la ordenación de los instrumentos y registros públicos y como se ha acreditado en el caso objeto de esta Resolución existe esa expresa previsión en la normativa estatal: artículos 10.3.b Ley de Propiedad Horizontal (aplicable a los supuestos de edificaciones sometidos a dicho régimen especial de propiedad), y 17.6 del Texto Refundido de la Ley de Suelo (referido a los conjuntos inmobiliarios), al que se remite expresamente el primero de ellos.

**R. 24-3-2014**

**B.O.E. 29-4-2014**

**Registro de Alicante n 2.**

**HIPOTECA: APLICACIÓN DE LA LEY 1/2013 A LA CONSTITUIDA ENTRE PARTICULARES.**

Como cuestión previa, respecto a la alegación de la recurrente, de que al tratarse de una hipoteca voluntaria no procede la exigencia del certificado de tasación, se ha de aclarar que no procede ésta, por cuanto los artículos 137, 138 y 158 de la Ley Hipotecaria establecen con absoluta claridad que las hipotecas pueden ser voluntarias y legales, siendo las voluntarias las convenidas entre partes o impuestas por disposición del dueño de los bienes sobre los que se establezcan mientras que la legales son las admitidas expresamente por las leyes con tal carácter. Por lo tanto, el carácter voluntario o legal de las hipotecas no depende de que las partes sean particulares o entidades financieras. Queda fuera de duda, por tanto, que para poder inscribir los pactos de ejecución directa sobre bienes hipotecados o el pacto de venta extrajudicial en las escrituras de constitución de hipotecas, o en otras posteriores en que se pretenda incluir dichos pactos, resulta imprescindible que se le acredite al registrador, a través de la certificación pertinente, la

tasación de la finca hipotecada «realizada conforme a lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del Mercado Hipotecario», y que el valor (o precio) en que los interesados tasen la finca para que sirva de tipo en la subasta no sea inferior, en ningún caso, al setenta y cinco por ciento del valor señalado en la tasación realizada conforme a la citada Ley. el artículo 129.1.b) señala con claridad las exigencias de la Ley para la ejecución conforme el procedimiento de venta extrajudicial: «...mediante la venta extrajudicial del bien hipotecado, conforme al artículo 1.858 del Código Civil, siempre que se hubiera pactado en la escritura de constitución de la hipoteca sólo para el caso de falta de pago del capital o de los intereses de la cantidad garantizada». Por lo tanto debe indicarse expresamente que el procedimiento extrajudicial pactado sólo podrá ejecutarse en caso de falta de pago de capital o intereses, no bastando la mera remisión a la legislación hipotecaria. En la escritura objeto de este expediente, los plazos de devolución de la cantidad adeudada son de carácter semestral; siendo que la exigencia del artículo lo es por un número de cuotas tal que suponga el incumplimiento de un plazo equivalente, al menos, de tres meses, tratándose en este supuesto, de un plazo equivalente a seis meses, se cumple sobradamente la exigencia de la norma, por lo que no puede sostenerse este defecto en la nota de calificación.

**R. 24-3-2014**

**B.O.E. 29-4-2014**

**Registro de Mojácar**

**ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD.**

Sobradamente ha sido señalado por las Resoluciones citadas en «Vistos» y numerosas más, que los embargos anotados con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil, caducan por el transcurso del plazo de cuatro años, contado desde la anotación practicada. La caducidad, «ipso iuris», se produce por el transcurso fatal del término el cual vence el mismo día de la anotación, cuatro años después lo que supone el decaimiento del derecho pese a no ser el asiento formalmente cancelado. En el presente caso, la presentación del segundo mandamiento se produce cuando ya había transcurrido el plazo de cuatro años de la anotación anterior por lo que debe confirmarse el defecto, de naturaleza insubsanable, apreciado por el registrador.

**R. 25-3-2014**

**B.O.E. 29-4-2014**

**Registro de Leganés n 2.**

**CONDICIÓN RESOLUTORIA EN GARANTÍA DE PERMUTA DE SOLAR POR OBRA FUTURA: CANCELACIÓN.**

La previsión del párrafo segundo del artículo 177 del Reglamento anulado, se recoge posteriormente en el artículo 82.5.o de la Ley Hipotecaria en su redacción dada por la disposición adicional vigésima séptima de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre que regula, con las modificaciones oportunas para salvar los motivos de nulidad expresados en la sentencia citada, «la cancelación de condiciones resolutorias en garantía del precio aplazado a que se refiere el artículo 11 de esta Ley». No puede alegarse, como hace el recurrente que la rúbrica genérica de la citada disposición sirva para justificar su

aplicación a la permuta, pues la expresión es idéntica a la que se hacía en el párrafo segundo del artículo 177 del Reglamento «condiciones resolutorias explícitas en garantía de precio aplazado a que se refiere el artículo 11 de la Ley», que conforme a lo expuesto en la exposición de motivos debió entenderse limitada únicamente a las compraventas de inmuebles.

**R. 26-3-2014**

**B.O.E. 29-4-2014**

**Registro de Valencia n 13.**

**HERENCIA: PREVIA LIQUIDACIÓN DE GANANCIALES. DERECHO DE TRANSMISIÓN: CÓNYUGE VIUDO DEL TRANSMITENTE.**

DERECHO DE TRANSMISIÓN: CÓNYUGE VIUDO DEL TRANSMITENTE. HERENCIA: PREVIA LIQUIDACIÓN DE GANANCIALES.

La Sentencia de 31 de diciembre de 1998 estableció de forma clara «las consecuencias derivadas del tránsito de un régimen jurídico a otro como consecuencia de la disolución de la sociedad de gananciales, al declarar que “los bienes que, hasta entonces, habían tenido el carácter de gananciales, pasan a integrar (hasta que se realice la correspondiente liquidación) una comunidad de bienes postmatrimonial o de naturaleza especial, que ya deja de regirse, en cuanto a la administración y disposición de los bienes que la integran, por las normas propias de la sociedad de gananciales. Sobre la totalidad de los bienes integrantes de esa comunidad postmatrimonial ambos cónyuges (o, en su caso, el supérstite y los herederos del premuerto) ostentan una titularidad común, que no permite que cada uno de los cónyuges, por sí solo, pueda disponer aisladamente de los bienes concretos integrantes de la misma, estando viciado de nulidad radical el acto dispositivo así realizado”». Por tanto, no cabe en modo alguno inventariar mitades indivisas de bienes anteriormente gananciales en las herencias de los partícipes en la disuelta sociedad de gananciales sin realizar la operación previa de liquidar aquella conforme a Derecho. Este Centro Directivo ha entendido (cfr. la Resolución de 22 de octubre de 1999) que aceptada la herencia del segundo causante -transmitente- por quienes suceden «iure transmissionis», la legítima del cónyuge viudo de aquél no es un simple derecho de crédito frente a su herencia y frente al transmisario mismo, sino que constituye un verdadero usufructo sobre una cuota del patrimonio hereditario, que afecta genéricamente a todos los bienes de la herencia hasta que, con consentimiento del cónyuge legitimario o intervención judicial, se concrete sobre bienes determinados o sea objeto de la correspondiente conmutación (cfr. artículos 806 y 839, párrafo segundo, del Código Civil. Por ello, la anotación preventiva en garantía de los derechos legitimarios del viudo que se introdujo en la Ley Hipotecaria de 1909 fue suprimida en la vigente Ley de 1946). Entre esos bienes habrían de ser incluidos los que el transmisario hubiera adquirido como heredero del transmitente en la herencia del primer causante, por lo que debería reconocerse al cónyuge viudo de dicho transmitente el derecho a intervenir en la partición extrajudicial que de la misma realicen los herederos. No obstante, esta doctrina ha de ser revisada a la vista de los pronunciamientos que se contienen en la Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de septiembre de 2013, según la cual «...debe concluirse, como fijación de la Doctrina jurisprudencial aplicable a la cuestión debatida, que el denominado derecho de transmisión previsto en el artículo 1.006 del Código Civil no constituye, en ningún caso, una nueva delación hereditaria o fraccionamiento del ius delationis en curso de la herencia

del causante que subsistiendo como tal, inalterado en su esencia y caracterización, transita o pasa al heredero transmisario. No hay, por tanto, una doble transmisión sucesoria o sucesión propiamente dicha en el ius delationis, sino un mero efecto transmisivo del derecho o del poder de configuración jurídica como presupuesto necesario para hacer efectiva la legitimación para aceptar o repudiar la herencia que ex lege ostentan los herederos transmisarios; todo ello, dentro de la unidad orgánica y funcional del fenómeno sucesorio del causante de la herencia, de forma que aceptando la herencia del heredero transmitente, y ejercitando el ius delationis integrado en la misma, los herederos transmisarios sucederán directamente al causante de la herencia y en otra distinta sucesión al fallecido heredero transmitente».

**R. 26-3-2014**

**B.O.E. 29-4-2014**

**Registro de Salamanca n 2.**

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

En el presente caso, queda constatado que se produjo una confusión en cuanto a la clase o categoría de expediente de dominio seguido para concluir con la resolución favorable al promotor, puesto que inicialmente se aludía, en relación con la finca número 4 objeto de este recurso, a su inmatriculación cuando en realidad, al estar previamente inscritas las dos fincas que por agrupación (que, al parecer no llegó a inscribirse) pasaron a formar la que es objeto del expediente, lo realmente perseguido era la reanudación de su tracto interrumpido (sin entrar ahora en que respecto de una de aquellas fincas agrupadas en realidad tampoco existía ruptura del tracto al estar inscrita con carácter ganancial a favor de una de las promoventes y de su marido, puesto que este tema tampoco se ha planteado en la nota recurrida). En este contexto de falta de claridad, se añade el dato, ya aludido, de que el auto no contiene afirmación alguna en relación con el cumplimiento de lo exigido en los artículos 285 y 286 del Reglamento Hipotecario, específicos para el expediente de reanudación de tracto, y relativo a las citaciones al titular registral y a la persona de quien proceden los bienes. Como ya se ha dicho, en el auto se alude expresamente a la citación de los titulares de los predios colindantes y de las personas ignoradas, pero nada se dice sobre el llamamiento al titular registral.

## **MAYO 2014**

**R. 27-3-2014**

**B.O.E. 5-5-2014**

**Registro de Motril n 1.**

**EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO INTERRUMPIDO: REQUISITOS. EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA INSCRIPCIÓN DE UN EXCESO DE CABIDA: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.**

**EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA INSCRIPCIÓN DE UN EXCESO DE CABIDA: DUDAS SOBRE**

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

**No se admite la posibilidad de reanudación de tracto sucesivo a través de expediente de dominio cuando el promotor sea causahabiente del titular registral ya que en tales casos no hay verdadero tracto interrumpido y lo procedente es aportar el título de adquisición (en el caso de este expediente habrá que elevar a público el contrato de compraventa privada). Al adquirir los promotores del expediente por compraventa, en documento privado, de la titular registral, falta el presupuesto previo para esta clase de expedientes, esto es, la interrupción del tracto. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid. por todas, la Resolución de 17 de septiembre de 2009) que el auto judicial que ha de resolver el expediente debe cumplir todas las manifestaciones y requisitos formales y sustantivos exigidos por la normativa aplicable al procedimiento, entre los que se incluye el previsto en el artículo 286 del Reglamento Hipotecario en cuanto impone que estos autos dispongan la cancelación de las inscripciones contradictorias, normativa ésta con eficacia para todos los expedientes de reanudación de tracto independientemente de la antigüedad de la inscripción contradictoria a cancelar, pues otra cosa no cabe deducir de su redacción y regulación sistemática. Ha de tenerse en cuenta que en la manifestación o mandato judicial de proceder a la cancelación de determinados asientos registrales, que implica una alteración de los asientos registrales, la necesidad de adecuación del auto judicial a la normativa aplicable al procedimiento se hace, si cabe, más indispensable, pues en otro caso la salvaguardia judicial de los asientos registrales que el mismo artículo 1 de la Ley Hipotecaria consagra quedaría relativizada, en merma de la seguridad jurídica. Es igualmente doctrina reiterada de este Centro Directivo que estas dudas del registrador sólo pueden impedir la inmatriculación o la inscripción del exceso cuando se documenta en escritura pública o por certificación administrativa -cfr. artículos 208, 300 y 306 del Reglamento Hipotecario-, pero no, en vía de principios, en los supuestos de expediente de dominio (véanse Resoluciones de 10 de mayo de 2002, 10 de septiembre de 2003, 28 de abril de 2005, 7 de julio de 2006, 11 de diciembre de 2010 y 4 de mayo de 2011), pues, en este último caso se trata de un juicio que corresponde exclusivamente al juez, por ser éste quien dentro del procedimiento goza de los mayores elementos probatorios para efectuarlo, y de los resortes para hacerlo con las mayores garantías.**

**R. 27-3-2014**

**B.O.E. 5-5-2014**

**Registro de Illesacs n 2.**

**HERENCIA: PARTICIÓN JUDICIAL.**

**Si bien es cierto que los artículos 787.2 y 788 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 7 de enero de 2000 -antes, los artículos 1081 y 1092 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881- prevén la protocolización de la resolución judicial aprobando las operaciones divisorias cuando no haya oposición o luego que los interesados hayan manifestado su conformidad con las mismas, de aquí no se sigue necesariamente que el único título formal para la inscripción en el Registro de la Propiedad de las adjudicaciones respectivas, sea ese «testimonio» del acta notarial de protocolización, pues debe tenerse en cuenta al respecto: a) que conforme a los artículos 3 y 14 de la Ley Hipotecaria y 80 del Reglamento Hipotecario, uno de los títulos aptos para la inscripción de las particiones será, en su caso, la pertinente «resolución judicial firme en que se determina las adjudicaciones efectuadas**

a cada interesado »; b) que sin prejuzgar ahora sobre la específica naturaleza de las operaciones particionales realizadas a través del cauce procedimental del procedimiento judicial para la división de la herencia (antes juicio voluntario de testamentaria) cuando media la conformidad -o no hay oposición- de los interesados al proyecto elaborado por los contadores nombrados al efecto, es lo cierto que se trata de actuaciones estrictamente judiciales (cfr. artículos 782 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil), correspondiendo por tanto al secretario judicial en exclusiva y con plenitud dar fe de las mismas (cfr. artículos 145 y 788 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 453 de la Ley Orgánica del Poder Judicial), de modo que el testimonio del auto aprobatorio de dicha partición expedido por el secretario judicial es documento público (artículos 1216 del Código Civil y 454 de la Ley Orgánica del Poder Judicial) que acredita plenamente no sólo la realidad del acto particional, sino además, su eficacia en tanto que, aprobado judicialmente, puede exigirse su cumplimiento (cfr. artículo 788.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil); y, c) que sin prejuzgar ahora sobre la vigencia de esa necesidad de protocolización notarial de las actuaciones judiciales seguidas, a la vista del artículo 454 de la Ley Orgánica del Poder Judicial que encomienda al secretario judicial la función de documentación y la formación de autos y expedientes y su constancia, el acta notarial respectiva se limitará a incorporar al protocolo del notario autorizante en cumplimiento del mandato judicial respectivo -mandato que, además, en el presente expediente no existe- los autos, seguidos, pero no tiene por objeto documentar una nueva prestación del consentimiento por los coherederos e interesados en la partición realizada (cfr. artículos 211 y 213 del Reglamento Notarial), de modo que no añadiría a la certificación judicial del auto aprobatorio de la partición incluido en la documentación protocolizada, un efecto probatorio del que no gozase ya por sí mismo.

**R. 28-3-2014**

**B.O.E. 5-5-2014**

**Registro de Don Benito.**

**RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.**

Es continua doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la determinación de la validez o no del título inscrito ni de su derecho a inscribir o anotar, cuestiones todas ellas reservadas al conocimiento de los tribunales (artículo 66 de la Ley Hipotecaria).

**R. 28-3-2014**

**B.O.E. 5-5-2014**

**Registro de Benidorm n 1.**

**TERCERÍA DE DOMINIO: ALCANCE.**

Procede ahora valorar en el supuesto concreto de este expediente si el fallo de la sentencia recoge una declaración de dominio que sea susceptible de inscripción. La respuesta debe



ser negativa, el fallo -«declaro que siendo propiedad... se alza el embargo decretado... cancelándose la anotación que se hubiere practicado»- solamente recoge la declaración de propiedad de la recurrente como requisito previo e indispensable para decidir el levantamiento del embargo dado que en otro caso sería improcedente, pero no contiene mandato alguno relativo a la inscripción del dominio. Por el contrario, en el fundamento de Derecho primero, tal y como recoge la registradora en su informe, textualmente dice: «La Tercería de Dominio es una acción especial, pensada con la única finalidad de obtener el alzamiento de un embargo erróneamente trabado sobre los bienes del actor, el tercerista, en un proceso de ejecución despachado frente a otra persona. Pretende la tercería, de modo exclusivo, deshacer el error sufrido por el Juez ejecutor en la atribución expresa o tácita, al ejecutado de la titularidad de ciertos bienes que, en realidad y desde antes del embargo, pertenecen al patrimonio de un tercero...».

**R. 31-3-2014**

**B.O.E. 5-5-2014**

**Registro de Pola de Siero.**

**ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD.**

El artículo 86 de la Ley Hipotecaria determina que las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los cuatro años de la fecha de la anotación misma, salvo aquéllas que tengan señalado en la Ley un plazo más breve, pudiendo prorrogarse por un plazo de cuatro años más siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento. Este Centro Directivo, en Resolución de 9 de enero de 2014, ha recogido la reiterada doctrina del mismo (en «Vistos») en virtud de la cual, habiéndose presentado -incluso expedido- el testimonio -referido a la correcta finca registral número 40.725- con la diligencia complementaria de la del mandamiento ordenando la prórroga, transcurridos los cuatro años de vigencia de la anotación, se ha producido la caducidad de ésta. Esta caducidad opera de forma automática, ipso iure, sin que a partir de entonces pueda surtir ningún efecto la anotación caducada, que ya no admite prórroga alguna, cualquiera que sea la causa que haya originado el retraso en la expedición del mandamiento ordenando la prórroga, debido a la vida limitada con la que son diseñadas tales anotaciones preventivas en nuestro sistema registral.

**R. 31-3-2014**

**B.O.E. 5-5-2014**

**Registro de Moncada n 2.**

**HIPOTECA: CERTIFICADO DE TASACIÓN EN HIPOTECA EN LA QUE NO INTERVIENE UNA ENTIDAD DE CRÉDITO. HIPOTECA: EXTENSIÓN OBJETIVA RESPECTO AL TERCER POSEEDOR.**

HIPOTECA: EXTENSIÓN OBJETIVA RESPECTO AL TERCER POSEEDOR. HIPOTECA: CERTIFICADO DE TASACIÓN EN HIPOTECA EN LA QUE NO INTERVIENE UNA ENTIDAD DE CRÉDITO.

**Queda fuera de duda, por tanto, que para poder inscribir los pactos de ejecución directa sobre bienes hipotecados o el pacto de venta extrajudicial en las escrituras de constitución**

de hipotecas, o en otras posteriores en que se pretenda incluir dichos pactos, resulta imprescindible que se le acredite al registrador, a través de la certificación pertinente, la tasación de la finca hipotecada «realizada conforme a lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del Mercado Hipotecario», y que el valor (o precio) en que los interesados tasan la finca para que sirva de tipo en la subasta no sea inferior, en ningún caso, al setenta y cinco por ciento del valor señalado en la tasación realizada conforme a la citada Ley. Las normas transcritas que así lo establecen tienen carácter imperativo, inderogable por la voluntad de las partes, por lo que su infracción pararía en la nulidad de la estipulación que incurriesen en tal infracción, lo que la inhabilita para su acceso al Registro de la Propiedad (cfr. artículo 18 de la Ley Hipotecaria) y, por tanto, para permitir el ejercicio de la acción hipotecaria por tales vías procedimentales (cfr. artículo 130 de la Ley Hipotecaria). A la vista de las anteriores consideraciones, se plantea la cuestión de si la exigencia de certificación de tasación de la finca es aplicable a los supuestos de la constitución de una hipoteca entre particulares sin que intervenga una entidad financiera como acreedor hipotecario. Y la contestación, atendiendo a la legislación vigente, que no distingue entre unas y otras hipotecas, debe ser afirmativa de su necesidad con independencia de la naturaleza del acreedor hipotecario. Finalmente respecto del último defecto de la calificación, este Centro Directivo ha rechazado («Vistos») por contraria al límite del artículo 112 de la Ley Hipotecaria, la inscripción del pacto de extensión de la hipoteca a nuevas construcciones (estipulación 22) por no salvar la protección del tercero establecida en el citado artículo. Dado el carácter no dispositivo y de orden público de la ejecución hipotecaria y en consecuencia del régimen de responsabilidad de la hipoteca frente a terceros adquirentes del inmueble hipotecado, no cabe admitir modalizaciones convencionales en este ámbito. Como señaló la Resolución de este Centro Directivo de 19 de enero de 1996, vulneran el artículo 112 de la Ley Hipotecaria los pactos por los que se extiende la hipoteca a las nuevas construcciones realizadas sobre la finca hipotecada cualquiera que sea el titular que realice tales construcciones y, por tanto, sin excluir de dicha extensión el supuesto en que éstas son realizadas por un tercer poseedor. En tal sentido dichas cláusulas de extensión objetiva de las hipotecas a las nuevas construcciones sólo pueden admitirse por referencia a las realizadas por el propio deudor o por quien se subroga en su lugar.

**R. 1-4-2014**

**B.O.E. 5-5-2014**

**Registro de Antequera.**

#### **CONCURSO DE ACREEDORES: CANCELACIÓN DE EMBARGOS ADMINISTRATIVOS.**

La competencia del juez del concurso es vis atractiva no sólo para llevar a cabo las ejecuciones singulares, sino para ordenar también la cancelación de los embargos y anotaciones practicadas en las mismas, de manera que la regla general de que la competencia para cancelar una anotación preventiva la tiene el mismo juez o tribunal que la hubiera ordenado (cfr. artículo 84 de la Ley Hipotecaria), debe ceder a favor de esta competencia del juez del concurso como consecuencia del procedimiento universal de ejecución, calificación de competencia que podrá hacer el registrador al amparo en el artículo 100 de la Ley Hipotecaria. La universalidad de la ejecución dentro de la que el legislador ha entendido y ha querido mantener la preferencia para el cobro de procedimientos administrativos de ejecución en los que se hubiera dictado diligencia de embargo antes de la declaración de concurso, está sustentado en la naturaleza pública del

acreedor y en facultad de autotutela de la Administración, como era ya tradición en nuestro Derecho de ejecución colectiva. Ahora bien, además de ser la diligencia de embargo administrativo anterior a la declaración concursal, los bienes no deben ser necesarios para la actividad profesional o empresarial del deudor. Cuestión esta última que, como ya tiene reiteradamente afirmado este Centro Directivo es una competencia del juez del concurso. Este respeto a la ejecución aislada de las ejecuciones derivadas de diligencia administrativa de embargo anterior al concurso, se traduce en materia de cancelaciones, de manera que la posibilidad que tiene el juez del concurso de ordenar cancelaciones en las ejecuciones que quedan suspendidas, no la tiene cuando se trata de cancelaciones de embargos susceptibles de ejecución separada. Así el artículo 55.3 de la Ley Concursal termina diciendo con claridad que «el levantamiento y cancelación no podrá acordarse respecto de los embargos administrativos». No obstante la calificación de la competencia del juez o tribunal y de la adecuación de la resolución con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, debe conducir en este caso a un juicio favorable, a practicar el asiento y por tanto a estimar el recurso. En efecto, en el presente expediente, el juez del concurso ha declarado la procedencia de la venta y la cancelación de las cargas, por considerarlo necesario -con profusión de argumentos- para la continuidad de la actividad de la concursada; y se ha dado audiencia a la Agencia Estatal de Administración Tributaria, que podía haber interpuesto los recursos procedentes, incluido el de conflictos de jurisdicción, pero según consta en el mandamiento o no se han interpuesto o no han prosperado, pues la providencia por la que se ordena la cancelación es firme.

**R. 1-4-2014**

**B.O.E. 5-5-2014**

**Registro de El Ejido n 1.**

**CONCURSO DE ACREEDORES: CANCELACIÓN HIPOTECAS ANTERIORES A LA DECLARACIÓN DE CONCURSO.**

No habiéndose ejercitado separadamente la hipoteca (cfr. artículo 57.3 de la Ley Concursal), el pago de los créditos hipotecarios ha de hacerse con cargo a los bienes afectos en proceso de ejecución colectiva (artículo 155.1 de la Ley Concursal); y, no habiendo plan de liquidación (artículo 148 de la Ley Concursal), procede enajenar los bienes conforme al artículo 149.1.3a y su remisión al artículo 155.4, en este caso mediante subasta; pagándose los créditos con privilegio especial, en la forma prevista en el artículo 155.3, es decir, atendiendo a la prioridad temporal registral, siendo competente el juez del concurso para ordenar la cancelación de las hipotecas, y, en este sentido, debe interpretarse el artículo 149.3, siempre que los acreedores hipotecarios, cuyas hipotecas se pretenden cancelar, hayan sido debidamente notificados (artículos 656 y 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 132.2 de la Ley Hipotecaria).

**R. 2-4-2014**

**B.O.E. 5-5-2014**

**Registro de Zamora n 2.**

**INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA.**

**El artículo 53, apartado siete, de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, exige para toda inmatriculación que se aporte, junto al título inmatriculador, «certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título». Desde el punto de vista del derecho transitorio, nada obsta a lo aquí expuesto el hecho de que la escritura hubiera sido otorgada antes de la entrada en vigor de la Ley 13/1996, pues, como ya ha señalado esta Dirección General en materia de segregación (vid. Resolución de 23 de julio de 2012), siendo la inmatriculación un acto jurídico de carácter estrictamente registral y, por tanto, y precisamente por tal carácter, su inscripción queda sujeta a los requisitos y autorizaciones vigentes en el momento de presentar la escritura en el Registro, aunque el otorgamiento de aquélla se haya producido bajo un régimen normativo anterior, de modo que es así perfectamente posible, en nuestro sistema, que haya derechos legítimos, substantivamente hablando, ya que no adolecen de vicio material alguno que los invalide y que sin embargo no se puedan inscribir (cfr., por ejemplo, el artículo 254 de la Ley Hipotecaria); y también es perfectamente posible que puedan llegar a extenderse (por razones que no vienen ahora al caso) inscripciones de derechos inexistentes o nulos (cfr. artículos 34 y 38 a contrario de la Ley Hipotecaria).**

**R. 2-4-2014**

**B.O.E. 5-5-2014**

**Registro de Rute.**

**NOVACIÓN DE HIPOTECA: APLICACIÓN DE LA LEY 1/2013.**

**Para la inscripción de una escritura de novación, otorgada después de la entrada en vigor de la Ley 1/2013, en la que se nova y amplía un préstamo hipotecario inscrito con anterioridad a la publicación de dicha Ley no es necesario pactar expresamente que el vencimiento anticipado del préstamo sólo sea posible por impago de, al menos, tres plazos mensuales o un número de cuotas equivalente. En la hipoteca inicial objeto de novación se preveía el vencimiento anticipado de la totalidad del préstamo garantizado por impago de cualquier cuota de amortización de capital y/o intereses, y que sólo podrá acudir al procedimiento de ejecución extrajudicial por falta de pago del capital o de los intereses de la cantidad garantizada, sin admitir otras causas distintas de ejecución.**

**R. 3-4-2014**

**B.O.E. 5-5-2014**

**Registro de Montblanc.**

**HERENCIA: PARTICIÓN HECHA POR LOS COHEREDEROS.**

**Es doctrina de este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos») que en el caso de partición y adjudicaciones en la que no concurren la totalidad de los herederos, se quiebra el principio de que la partición de la herencia se debe realizar por todos los coherederos por unanimidad, pues una cosa es el derecho hereditario a aceptar la herencia, que no es más que un derecho en abstracto al conjunto de bienes que integran la herencia y otra el derecho en concreto sobre bienes o cuotas determinadas, en tanto no se lleve a efecto la partición de la herencia, de modo que, es necesario el concurso de todos los llamados a la partición de la herencia para que cada derecho hereditario en abstracto se convierta en titularidades singulares y concretas sobre los bienes del caudal hereditario.**

**R. 8-4-2014**

**B.O.E. 13-5-2014**

**Registro de Herrera del Duque.**

**ASIENTO DE PRESENTACIÓN: PRÓRROGA.**

**El artículo 420.1 del Reglamento Hipotecario, en consonancia con el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, ordena a los registradores no extender asiento de presentación de los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral. La prórroga del asiento de presentación ahora solicitada es improcedente puesto que no se basa en ninguno de los supuestos contemplados en la legislación hipotecaria, ni el recurrente tiene la condición de presentante, ni la consideración de interesado en el título que provoca el repetido asiento de presentación, ya que ni es titular registral de derecho alguno sobre la finca, ni es transmitente o adquirente en el título de donación.**

**R. 9-4-2014**

**B.O.E. 13-5-2014**

**Registro de Chipiona.**

**DOMINO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE: INMATRICULACIÓN Y DESLINDE.**

**Ciertamente la Ley de Costas atribuye la competencia para realizar el deslinde de dominio público marítimo-terrestre al Servicio Periférico de Costas correspondiente (artículo 20.3 del Reglamento de Costas) pero es preciso tener en cuenta que la actuación que lleva a cabo ahora la Autoridad Portuaria no es una operación de deslinde en los términos en que la Ley y Reglamento de Patrimonio de las Administraciones Públicas lo conceptúan. La Autoridad Portuaria no lleva a cabo el procedimiento de deslinde ni ninguna de las actuaciones previstas en los artículos 62 a 67 del citado Reglamento de Patrimonio ni en los correspondientes de la Ley y Reglamento de Costas. La Autoridad Portuaria se limita a instar la actuación del Registro de la Propiedad una vez que el deslinde ha finalizado y está debidamente aprobado en los términos legalmente previstos. En definitiva acreditado que la Autoridad Portuaria es titular de la adscripción de la finca demanial cuya inmatriculación se pretende y que le corresponde su gestión, no sólo tiene atribuida competencia para solicitar su inscripción en el Registro de la Propiedad con la consecuente solicitud de rectificación de las inscripciones contradictorias, es que está obligada a hacerlo.**

**R. 9-4-2014**

**B.O.E. 13-5-2014**

**Registro de Denia n 2.**

**PROPIEDAD HORIZONTAL: Oponibilidad de los acuerdos de la comunidad.**

**Es reiterada la doctrina de este Centro Directivo que determina que en los supuestos de modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, aunque sea a través de un consentimiento colectivo, no puede afectar a los titulares registrales de departamentos que**

adquirieron con posterioridad al acuerdo de modificación y accedieron al Registro con anterioridad a la pretensión de inscripción de la modificación del título constitutivo y ello con independencia de la formulación de los consentimientos en acto colectivo o individualizado. La constatación del consentimiento de los nuevos propietarios a los acuerdos que se pretenden inscribir sí puede acreditarse mediante certificación del secretario con el visto bueno del presidente de la comunidad, en la que conste la comunicación de los acuerdos a todos los copropietarios actuales, pues como se ha expuesto anteriormente no es preciso su consentimiento individualizado y expreso, ahora bien, y esto enlaza con los demás defectos observados en la nota de calificación, la acreditación de los cargos del presidente y secretario de la comunidad, como ha reiterado este Centro Directivo, puede verificarse por una doble vía: testimonio notarial del contenido del libro de actas, o bien por certificación expedida por el órgano de la comunidad que tenga facultad certificante, con aseveración notarial, con referencia al libro de actas, de que el autor de la certificación se halla en el ejercicio de su cargo, constituyendo por tanto defecto que no se acredite en ninguna de dichas formas que los que solicitan la inscripción ostenten los cargos que alegan.

**R. 10-4-2014**

**B.O.E. 13-5-2014**

**Registro de Sagunto n 2.**

#### **DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO VOLUNTARIOS: REQUISITOS PARA SU CONFIGURACIÓN COMO DERECHO REAL INSCRIBIBLE.**

Ninguna duda ofrece la admisión en nuestro ordenamiento jurídico de los derechos de adquisición preferente constituidos por la voluntad de las partes como verdaderos derechos reales innominados. Y ello siempre que se cumplan los requisitos y se respeten los límites institucionales o estructurales propios de los derechos reales. Las objeciones del registrador se refieren más bien a las exigencias derivadas del principio de especialidad registral, exigencias más apremiantes en el caso de los títulos relativos a la constitución de derechos reales atípicos en los que el Derecho dispositivo no puede integrar las lagunas del título constitutivo. El poder de configuración de nuevos derechos reales de la autonomía de la voluntad para adaptar las categorías jurídicas a las exigencias de la realidad económica y social, tiene en este sentido dos límites uno negativo y otro positivo. En razón del primero, como señaló la citada Resolución de 14 de junio de 2010 recogiendo abundante doctrina anterior, se impone como fundamental límite «el respeto a las características estructurales típicas de tales derechos reales, cuales son, con carácter general, su inmediatividad, o posibilidad de ejercicio directo sobre la cosa, y su absolutividad, que implica un deber general de abstención que posibilite dicho ejercicio sin constreñir a un sujeto pasivo determinado». O como afirma la Resolución de 4 de marzo de 1993, y ha reiterado recientemente la de 19 de diciembre de 2013, en este ámbito la autonomía de la voluntad «tiene que ajustarse a determinados límites y respetar las normas estructurales (normas imperativas) del estatuto jurídico de los bienes, dado su significado económico-político y la trascendencia «erga omnes» de los derechos reales, de modo que la autonomía de la voluntad debe atemperarse a la satisfacción de determinadas exigencias, tales como la existencia de una razón justificativa suficiente, la determinación precisa de los contornos del derecho real, la inviolabilidad del principio de libertad del tráfico, etc.». Y en virtud del límite positivo, se hace «imprescindible la determinación del concreto contenido y extensión de las facultades que integran el derecho que pretende su

acceso al Registro», pues esta determinación, esencial para el lograr el amparo registral (cfr. artículos 9 y 21 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento) en los derechos reales atípicos, por definición, no puede integrarse por la aplicación supletoria de las previsiones legales. Respecto del carácter transmisible del derecho configurado, no se advierte motivo alguno por el cual pueda llegar a entenderse que los derechos de tanteo y retracto voluntarios pactados tienen carácter personalísimo. Y ello no sólo por el carácter estrictamente excepcional que tienen los derechos personalísimos en el ámbito de los derechos patrimoniales, y por el régimen general de la sucesión «mortis causa» (artículos 657 y 659 del Código Civil) a que alude el recurrente, sino también porque la eficacia de los contratos, aun siendo subjetivamente relativa y no absoluta, se extiende no sólo a los contratantes, sino también a sus herederos, y ello salvo respecto de los derechos y obligaciones derivados del contrato que no sean transmisibles bien «por la naturaleza, o por pacto, o por disposición de la Ley» (cfr. artículo 1257 del Código Civil). En relación con los derechos reales de retracto voluntarios se han de diferenciar dos tipos de plazos. Por un lado, el plazo de ejercicio del retracto una vez producida la enajenación que desencadena la posibilidad del ejercicio; este plazo debe concretarse en un «breve término» a contar desde que tal enajenación es notificada al titular del derecho de retracto o desde que pudo ser conocida por este titular. Término cuya concreción es requisito de la constitución misma del derecho de adquisición como derecho real. Y en segundo lugar, el plazo de duración del derecho mismo. En el caso de los derechos reales innominados que puedan constituirse al amparo de la doctrina del «numerus apertus» y del principio de la autonomía de la voluntad la cuestión que se plantea es determinar los límites legales que rigen en la constitución de estos derechos, pues, sin llegar a constituir prohibiciones de disponer, en cierta medida restringen la facultad de disponer y vinculan relativamente la propiedad.

**R. 10-4-2014**

**B.O.E. 13-5-2014**

**Registro de Sant Vicenç dels Horts n 1.**

**PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: DEMANDA Y REQUERIMIENTO AL TERCER POSEEDOR.**

Conforme a los artículos 132 de la LH y 685 de la LEC, es necesaria la demanda y requerimiento de pago al tercer poseedor de los bienes hipotecados que haya acreditado al acreedor la adquisición de sus bienes, entendiendo la Ley Hipotecaria que lo han acreditado quienes hayan inscrito su derecho con anterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas.

**R. 14-4-2014**

**B.O.E. 13-5-2014**

**Registro de Huelva n 3.**

**CONDICIÓN RESOLUTORIA: REQUISITOS DE EJERCICIO.**

Los requisitos exigidos para obtener la reinscripción a favor del transmitente, como consecuencia del ejercicio de la facultad resolutoria explícita del artículo 1504 del Código Civil, son los siguientes: a) Debe aportarse el título del vendedor (cfr. artículo 59 del

Reglamento Hipotecario), es decir, el título de la transmisión del que resulte que el transmitente retiene el derecho de reintegración sujeto a la condición resolutoria estipulada; b) La notificación judicial o notarial hecha al adquirente por el transmitente de quedar resuelta la transmisión, siempre que no resulte que el adquirente requerido se oponga a la resolución invocando que falta algún presupuesto de la misma. Formulada oposición por el adquirente, deberá el transmitente acreditar en el correspondiente proceso judicial los presupuestos de la resolución, esto es, la existencia de un incumplimiento, grave (Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de septiembre de 1993), que frustre el fin del contrato por la conducta del adquirente, sin hallarse causa razonable que justifique esa conducta (Sentencias del Tribunal Supremo de 18 de diciembre de 1991, 14 de febrero y 30 de marzo de 1992, 22 de marzo de 1993 y 20 de febrero y 16 de marzo de 1995); y, c) El documento que acredite haberse consignado en un establecimiento bancario o caja oficial el importe percibido que haya de ser devuelto al adquirente o corresponda, por subrogación real, a los titulares de derechos extinguidos por la resolución (artículo 175.6 del Reglamento Hipotecario). Este requisito se justifica porque la resolución produce, respecto de una y otra parte, el deber de «restituirse lo que hubiera percibido», en los términos que resultan del artículo 1123 del Código Civil. Se trata de un deber que impone recíprocas prestaciones y que, como ocurre en la ineficacia por rescisión, uno de los contratantes sólo estará legitimado para exigir del otro la devolución cuando cumpla por su parte lo que le incumba (cfr. artículo 175.6 del Reglamento Hipotecario). Y este requisito no puede dejar de cumplirse bajo el pretexto de una cláusula mediante la que se haya estipulado que para el caso de resolución de la transmisión por incumplimiento, el que la insta podrá quedarse con lo que hubiese prestado o aportado la contraparte, por cuanto puede tener lugar la corrección judicial prescrita en el artículo 1154 del Código Civil (Resoluciones 29 de diciembre de 1982, 16 y 17 septiembre de 1987, 19 de enero y 4 de febrero 1988 y 28 de marzo de 2000), sin que quepa pactar otra cosa en la escritura (Resolución 19 de julio de 1994).

*R. 21-4-2014*

*B.O.E. 30-5-2014*

Registro de Caldas de Reís.

**OBRA NUEVA: CONTRO, DE LOS USOS PERMITIDOS EN LA EDIFICACIÓN.**

De la regulación legal resulta indubitado que el uso autorizado no es una característica accidental de la edificación sino que forma parte de su estructura integrando el contorno que delimita su contenido. De aquí se sigue que la alteración del uso permitido implica una alteración del contenido del derecho de propiedad, de la propiedad misma. El control administrativo en relación a si una edificación concreta y determinada puede ser objeto de un uso específico se lleva a cabo con carácter previo mediante la oportuna licencia de edificación y determinación de usos y posteriormente con la licencia de ocupación (o autorización semejante) que tiene por objeto la verificación de que la edificación autorizada se ha llevado de acuerdo a (entre otras cosas) los usos previstos y aprobados. La contravención de la normativa urbanística se reprime de acuerdo a la aplicación de las previsiones sobre disciplina mediante las sanciones contempladas al respecto. La inscripción se verifica acreditando la concurrencia de los requisitos establecidos por la normativa urbanística o bien acreditando por medio de certificado o documento hábil que han transcurrido los plazos para el ejercicio de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición de conformidad con lo previsto en el artículo 20



del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo en su redacción vigente al tiempo de la autorización y presentación. La correspondencia entre usos autorizados y descripción registral se garantiza, en el primer caso, que es el que interesa a los efectos del presente expediente, por la aseveración del técnico competente de que la descripción hecha en el título se ajusta al proyecto para el que se otorgó la autorización, sin perjuicio de que cuando dicha descripción conste también en la propia licencia testimoniada en la escritura aquella concordancia la pueda apreciar también el registrador, sin que ello exima de la aportación de la correspondiente certificación técnica.

**R. 21-4-2014**

**B.O.E. 30-5-2014**

**Registro de Torrejón de Ardoz n 3.**

**RECURSO GUBERNATIVO: ADMISIBILIDAD AUNQUE SE HAYAN SUBSANADO LOS DEFECTOS SEÑALADOS EN LA NOTA. HIPOTECA: NOVACIÓN CON CARGAS INTERMEDIAS INSCRITAS A FAVOR DEL MISMO ACREEDOR TITULAR DE LA HIPOTECA NOVADA.**

HIPOTECA: NOVACIÓN CON CARGAS INTERMEDIAS INSCRITAS A FAVOR DEL MISMO ACREEDOR TITULAR DE LA HIPOTECA NOVADA. RECURSO GUBERNATIVO: ADMISIBILIDAD AUNQUE SE HAYAN SUBSANADO LOS DEFECTOS SEÑALADOS EN LA NOTA.

En cuanto a la admisión del recurso, como ya indicó este Centro Directivo en las Resoluciones de 14 de julio y 15 de octubre de 2007 y resolviera el Tribunal Supremo en Sentencia de 22 de mayo de 2000, la subsanación del defecto y la práctica en su caso de la inscripción solicitada no son obstáculo para la interposición del recurso contra la calificación del registrador. En los supuestos de modificación de hipoteca por ampliación de la responsabilidad es posible practicar la inscripción, aun cuando no conste el consentimiento del titular intermedio, porque frente a él la ampliación no es oponible resultando una situación similar a la de dos hipotecas distintas (vid. artículos 115 y 116 de la Ley Hipotecaria). A la misma conclusión se llega para el supuesto de modificación de hipoteca por ampliación del plazo cuando la carga intermedia es una anotación preventiva de embargo, pues, en tal caso, la modificación ni le perjudica ni le afecta en modo alguno. Por el contrario, la modificación por ampliación del plazo no puede llevarse a cabo, si existen inscripciones intermedias, sin consentimiento de su titular pues la inscripción de la modificación (a diferencia de otros supuestos, vid. Resolución de 30 de septiembre de 1987) altera el contenido de la obligación garantizada en términos tales que inevitablemente afecta a su titularidad. A la misma conclusión hay que llegar en el caso de que se trate del mismo acreedor, en primer lugar por la aplicación restrictiva que del silencio ha de hacerse en el plano registral, reducidos sus efectos a aquellos casos en que esté legalmente previsto como declaración tácita, antes bien en materia de posposición de hipotecas es criterio legal, (cfr. artículo 241.1.o del Reglamento Hipotecario), que el acreedor que haya de posponer consienta expresamente, y en segundo lugar y principalmente porque la necesaria determinación del derecho real de hipoteca no puede quedar desvirtuada por la circunstancia de que el derecho posterior sea del mismo titular y esta determinación, consecuencia del principio hipotecario de especialidad, tiene especial relevancia para terceros, especialmente en el supuesto de transmisión tanto de la finca como de las hipotecas, pues es preciso que los adquirentes conozcan con seguridad la

**extensión y alcance de los derechos inscritos, y en concreto en el caso del adquirente de la segunda hipoteca debe conocer si la ampliación de plazo pactada opera o no en su contra. En consecuencia, se precisa el consentimiento expreso del titular de la hipoteca intermedia, aunque se trate del mismo titular de la hipoteca novada.**

**R. 22-4-2014**

**B.O.E. 30-5-2014**

**Registro de Castro Urdiales.**

**OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN.**

**Procede que esta Dirección se pronuncie ahora sobre este nuevo supuesto de hecho, es decir, si solicitada la inscripción de una obra nueva de edificación antigua, ubicada sobre una parcela de suelo no urbanizable y de especial protección, al amparo del artículo 20 número 4 de la Ley de Suelo, pueden entenderse cumplidos los requisitos previstos en el citado precepto y, en particular, si puede entenderse que concurre el requisito de que en relación a la edificación de que se trata no procede ya la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes. Como dice la Resolución de este Centro Directivo de 6 de mayo de 2013: «el legislador sigue exigiendo que el registrador califique la antigüedad suficiente para considerar posible la prescripción de las acciones que pudieran provocar la demolición y, además que compruebe que la edificación no se encuentra sobre suelo demanial o afectado por servidumbres de uso público». Y en esta calificación el registrador, como afirmó la Resolución de 11 de diciembre de 2012, deberá «constatar, por lo que resulte del Registro [y, cabe añadir, del propio título calificado], que la finca no se encuentra incluida en zonas de especial protección», en aquellos casos en que la correspondiente legislación aplicable imponga un régimen de imprescriptibilidad de la correspondiente acción de restauración de la realidad física alterada, pues en tales casos ninguna dificultad existe para que el registrador aprecie la falta del requisito de la prescripción, dado que su ausencia no queda sujeta a plazo y su régimen resulta directamente de un mandato legal. Cosa distinta de ello es que, a falta de constancia de datos en el Registro y en la documentación presentada de los que pueda derivarse o deducirse que se esté en el caso concreto en presencia de un supuesto de obra o edificación sujeto a un régimen legal de imprescriptibilidad de las correspondientes acciones de protección de la legalidad urbanística, deba mantenerse el criterio, reiteradamente sostenido por este Centro Directivo, de que lo que se ha de probar para obtener la inscripción, por la vía ahora examinada, de las declaraciones de obras antiguas es la fecha de la antigüedad de la obra, con antigüedad superior al plazo establecido por la legislación para la prescripción de la acción de disciplina urbanística, pero no necesariamente la efectiva extinción, por prescripción, del derecho de la Administración para la adopción de tales medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística (vid. Resoluciones de 12 de noviembre y 11 de diciembre de 2012), sin necesidad por tanto de exigir una compleja prueba de hechos negativos, pero sin perjuicio de que si dicha prueba obra en el Registro o en la documentación presentada el registrador la tome en cuenta en su calificación. Por tanto, el registrador habrá de calificar la posible imprescriptibilidad de la acción de restauración de la realidad física alterada, con posible demolición de lo edificado, por lo que resulte del Registro y del documento calificado. Por tanto, el registrador habrá de calificar la posible imprescriptibilidad de la acción de restauración de la realidad física alterada, con posible demolición de lo edificado, por lo que resulte de**

**Registro y del documento calificado.** En el primer caso -dada la falta de constancia, con carácter general, del planeamiento urbanístico en el Registro- bien a través de la anotación preventiva de la correspondiente incoación de expediente sobre disciplina o restauración de la legalidad urbanística (vid. artículo 51, número 1, apartado c, de la Ley de Suelo de 2008), bien a través de la constancia registral de la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente a la finca. En el presente caso consta en el folio registral y en el propio título calificado el carácter rústico de la parcela sobre la que se declara la edificación, dato concordante con la certificación catastral aportada, circunstancia que obviamente la registradora puede y debe tomar en consideración en su calificación, y que puesta en relación con el mandato normativo de los artículos 208 y 212.1 de la Ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y su norma de imprescriptibilidad de las acciones de restauración de la legalidad urbanística y de derribo, llevan a la lógica conclusión de que no se cumple la premisa objetiva de aplicación del artículo 20 número 4 de la Ley de Suelo en cuanto a que se trate de «construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes», norma que, por tanto, al no ser aplicable no daría cobertura a una solicitud de inscripción en un supuesto como el presente.

**R. 22-4-2014**

**B.O.E. 30-5-2014**

**Registro de Valdepeñas.**

**FINCA REGISTRAL:IDENTIFICACIÓN Y LINDEROS**

Dado que existen dudas fundadas en la identidad de la finca agrupada en relación con la certificación catastral que la titular registral refiere a la total finca resultante de la agrupación, queda excluido, siquiera inicialmente, el Catastro como modo de identificación de la finca registral agrupada. Por lo que no pueden ser tenidos en cuenta ahora como datos descriptivos de la finca agrupada según Registro los linderos que la certificación catastral arroja respecto de la finca que el propio Catastro describe puesto que, siendo la superficie el área delimitada por los linderos, y tomada la misma, conforme a lo dispuesto en el artículo 51.4 del Reglamento Hipotecario, sobre la base de datos físicos referidos a las fincas colindantes, de aceptar los linderos señalados por el Catastro, necesariamente debería admitirse la superficie declarada por éste, lo cual, como se ha reiterado, ha quedado en entredicho.

**R. 23-4-2014**

**B.O.E. 30-5-2014**

**Registro de Marchena.**

**RECURSO GUBERNATIVO: PLAZO DE INTERPOSICIÓN CUANDO ALGÚN OTRO LEGITIMADO PARA INTERPONERLO HA INSTADO CALIFICACIÓN DE REGISTRADOR SUSTITUTO. OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: ACREDITACIÓN DE LA FECHA DE TERMINACIÓN.**

**OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: ACREDITACIÓN DE LA FECHA DE TERMINACIÓN. RECURSO**

GUBERNATIVO: PLAZO DE INTERPOSICIÓN CUANDO ALGÚN OTRO LEGITIMADO PARA INTERPONERLO HA INSTADO CALIFICACIÓN DE REGISTRADOR SUSTITUTO.

En el caso del procedimiento registral nos encontramos, como ratifica la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de enero de 2011, ante un procedimiento especial, especialidad que se extiende también al recurso contra la calificación y a la calificación por sustitución, integrando uno de los denominados procedimientos triangulares, en el que ha de primar la seguridad jurídica y en el que no se enfrentan el interés de la Administración y del administrado, sino el de diversos administrados entre sí -quien solicita la inscripción y quien como consecuencia de ella va a verse expulsado del Registro o afectado por su contenido- por lo que no hay razón alguna para que prime el interés de uno de ellos (quien no recurrió la resolución denegatoria) frente al de otros terceros (los perjudicados o afectados por la inscripción) -como ha declarado la Sentencia de la Audiencia Provincial de Sevilla de 26 de abril de 2010, «razones de certeza y seguridad jurídica, así como de incidencia respecto de terceros, exigen el cumplimiento estricto de los plazos y la especialidad procedimental registral» (vid. por todas, Resolución de 30 de enero de 2014)-. Y es desde esta perspectiva, obligadamente renovada por el necesario acatamiento de la doctrina jurisprudencial reseñada, desde la que ha de revisarse igualmente la doctrina de este Centro Directivo sobre la eficacia suspensiva de la solicitud de la calificación sustitutoria sobre el plazo para recurrir de los legitimados para ello respecto de quienes no hayan solicitado dicha intervención registral sustitutoria, doctrina basada, al menos en parte, en postulados que ya no pueden mantenerse. Por tanto, una vez notificada la calificación negativa inicial del registrador sustituido tanto al presentante/interesados como al Notario o autoridad que expidió el documento calificado, cada uno de los legitimados en cada caso para ello podrá ejercitar separada e independientemente de los demás los derechos que la ley les concede frente a tal calificación desfavorable, de forma que en caso de optar por recurrir ante esta Dirección General el plazo para interponer dicho recurso es independiente para cada uno de los interesados conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria. En caso de que alguno de los legitimados para ello opte por solicitar la calificación sustitutoria prevista en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, no por ello quedan privados los demás interesados de su derecho a recurrir ante la Dirección General contra la calificación, por lo que tampoco hay motivo para entender que el plazo preclusivo que impone la ley para dicha interposición tempestiva quede suspendido o prorrogado en función de una actuación a la que son ajenos. De forma que dicho plazo se rige por lo dispuesto en las reglas generales, esto es, un mes desde la recepción de la notificación. Por el contrario, respecto del interesado que solicitó la calificación sustitutoria, sólo respecto de él y sólo respecto de los concretos defectos de los que haya solicitado su revisión motivando su discrepancia, el plazo de un mes del artículo 326 de la Ley Hipotecaria se computa no desde la notificación de la calificación inicial, sino desde la notificación de la calificación sustitutoria que haya confirmado tales defectos, pues así resulta de la regla 5.a del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, que establece una regulación especial para el interesado que ha optado por la calificación del registrador sustituto, como lo demuestra la dicción del propio precepto en que se dice que «devolverá éste (el título) al interesado (que es el que ha ejercitado la opción ante el registrador sustituto) a los efectos de la interposición del recurso frente a la calificación del registrador sustituido ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, el cual deberá ceñirse a los defectos señalados por el registrador sustituido con los que el registrador sustituto hubiera manifestado su conformidad.», añadiendo la propia regla 5.a que «el registrador sustituto se ajustará a los defectos señalados por el registrador sustituido y respecto de los que los interesados hubieran motivado su discrepancia en el escrito en el que soliciten su intervención». Se plantea el caso en que uno de los interesados opte por recurrir y otro u

otros opten por pedir la calificación sustitutoria. En este caso se origina una situación de pendencia en la calificación inicial que se traslada al propio recurso, pues la calificación constituye su objeto, objeto que queda provisionalmente en situación de indeterminación o incerteza. Por tanto, en este caso el procedimiento del recurso queda sujeto a un factor ajeno al mismo que lo condiciona (suerte de «litispendencia») que obliga a que el registrador sustituido informe al Centro Directivo del resultado de dicha calificación sustitutoria a efectos de coordinación. Así, en caso de que la misma sea favorable para el solicitante, debe entenderse que, al revocar la calificación primitiva, que era la recurrida, este Centro Directivo deberá sobreseer el procedimiento de recurso, al quedar sobrevenidamente sin objeto (en este caso la inscripción no se produciría por una subsanación forzada por la calificación, sino por una revocación de la calificación inicial, por lo que no sería aplicable la previsión del artículo 325 de la Ley Hipotecaria que permite compatibilizar el recurso y la subsanación del título). Por el contrario, en caso de que la calificación sustitutoria confirme los defectos señalados por la inicial, esta Dirección General podrá continuar sustanciando el expediente y resolver el recurso interpuesto por otro interesado (y ello sin perjuicio de la posibilidad del interesado que instó la aplicación del cuadro de sustituciones para interponer, a su vez, recurso en el plazo de un mes contado desde la notificación de la calificación sustitutoria). Pero una cosa es que se produzca la suspensión de la resolución de la Dirección General en el trámite de recurso ya interpuesto dentro de plazo y otra diferente es que se pretenda la suspensión o interrupción del plazo mismo para interponer el recurso por uno de los interesados que dejó pasar los plazos y que pretenda aprovecharse de una tramitación no instada por él y a la que es ajena, pues el plazo de interposición de recurso para los interesados que no hayan acudido a la opción del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria es el de un mes (o dos meses si se trata de recurso judicial) desde la notificación de la calificación negativa del artículo 322 de la Ley Hipotecaria, única que se les notifica a los que no interpusieron la opción de la calificación del registrador sustituto. Tratándose de una ampliación de obra como la que se declara en la escritura en la que no sólo se amplía a una tercera planta la edificación, que en los títulos y en el Registro de la Propiedad venía figurando con dos plantas, sino que se amplía la superficie construida en cada una de las plantas baja y primera ya existentes, lo importante respecto al requisito de «la terminación de la obra en fecha determinada» no es «el año de construcción» que aparece en un recuadro de la certificación catastral expresando que es el año 1970, sino la fecha determinada de la ampliación de obra respecto a la nueva planta más y respecto a la ampliación de construcción de las dos plantas ya existentes.

**R. 24-4-2014**

**B.O.E. 30-5-2014**

**Registro de Coria.**

**PROPIEDAD HORIZONTAL: ACTOS COLECTIVOS E INDIVIDUALES.**

En materia de propiedad horizontal debe distinguirse entre los acuerdos que tienen el carácter de actos colectivos (adoptados con los requisitos previstos en la legislación de propiedad horizontal resultantes de la correspondiente acta -cfr. artículo 19 de la Ley sobre Propiedad Horizontal-), que no se imputan a cada propietario singularmente sino a la junta como órgano comunitario, y aquellos otros actos que, por afectar al contenido esencial del derecho de dominio, requieren el consentimiento individualizado de los propietarios correspondientes, el cual habría de constar mediante documento público para

su acceso al Registro de la Propiedad (mediante la adecuada interpretación de los artículos 3, 10 y 17 de la Ley sobre Propiedad Horizontal. Cfr., también, el último inciso del apartado 2 del artículo 18, según la redacción hoy vigente). Ciertamente, en este último caso no podría inscribirse la modificación si no se ha otorgado *uti singuli* por todos los que, en el momento de la inscripción, aparezcan como propietarios de los distintos elementos privativos (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria), sin que baste, por tanto, la unanimidad presunta (cfr. artículo 17, regla 8, de la Ley sobre Propiedad Horizontal), siendo necesario el consentimiento expreso y real de todos los titulares registrales. En definitiva, en estos casos no se trata de una decisión o acto de la junta, sino que se trata de una decisión personal e individual de cada propietario, sujeta a las reglas y requisitos de capacidad, legitimación y forma propias de las declaraciones de voluntad personales. El acto de afectación de todo o parte de un elemento privativo es supuesto sustancialmente análogo, en tanto en cuanto el elemento transformado se atribuye a todos los copropietarios en proporción a su cuota de participación. Todos estos actos, por comportar la modificación del título constitutivo deberán ser acordados por la junta de propietarios en la forma establecida en el artículo 17 de la Ley sobre Propiedad Horizontal (por unanimidad, con las especialidades y excepciones en dicha norma establecidas). Por lo demás, la afectación del elemento privativo debe contar con el consentimiento individual del propietario de este, toda vez que afecta al contenido esencial de su derecho de dominio.

**R. 24-4-2014**

**B.O.E. 30-5-2014**

**Registro de Cádiz n 3.**

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA: TÍTULO PARA LA INSCRIPCIÓN.**

Sin prejuzgar que la prescripción pueda ser acreditada, en forma no contenciosa en escritura pública notarial, siempre que ésta cumpla los requisitos materiales e instrumentales, indicados y exigidos en la legislación civil, hipotecaria y notarial (artículos 1940 y siguientes del Código Civil, 36 de la Ley Hipotecaria y 17 de la Ley del Notariado) debe exigirse, al menos, pues no han sido observados otros defectos, una nueva manifestación y consentimiento en escritura pública relativa al cumplimiento del transcurso del plazo de los treinta años requeridos para acreditar la prescripción extraordinaria.

## **JUNIO 2014**

**R. 25-4-2014**

**B.O.E. 23-6-2014**

**Registro de Málaga n 10.**

**HIPOTECA: INTERESES DE DEMORA TRAS LA LEY 1/2013.**

El hecho de que la Exposición de Motivos y la disposición transitoria se refieran genéricamente a las hipotecas en garantía de operaciones sobre vivienda habitual, sin especificar que se refieren a operaciones de adquisición, no puede enmendar el claro y

determinante mandato contenido en el párrafo tercero del artículo 114 de la Ley Hipotecaria que por su carácter concreto y específico debe prevalecer según las reglas de la recta interpretación. Por lo tanto, de no constar expresamente el destino del préstamo, deberá resultar del contenido de la documentación aportada dicha finalidad. En el supuesto de este expediente, si bien es cierto que en la escritura nada consta respecto a este último punto, el hecho de que el título de adquisición de la vivienda sea una escritura de compraventa otorgada con el número inmediato anterior de protocolo permite alcanzar tal conclusión. Siendo los intereses legales del dinero esencialmente variables, al ser revisados anualmente por las respectivas leyes presupuestarias (vid. art. 1 de la Ley 24/1984, de 29 de junio), la indeterminación de la cifra garantizada en el momento inicial de la constitución de la garantía está resuelta por la técnica hipotecaria a través de la figura de las hipotecas de seguridad en su modalidad de máximo. Se requiere señalar el tope máximo del tipo de interés que queda cubierto con la garantía hipotecaria que se constituye y cuya determinación (Resoluciones de 16 de febrero de 1990 y 20 de septiembre de 1996), en cuanto delimita el alcance del derecho real constituido, lo es a todos los efectos, tanto favorables como adversos, ya en las relaciones con terceros, ya en las que se establecen entre el titular del derecho de garantía y el dueño de la finca hipotecada que sea a la vez deudor hipotecario (acciones de devastación, de ejecución hipotecaria, etc.). La Ley 1/2013, de 14 de mayo, al añadir un nuevo párrafo al artículo 114 de la Ley Hipotecaria, viene a sumar un nuevo límite legal a los intereses de los préstamos hipotecarios constituidos sobre la vivienda habitual y destinados a financiar su adquisición, haya o no terceros, de forma que los intereses pactados no podrán ser superiores a tres veces el interés legal del dinero y sólo podrán devengarse sobre el principal pendiente de pago. Además, dichos intereses de demora no podrán ser capitalizados en ningún caso, salvo en el supuesto previsto en el artículo 579.2.a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Límites que, dado su carácter claramente imperativo, las estipulaciones contractuales de constitución de dichos préstamos hipotecarios necesariamente deberán respetar, lo que será perfectamente posible a través de la institución de la hipoteca de máximo. Como quiera que, cualquiera que sea el límite máximo que se pacte, por hipótesis podrá ocurrir que en algún momento de la vigencia de la hipoteca la aplicación de la fórmula del artículo 114.3.o de la Ley Hipotecaria dé como resultado una cifra inferior al máximo pactado, las fórmulas contractuales siempre podrán evitar cualquier tacha de ilegalidad mediante la incorporación a la estipulación correspondiente de una reserva o salvedad de aquel límite legal.

**R. 25-4-2014**

**B.O.E. 23-6-2014**

**Registro de Villarrobledo.**

**SEGREGACIÓN DE FINCAS RÚSTICAS: UNIDADES MÍNIMAS DE CULTIVO.**

Como ya ha señalado este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 10 de junio de 2009 y 2 de noviembre de 2012), si bien la certificación municipal de innecesariedad de licencia puede ser suficiente para cumplir con los requisitos urbanísticos impuestos a la segregación, cuando el asunto a dilucidar no es urbanístico sino agrario, carece la Administración local de competencia. Lo que resulta de los antecedentes reseñados es que sobre la original finca matriz se operó una expropiación forzosa, al parecer no inscrita, como consecuencia de la cual aquella finca, inicialmente continua, quedó integrada de hecho por tres parcelas discontinuas (independizadas catastralmente, pero no registralmente). De ello pretende

**colegir la recurrente que la segregación ya se operó de hecho y que lo que ahora se realiza es su formalización tardía. Pero no es así en rigor. Ciertamente que la segregación de los terrenos objeto de expropiación, en caso de formalizarse y pretenderse su inscripción sí podrían acogerse a la excepción de la letra d) del citado artículo 25 de la Ley 19/1995, pues tal segregación sí fue causada por una expropiación. Por el contrario, el resto de la finca matriz, aun quedando integrada por tres porciones de terreno discontinuos, ni desde la perspectiva registral, ni desde la óptica de la legislación agraria ahora examinada pierden su unidad jurídico-registral. En definitiva, la registradora actuó correctamente haciendo aplicación del artículo 80 del Real Decreto 1093/1997. Y si la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, a través de sus órganos competentes, afirma que la segregación es inválida por no respetarse la prohibición de divisiones y segregaciones inferiores a la unidad mínima de cultivo correspondiente, no puede procederse a la inscripción, sin perjuicio de los recursos judiciales que pudieran corresponder a los interesados para instar la rectificación de la resolución dictada por la Comunidad Autónoma, y solicitar la correspondiente medida cautelar de carácter registral para asegurar los resultados del procedimiento, pues, como prevé el último párrafo del propio artículo 80 citado, si la resolución declarando la nulidad de la segregación fuese objeto de recurso contencioso-administrativo, el titular de la finca de que se trate podrá solicitar la anotación preventiva de su interposición sobre la finca objeto de fraccionamiento.**

**R. 26-4-2014**

**B.O.E. 23-6-2014**

**Registro de Daimiel.**

#### **VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL: LIMITACIONES DEL DOMINIO.**

**Las limitaciones que sobre el dominio impone la legislación sobre vivienda protegida constituyen limitaciones legales delimitadoras del contenido ordinario del dominio, y definitorias de una propiedad estatutaria, en cuanto las facultades que atribuye a su titular quedan sujetas, en su contenido y ejercicio, al estatuto especial resultante de la finalidad social para el que se genera el objeto del derecho. Y, precisamente porque el régimen de protección pública a que queda sujeta la vivienda puede no resultar del Registro o no ser su identificación suficientemente precisa, las normas de carácter autonómico reguladoras del régimen de viviendas protegidas (Ley 2/2002, de 7 de febrero, del Parlamento de Castilla-La Mancha, y Decretos 3/2004, de 20 de enero, 38/2006, de 11 de abril, y 173/2009, de 10 de noviembre, de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha), establecen como requisito previo para la autorización de la escritura pública en que se formalice su transmisión el visado administrativo, es decir, la existencia del acto a través del cual la administración competente controla el cumplimiento de las limitaciones resultantes del régimen de protección pública. A la vista de lo anterior, no puede sino concluirse que en aquellos casos en los que la norma exija la obtención de visado como requisito previo para la autorización de escrituras en que se formalicen segundas o posteriores transmisiones, la inscripción de las mismas exige acreditar que dicho visado ha sido obtenido, en cuanto la exigencia de que exista dicho acto administrativo habilitante se integra dentro del conjunto de limitaciones con plena eficacia normativa, aun cuando no resulten del Registro. Por último, frente a lo sostenido por la recurrente no puede entenderse que la donación otorgada mediante la escritura calificada, habida cuenta de su carácter colacionable en la herencia de la donante, quede exonerada del cumplimiento de los requisitos establecidos para toda transmisión ínter vivos.**



**R. 28-4-2014**

**B.O.E. 23-6-2014**

**Registro de Burgos n 4.**

**PUBLICIDAD FORMAL: CALIFICACIÓN REGISTRAL.**

*Corresponde al Registrador la calificación del interés del solicitante la exhibición de todo del contenido de los libros registrales, teniendo que tratarse de un interés conocido, directo y legítimo. Por otra parte, desde el punto de vista del objeto y extensión de la publicidad, el interés expresado no es cualquier interés (pues entonces la prueba la constituiría la mera solicitud), sino un interés patrimonial, es decir, que el que solicita la información tiene o espera tener una relación patrimonial para la cual el conocimiento que solicita resulta relevante. El registrador ha de calificar, no sólo si procede o no procede expedir la información o publicidad formal respecto de la finca o derecho (en el caso del Registro de la Propiedad) que se solicita, sino también qué datos y circunstancias de los incluidos en el folio registral correspondiente puede incluir o debe excluir de dicha información, pues cabe perfectamente que puedan proporcionarse ciertos datos registrales y no otros relativos a una misma finca o entidad. Las exigencias derivadas de la legislación de protección de datos implican la necesidad de identificar a la persona por cuya cuenta se solicita la publicidad formal del Registro. A la misma conclusión debe llegarse de una interpretación adecuada del artículo 332 del Reglamento Hipotecario.*

**R. 29-4-2014**

**B.O.E. 23-6-2014**

**Registro de Mostoles n 3.**

**ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD.**

**En el caso de que una anotación no prorrogada y modificada por otra u otras posteriores alcance su plazo de vigencia, caducará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria sin perjuicio de la subsistencia de las anotaciones posteriores y de los efectos que, en su caso, deban producir (Resoluciones de 3, 4, 5, 6, 8 y 9 de septiembre de 2003 y 27 y 29 de junio de 2013). Si durante la vigencia de la anotación de embargo a la que modificaba, la anotación posterior de modificación disfrutaba del rango que aquella ostentaba por razón de su fecha (Resolución de 14 de julio de 2011 por todas), producida la caducidad de la anotación modificada es obvio que la de modificación queda sujeta a su propio rango por razón de su propia fecha.**

**R. 29-4-2014**

**B.O.E. 23-6-2014**

**Registro de Bilbao n 11.**

**OBRA NUEVA: SEGURO DECENAL.**

**Respecto del ámbito concreto de la excepción legal introducida por el artículo 105 la Ley 53/2002, de 30 de diciembre, en relación con el autopromotor, es doctrina reiterada de esta Dirección General que el concepto de autopromotor individual no debe ser objeto de**

**interpretaciones rigoristas o restrictivas, sino que ha de interpretarse de forma amplia. Lo que trata de expresar la norma, cuando establece que se ha de tratar de «una única vivienda unifamiliar para uso propio», es que la excepción se contrae a una sola (única) edificación (con destino a vivienda) por autopromotor, de modo que lo que trata de evitar el legislador mediante este requisito es que el promotor pueda excluir del seguro decenal un número indefinido e ilimitado de viviendas unifamiliares (edificaciones separadas) con la mera declaración de que va a destinarlas a uso propio, circunstancia que sería posible de no haberse establecido legalmente esta condición. En el presente caso no concurre el requisito objetivo de la exoneración de tal obligación, pues no se trata de una edificación integrada por una única vivienda unifamiliar ya que, como se pone de relieve en la nota de calificación, de la descripción del edificio único se desprende la existencia de elementos comunes -cfr. artículos 396 del Código Civil y 3.b) de la Ley de Propiedad Horizontal-. Por ello, la construcción no puede considerarse individual por cada propietario respecto de su entidad (lo que hubo en su momento fue una declaración conjunta de construcción del edificio y un acto de cesación de comunidad ulterior), sino que, por su propia naturaleza, es un acto colectivo (cfr. artículo 398 del Código Civil), lo que resulta corroborado toda vez que el arquitecto director de la obra certifica igualmente sobre la terminación de la obra de un edificio de dos viviendas (bifamiliar); y en los mismos términos se concede la licencia de obra por el Ayuntamiento, dándose la misma circunstancia a que se refería la citada Resolución de 9 de mayo de 2007 y las más recientes de 23 de julio de 2010 y 25 de marzo de 2011, pues la licencia municipal de obras no lo es para una vivienda unifamiliar, sino para dos viviendas unifamiliares. Además, del texto de la escritura se infiere claramente que el inmueble descrito, aún dividido horizontalmente, está destinado a pertenecer a distintos dueños.**

**R. 30-4-2014**

**B.O.E. 23-6-2014**

**Registro de Requena.**

**HERENCIA: FACULTADES DEL HEREDERO.**

**La pretensión de la heredera, de decidir por sí y ante sí, sin intervención alguna de las personas nominalmente designadas como favorecidas acerca de la nulidad o validez de disposiciones no sólo excede de las atribuciones que le corresponden en cuanto continuadora de la voluntad del causante, ya que incide en la posición de terceras personas, sino que tan siquiera respeta la voluntad sucesoria de su causante pues, aunque el testamento no reviste en su redacción la claridad que corresponde a la redacción notarial, se establecen en el mismo sustitución a favor de los nietos, para el caso de incumplimiento de la heredera de las condiciones impuestas, de suerte que la declaración de nulidad realizada supone de hecho el decaimiento de la cláusula que ordena la sustitución.**

**R. 30-4-2014**

**B.O.E. 23-6-2014**

**Registro de San Bartolomé de Tirajana n 1.**

**EXPEDIENTE DE DOMINIO DE REANUDACIÓN DE TRACTO SUCESIVO: REQUISITOS.**

En cuanto a la exigencia de la licencia, hay que tener en cuenta que el expediente de dominio para la reanudación de tracto sucesivo está dirigido a la acreditación del dominio a favor del promotor del mismo, con relación a la finca tal como aparece inscrita en el Registro. Ahora bien, si como en el caso presente, el expediente no se refiere a la totalidad de la finca registral sino a parte que en su día se segregó, deben cumplirse los requisitos exigidos por la legislación urbanística y aportarse licencia de segregación o certificación del Ayuntamiento de innecesariedad de la misma (cfr. Resolución de 8 de enero de 2010) y por tanto procede la confirmación de la nota de calificación. En el presente caso, no nos hallamos ante un supuesto de duda de la registradora sobre la identidad de la finca, sino que se ha solicitado la certificación y se ha iniciado el procedimiento judicial sobre una finca distinta de la que fue objeto de transmisión a los promotores del expediente de dominio y dicha certeza no podía tenerse en el momento de expedirse la certificación, sino en el momento de calificar el testimonio del decreto judicial por el que se resuelve el expediente y del que resulta la certeza de que la finca cuyo dominio se declara, es otra distinta a la transmitida. La tercera cuestión que debe resolverse es la relativa a la notificación de los titulares registrales. En relación a este defecto, relativo a la inobservancia en la tramitación del expediente de reanudación de tracto de los preceptos referentes a las notificaciones a los titulares registrales o sus causahabientes, debe igualmente confirmarse.

## **JULIO 2014**

*R. 5-5-2014*

**B.O.E. 3-7-2014**

**Registro de Madrid n 44.**

### **HIPOTECA: EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN DE DOMINIO Y CARGAS PARA PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN Y TITULARIDAD DE LA HIPOTECA.**

Se plantea en el presente expediente si para la expedición de certificación de dominio y cargas en procedimiento de ejecución hipotecaria -en este caso judicial- y la consiguiente extensión de la nota marginal acreditativa de haberse practicado tal extremo, es necesario que la hipoteca objeto de ejecución se encuentre inscrita a favor de la entidad ejecutante o si, por el contrario, en los supuestos de sucesión universal de la entidad acreedora y tratándose de una operaciones societarias realizadas dentro del proceso de modificación de las estructuras de las cajas de ahorro en el sistema financiero español, es suficiente que el solicitante sea causahabiente del titular registral de la hipoteca. La expedición de la certificación de cargas en la ejecución directa judicial no es más que un trámite procesal que todavía no conlleva el expresado cambio en la titularidad de la hipoteca o de la finca como consecuencia de la ejecución. El hecho de que sea solicitada por el causahabiente del titular registral no debe impedir que se expida la certificación, sin perjuicio de que el registrador advierta de esta circunstancia en la certificación al expedirla, con la finalidad de que el solicitante conozca la necesidad de practicar la inscripción a su nombre, previa o simultáneamente, a la inscripción del decreto de adjudicación.

*R. 6-5-2014*

**B.O.E. 3-7-2014**

**Registro de Huerca-Overa.**

**ANOTACIÓN DE EMBARGO PREVENTIVO: CADUCIDAD.**

**El artículo 81 de la Ley General Tributaria establece, respecto de la duración de las medidas cautelares -entre ellas el embargo preventivo de bienes y derechos-, un plazo de seis meses desde su adopción, pudiendo prorrogarse por otros seis meses. Ahora bien, estos plazos se refieren al embargo preventivo, que es la medida cautelar, no a la anotación preventiva de dicho embargo, cuya eficacia es tan sólo la de la hacer efectivo erga omnes el embargo trabado. Dicho precepto no dicta ninguna norma dirigida al registrador, no se señala un plazo de vigencia especial para la anotación de embargo preventivo, ni se establece la caducidad de la misma, por lo cual se debe aplicar el plazo general de caducidad de las anotaciones establecido en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria.**

**R. 6-5-2014**

**B.O.E. 3-7-2014**

**Registro de Zaragoza n 2.**

**PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NECESARIA INSCRIPCIÓN DE LOS TÍTULOS PREVIOS. HERENCIA: DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS.**

**HERENCIA: DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NECESARIA INSCRIPCIÓN DE LOS TÍTULOS PREVIOS.**

**El principio de voluntariedad consiste en la posibilidad de decidir si un título accede o no al Registro, principio excepcionado en contadas ocasiones, la más significativa en el caso de las hipotecas; ahora bien tomada la decisión de inscribir e iniciado el procedimiento registral mediante la oportuna presentación de los títulos, lo que no puede pretenderse es, al amparo de dicha voluntariedad, obtener la protección de sus efectos aplicando arbitrariamente las normas que lo regulan y dando la espalda a los demás principios que rigen nuestro sistema hipotecario. Entre estos principios se encuentra el de tracto sucesivo, íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, considerado de forma casi unánime como uno de los principios básicos en los sistemas registrales de folio real y, por tanto, del nuestro, que impone un enlace entre las sucesivas titularidades de los derechos inscritos, y se plasma, desde el punto de vista normativo, en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, cuando exige que para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, trasmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, que conste previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. Implica este principio la legitimación activa del titular registral, ya que únicamente él puede realizar actos dispositivos con eficacia hipotecaria, por lo que las titularidades registrales deben formar una sucesión en cadena, sin solución de continuidad, desde el inmatriculante hasta el titular actual. Además este principio de tracto sucesivo actúa en sentido negativo impidiendo el registro de actos que no procedan del citado titular o en los que haya tomado parte. Corresponde únicamente a la Administración Tributaria la competencia en materia impositiva por lo que aun cuando el notario autorizante haga las advertencias oportunas o recoja la existencia de una liquidación, no puede entenderse acreditado el pago del impuesto en los términos recogidos en las disposiciones legales al tiempo del devengo del impuesto en especial en el punto 2 del artículo 100 del Reglamento del**

**Impuesto de Sucesiones y Donaciones. Como afirma el registrador en su nota del texto de los artículos 14 de la Ley Hipotecaria y 76 y 78 de su Reglamento y del artículo 15 del anexo II del Reglamento Notarial, ya que se desprende la necesidad de aportar los certificados de defunción, del Registro General de Actos de Ultima Voluntad y copia auténtica del testamento del causante.**

**R. 7-5-2014**

**B.O.E. 3-7-2014**

**Registro de San Lorenzo Dell Escorial n 2.**

**PROPIEDAD HORIZONTAL: AGRUPACIÓN DE ELEMENTOS PRIVATIVOS.**

**La agrupación de los pisos o locales y sus anejos, en cuanto modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, requiere consentimiento de los propietarios de los distintos elementos privativos que la integran. Este Centro Directivo (vid., por todas, las Resoluciones de 7 de abril de 2006 y 18 de agosto de 2009) ha interpretado que la exigencia de ese consentimiento de los propietarios se fundamenta en dos consideraciones. Por una parte, una de tipo material, apreciable en toda situación fáctica de edificio por pisos: el hecho de que tales operaciones puedan suponer alteraciones materiales en las cosas comunes y afectar al uso de servicios generales. Por otra, una consideración de tipo jurídico, vinculada al funcionamiento orgánico de la comunidad: el hecho de que, además, puedan suponer una alteración de las estructuras que sirven de base para fijar las cuotas de participación en la comunidad de propietarios. Ahora bien, el consentimiento que deben prestar a la agrupación los restantes propietarios es un acto para el que se atribuye competencia a la junta como órgano colectivo de la comunidad.**

**R. 7-5-2014**

**B.O.E. 3-7-2014**

**Registro de Cervera de Pisuerga.**

**PROPIEDAD HORIZONTAL: CLÁUSULA ESTATUTARIA SOBRE DIVISIÓN Y AGRUPACIÓN DE ELEMENTOS PRIVATIVOS SIN EL CONSENTIMIENTO DE LA JUNTA TRAS LA REFORMA DE LA LEY 8/2013.**

**Esta Dirección General ha admitido la validez de las cláusulas como las ahora debatidas por las que se permite la división, segregación, agrupación o agregación de elementos privativos sin necesidad de consentimiento de la junta de propietarios. La validez de este tipo de cláusulas estatutarias es actualmente admitida por el Tribunal Supremo, como ponen de relieve las Sentencias de 15 de noviembre de 2010 y 25 de febrero de 2013, en cuales se considera, además, que con la autorización estatutaria para dividir, segregar o agrupar las fincas por el propietario de las mismas sin el consentimiento de la comunidad de propietarios, implícitamente se está autorizando la apertura de una salida de la finca matriz si el local carece de ella. Para resolver la concreta cuestión planteada en el presente recurso debe determinarse si la referida doctrina de esta Dirección General y del Tribunal Supremo debe seguir manteniéndose después de las modificaciones llevadas a cabo en la Ley sobre Propiedad Horizontal por la disposición final primera de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, que entró en vigor el día el 28 de junio de 2013. A la vista de tales preceptos legales, debe entenderse que con la nueva**

normativa existe el mismo fundamento para admitir la validez de las cláusulas estatutarias objeto de la calificación impugnada. La modificación legal no limita la autonomía de la voluntad respecto de la posibilidad de configurar el derecho real adquirido en régimen de propiedad horizontal con autorizaciones estatutarias como la ahora debatidas. El hecho de que para el caso de inexistencia de tales cláusulas estatutarias se flexibilice el régimen legal de mayorías en la adopción de los acuerdos relativos a las modificaciones del título constitutivo consistentes en división, segregación o agregación de elementos privativos, exceptuando la regla de la unanimidad en casos en que no se considera justificada, no impide que se configure voluntariamente de forma expresa un régimen aún más flexible, habida cuenta de la prevalencia del principio de autonomía de la voluntad en supuestos como el presente en el que no existen razones de orden público para afirmar el carácter imperativo de la normativa recientemente modificada en relación con los extremos ahora debatidos -exoneración de la obligatoriedad de acuerdo de la junta de propietarios-, todo ello al margen de que en este régimen legal se requiera expresamente para determinados casos -con carácter imperativo- la obtención de la oportuna autorización administrativa. Finalmente, en relación con la determinación de las cuotas que correspondan a cada uno de los nuevos elementos resultantes de las referidas operaciones de modificación de los elementos privativos, baste decir que el acuerdo será inevitable en aquellos casos en los que no se establezca en la cláusula estatutaria el método de cálculo para la fijación de dichas cuotas, circunstancia que por sí sola constituiría un obstáculo para el acceso al Registro de la Propiedad de la cláusula exoneradora, dado que sería necesario en todo caso al acuerdo de junta para su fijación, perdiendo su sentido dicha cláusula. La determinación del sistema de cálculo es además una exigencia dimanante del principio de seguridad jurídica, que va a permitir tanto al registrador de la Propiedad en sede de calificación registral, como al notario autorizante del título en el momento de su otorgamiento, establecer la adecuación de las cuotas al método de cálculo recogido en la norma estatutaria, con independencia de la actuación que pueda acordarse por los órganos de la comunidad conforme a lo dispuesto en los artículos 7 y 10.3.b de la Ley sobre Propiedad Horizontal caso de producirse algún tipo de discrepancia.

**R. 8-5-2014**

**B.O.E. 3-7-2014**

**Registro de Móstoles n 1.**

### **CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y DIVORCIO: VIVIENDA FAMILIAR.**

La determinación de si el convenio regulador aprobado judicialmente constituye o no, y en qué términos, título hábil para la inscripción de los actos realizados en el mismo entra dentro de la calificación registral, porque la clase de título inscribible afecta a los obstáculos derivados de la legislación del Registro, en cuyo artículo 3 de la Ley Hipotecaria se prevén diferentes clases de documentos públicos en consonancia con cada uno de los actos a que se refiere el artículo 2 de la propia Ley, sin que sean documentos intercambiables sino que cada uno de ellos está en consonancia con la naturaleza del acto que se contiene en el correspondiente documento y con la competencia y congruencia según el tipo de transmisión de que se trate. Hay que partir de la base de que el procedimiento de separación o divorcio no tiene por objeto, en su aspecto patrimonial, la liquidación del conjunto de relaciones patrimoniales que puedan existir entre los cónyuges sino tan sólo de aquellas derivadas de la vida en común. Fuera de este ámbito, en vía de principios, las transmisiones adicionales de bienes entre cónyuges, ajenas al

**procedimiento de liquidación (y tales son las que se refieren a bienes adquiridos por los cónyuges en estado de solteros no especialmente afectos a las cargas del matrimonio), constituyen un negocio independiente, que exige acogerse a la regla general de escritura pública para su formalización. En definitiva, la diferente causa negocial, ajena a la liquidación del patrimonio común adquirido en atención al matrimonio, y las exigencias derivadas del principio de titulación auténtica, unidas a la limitación de contenido que puede abarcar el convenio regulador, según doctrina reiterada (vid. «Vistos»), deben resolverse a favor de la exigencia de escritura para la formalización de un negocio de esta naturaleza. No cabe duda de que la liquidación de los bienes adquiridos por los cónyuges en consideración a su vida en común es cuestión que debe incluirse en los efectos del cese de esa vida en común. Con mayor razón en el caso que nos ocupa, por tratarse de la vivienda familiar. Como ha recordado recientemente este Centro Directivo, uno de los aspectos que por expresa previsión legal ha de regularse en los supuestos de nulidad, separación o divorcio del matrimonio, es el relativo a la vivienda familiar (cfr. Resoluciones de 11 de abril y 19 de mayo (2.ª) de 2012) y obedece la exigencia legal de esta previsión a la protección, básicamente, del interés de los hijos; por lo que no hay razón para excluir la posibilidad de que el convenio regulador incluya la adjudicación de la vivienda familiar, que es uno de los aspectos que afecta al interés más necesitado de protección en la situación de crisis familiar planteada y que no es dañosa para los hijos ni gravemente perjudicial para uno de los cónyuges (cfr. párrafo 2.º del artículo 90 del Código Civil). En ese marco es perfectamente posible pactar la disolución del condominio existente entre los esposos sobre la vivienda adquirida antes del matrimonio.**

**R. 8-5-2014**

**B.O.E. 3-7-2014**

**Registro de Villena.**

**ANOTACIÓN DE EMBARGO: HERENCIA YACENTE.**

**El emplazamiento en la persona de un albacea o del administrador judicial de la herencia yacente cumplirá con el tracto sucesivo. Pero sólo será requisito inexcusable tal emplazamiento cuando el llamamiento sea genérico, dirigiéndose la demanda contra herederos ignorados. No lo será cuando se haya demandado a un posible heredero que pueda actuar en el proceso en nombre de los ausentes o desconocidos.**

**R. 9-5-2014**

**B.O.E. 3-7-2014**

**Registro de Coria.**

**INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: REQUISITOS.**

**La doctrina de este Centro Directivo ha venido perfilando los requisitos para la inmatriculación por título público, entre los que destacan que los títulos no estén creados «ad hoc», que si sólo se ha autorizado un título público, éste venga acompañado del acta notarial a la que se refiere el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, que el registrador no albergue dudas fundadas sobre la coincidencia e identificación de la finca y que debe existir una clara coincidencia con la certificación catastral descriptiva y gráfica que ha de incorporarse a la escritura pública.**

**R. 9-5-2014**

**B.O.E. 3-7-2014**

**Registro de San Cristóbal de La Laguna n 2.**

### **PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: COMPETENCIA TERRITORIAL.**

La Ley de Enjuiciamiento Civil (artículo 684.1.1.º) atribuye la competencia para conocer los procedimientos de ejecución directa sobre bienes hipotecados, cuando estos son inmuebles, al «Juzgado de Primera Instancia del lugar en que radique la finca y si ésta radicare en más de un partido judicial, lo mismo que si fueren varias y radicaren en diferentes partidos, el Juzgado de Primera Instancia de cualquiera de ellos, a elección del demandante, sin que sean aplicables en este caso las normas sobre sumisión expresa o tácita contenidas en la presente Ley». Como quiera que la competencia de los juzgados no es ajena en este caso a la defensa efectiva de los derechos de las partes y terceros afectados en que la subasta y la publicación de los edictos se produzca en el lugar en que radique la finca hipotecada, recupera aquí toda su sentido el criterio interpretativo antes señalado que salva la validez de las actuaciones hasta el momento de la celebración de las subastas, a excepción de los casos en que se acuda a las notificaciones edictales, en cuyo caso éstas deben incluirse también en la regla de la nulidad de actuaciones por cuanto potencialmente pueden verse afectados por una situación de indefensión procesal efectiva los titulares de derechos notificados. Esta conclusión vendría reforzada por la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, pues, si bien su artículo 225 párrafo primero restringe la nulidad de pleno derecho de los actos procesales a aquéllos que adolezcan de falta de jurisdicción o de competencia objetiva o funcional (dejando fuera de sanción los casos de falta de competencia territorial en paralelo al artículo 238.1 de la Ley Orgánica del Poder Judicial), sin embargo, el mismo precepto introduce como causa de nulidad de pleno derecho la consistente en «prescindir de normas esenciales del procedimiento siempre que, por esta causa, haya podido producirse indefensión». Por tanto, en los casos de falta de competencia territorial en sede de procedimiento judicial de ejecución directa sobre bienes hipotecados se hace tránsito a la causa de nulidad derivada de la infracción al derecho de defensa. Hoy en día, tras la reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil (en realidad desde la reforma procesal parcial de 1992 de que se ha hecho mérito «supra»), aunque se mantiene como norma general el carácter dispositivo de las normas sobre competencia territorial, se exceptúan de esa disponibilidad las reglas atributivas de competencia territorial a las que la Ley atribuya expresamente carácter imperativo (cfr. artículo 54.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), siendo la falta de competencia territorial apreciable de oficio por el juez (cfr. artículo 58 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Por eso este Centro Directivo, en materia de ejecución hipotecaria, ya confirmó la nota denegatoria de un procedimiento de ejecución hipotecaria que no se había seguido ante el juez donde radicaba la finca (Resolución de 24 de mayo de 2007), cambiando el criterio sostenido -con arreglo a la legislación anterior, en el que cabía sumisión tácita en esta materia- por la Resolución de 31 de diciembre de 1981, ya que el artículo 684 de la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil determina que si los bienes hipotecados fueren inmuebles, la competencia corresponde al Juzgado de Primera Instancia del lugar en que radique la finca y si ésta radicare en más de un partido judicial, lo mismo que si fueren varias y radicaren en diferentes partidos, al Juzgado de Primera Instancia de cualquiera de ellos, a elección del demandante, sin que sean aplicables en este caso las normas sobre sumisión expresa o tácita contenidas en aquella Ley. Criterio resolutivo que, por los mismos fundamentos, extendió la posterior Resolución de 15 de enero de 2009 al ámbito de los expedientes de



dominio para la reanudación del tracto sucesivo, respecto de los que también existe una norma legal (cfr. artículo 201 de la Ley Hipotecaria) que establece con carácter imperativo la competencia territorial, sin admitir pactos de sumisión expresa o tácita. En definitiva, al ser el artículo 684 de la Ley de Enjuiciamiento Civil una norma imperativa, apreciable de oficio, sin que quepa alteración por sumisión expresa o tácita, y afectar el respecto a esta regla de fuero a la defensa de los intereses no sólo de las partes personadas en el procedimiento sino también a los derechos e intereses de otros terceros (terceros poseedores que adquirieron con posterioridad a la interposición de la demanda, titulares de cargas posteriores a la hipoteca ejecutada, etc.) debe considerarse susceptible de calificación por parte del registrador, conforme al artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Como ha afirmado este Centro Directivo en numerosas ocasiones (cfr. por todas, la Resolución de 24 de mayo de 2007) la calificación registral de los documentos judiciales no puede afectar a la fundamentación del fallo pero sí a la competencia del juez o tribunales en los términos ya señalados (cfr. artículos 100 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento), calificación cuyo ejercicio no es sólo una facultad sino también una obligación del registrador (vid. Resoluciones de 31 de diciembre de 1981 y 17 de julio de 1989).

**R. 12-5-2014**

**B.O.E. 11-7-2014**

**Registro de Torrelaguna**

#### **INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: TÍTULOS CREADOS AD HOC**

En principio, en nuestro Derecho, basta sin necesidad de otros requisitos, para practicar la inmatriculación de fincas, con que se acredite su adquisición por su presunto titular y se justifique la de su transmitente, en los términos prevenidos en la Ley Hipotecaria y su Reglamento. La doctrina de este Centro Directivo («Vistos»), ha establecido que, no obstante se viene exigiendo también, a fin de garantizar la objetividad y publicidad del procedimiento, el título inmatriculable no sea meramente declarativo; que incorpore certificación catastral descriptiva y gráfica de las fincas, en términos absolutamente coincidentes con la descripción de éstas en dicho título, de las que resulte además que la finca está catastrada a favor del transmitente o del adquirente; que se cumplimenten los correspondientes edictos publicando el negocio que justifica la inmatriculación y, también -y a lo que importa ahora es lo fundamental- que de las circunstancias concurrentes no resulte que la documentación se haya creado artificialmente con el objetivo de producir la inmatriculación. Un extremo que puede, y debe, apreciar el registrador con apoyo en una pluralidad de factores (tales como la simultaneidad de fechas de los títulos, transmisiones circulares, ausencia de función económica, neutralidad o bajo coste fiscal de los negocios traslativos etc.) que ofrezcan indicios suficientes de que la documentación ha sido creada o concebida «ad hoc». En el presente caso se discute si es posible la inmatriculación de una finca con arreglo al procedimiento prevenido en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria cuando, el título público, cuya inmatriculación se pretende, viene constituido por una escritura de disolución de condominio, precedido de la adquisición previa que se ha producido mediante una adjudicación de herencia en la que la aportante no expresa su título de adquisición. Pero de este supuesto, el carácter «ad hoc» de la documentación se puede inferir de las circunstancias que rodean su otorgamiento (la simultaneidad de ambos negocios, que parecen tener una conexión como la que se aprecia en el binomio aceptación de herencia-adjudicación de bienes concretos, la inexistencia de título original

de adquisición y el nulo coste fiscal), sin que se pueda entender como suficiente el argumento de la recurrente, el que de las cesaciones de los proindivisos procedentes de la aceptación de la herencia, se han realizado adjudicaciones que modifican algo las disposiciones del causante, de forma que se ha realizado una verdadera atribución patrimonial.

**R. 12-5-2014**

**B.O.E. 11-7-2014**

**Registro de Torrelaguna**

**INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: REQUISITOS. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NECESIDAD DE LA PREVIA INSCRIPCIÓN. OBRA NUEVA: DESCRICION DE LA EDIFICACIÓN.**

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NECESIDAD DE LA PREVIA INSCRIPCIÓN. INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: REQUISITOS. OBRA NUEVA: DESCRICION DE LA EDIFICACIÓN.

OBRA NUEVA: DESCRICION DE LA EDIFICACIÓN. INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: REQUISITOS. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NECESIDAD DE LA PREVIA INSCRIPCIÓN.

**Respecto a la primera de las fincas, esto es la que no consta inmatriculada ni puede intabularse por falta de acreditación de la previa adquisición en forma fehaciente por el causante, no puede más que confirmarse la calificación. El artículo 205 de la Ley Hipotecaria es claro en este punto: «Serán inscribibles, sin necesidad de previa inscripción, los títulos públicos otorgados por personas que acrediten de modo fehaciente haber adquirido el derecho con anterioridad a la fecha de dichos títulos...». En cuanto a la segunda de las fincas, constando inscrita a favor de persona distinta del causante de la sucesión, se produce un incumplimiento del fundamental principio registral del tracto sucesivo. Por último, respecto de la declaración de obra nueva sobre la tercera finca reseñada, el artículo 45 del Real Decreto 1093/1997 determina entre otros requisitos que se exigen para la inscripción de las declaraciones de obra nueva, el siguiente: «A tal efecto, deberá constar en los mismos, al menos, el número de plantas, la superficie de parcela ocupada, el total de los metros cuadrados edificados,...».**

**R. 13-5-2014**

**B.O.E. 11-7-2014**

**Registro de Felanitx n 1.**

**EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA INSCRIPCIÓN DE EXCESOS DE CABIDA: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.**

**Este Centro Directivo en otras Resoluciones, por ejemplo en la de 4 de mayo de 2011, que es citada por el recurrente, ha declarado que «las dudas sobre la identidad de la finca o sobre la realidad del exceso cuando se ventilan en un expediente judicial, por definición se despejan en el ámbito de la valoración de las pruebas practicadas, conducentes a determinar si existe o no una discrepancia entre la medida de la finca en la realidad y la que figura en el Registro. La decisión corresponde a la autoridad judicial, conforme a lo**

que señalan los artículos 281 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y la doctrina generalmente aceptada sobre el libre arbitrio judicial en la valoración de la prueba. Así pues, tratándose de documentos judiciales, es el Juez quien ha de resolver dentro del procedimiento, concretamente en su fase de prueba, sobre la existencia o no de exceso de cabida, sin que el Registrador pueda realizar una nueva valoración que se superponga a la del Juez. Dicho de otra forma, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite entrar a calificar que se han cumplido los trámites esenciales que marca la ley, pero no puede suponer una nueva valoración de la prueba, que en dicho procedimiento se ha efectuado».

**R. 13-5-2014**

**B.O.E. 11-7-2014**

**Registro de Villarrobledo.**

**PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NECESIDAD DE LA PREVIA INSCRIPCIÓN. REFERENCIA CATASTRAL: REQUISITOS.**

REFERENCIA CATASTRAL: REQUISITOS. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NECESIDAD DE LA PREVIA INSCRIPCIÓN.

No es inscribible una escritura de compraventa en la que concurren las circunstancias siguientes: intervienen todos los titulares registrales pero parte de ellos no lo hacen como vendedores sino al efecto de prestar su consentimiento a la transmisión a los efectos al cambio de titularidad, y el título de adquisición que sostiene el derecho de la entidad vendedora es distinto del que figura inscrito en el Registro. No procede la consignación registral de la referencia catastral al existir una diferencia superior al 10% entre la cabida inscrita y la que resulta de la certificación catastral y no indicarse que otra u otras fincas son las que constituyen la citada parcela catastral.

**R. 14-5-2014**

**B.O.E. 11-7-2014**

**Registro de Palma de Mallorca n 8.**

**OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: REQUISITOS. SEGURO DECENAL: EXCEPCIÓN DEL AUTOPROMOTOR.**

SEGURO DECENAL: EXCEPCIÓN DEL AUTOPROMOTOR. OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: REQUISITOS.

En el presente caso la certificación técnica incorporada a la escritura para acreditar la antigüedad de la obra y su descripción coincidente con el título debe reputarse suficiente pues, con independencia de que contenga referencia a determinadas fotografías, es indudable que comporta una afirmación sobre tales extremos, también basada en los demás elementos expresados (como indica el recurrente), y según la norma reglamentaria referida se confía a la exclusiva responsabilidad del técnico certificante la garantía de la veracidad y exactitud de los mismos. Por lo demás, en las certificaciones catastrales incorporadas figura 2001 como año de construcción de las referidas edificaciones. En el supuesto de hecho a que se refiere el título presentado, se plantea si en este caso resulta o no de aplicación la excepción que respecto de la obligación de la constitución del seguro

decenal introdujo la Ley 53/2002, de 30 de diciembre, para el «supuesto del autopromotor individual de una única vivienda unifamiliar para uso propio». La Ley, como se ha dicho, exige un doble requisito, subjetivo y objetivo para admitir la exoneración del seguro, pues ha de tratarse de un «autopromotor individual» y, además, de «una única vivienda unifamiliar para uso propio» (cfr. Resoluciones de 11 de febrero y 9 de julio de 2003 y Resolución-Circular de 3 de diciembre de 2003). En el presente caso no concurre el requisito objetivo de la exoneración de tal obligación, pues no se trata de una edificación integrada por una única vivienda unifamiliar sino de dos edificaciones distintas.

**R. 16-5-2014**

**B.O.E. 11-7-2014**

**Registro de Saldaña.**

#### **SEGURO DECENAL: EXCEPCIÓN DEL AUTOPROMOTOR.**

El concepto de autopromotor individual no debe ser objeto de interpretaciones rigoristas o restrictivas, sino que ha de interpretarse de forma amplia. Así lo destacan, entre otras, las Resoluciones de 9 de julio de 2003, y 5 y 6 de abril de 2005, que admiten comprender en tal concepto legal tanto a las personas físicas como a las personas jurídicas, dado que en última instancia éstas son una sola entidad, esto es, son individuales siguiendo un criterio numérico. En esta línea interpretativa, la Resolución-Circular reseñada afirmó la inclusión dentro del mismo de la comúnmente llamada «comunidad valenciana» para la construcción de edificios; si bien únicamente cuando las circunstancias arquitectónicas de la promoción de viviendas así lo permitan, y respecto de cada uno de los promotores que se asocien en cuanto a su propia vivienda unifamiliar para cuya construcción se han constituido en comunidad. En suma, el concepto de autopromotor individual ha de interpretarse en contraposición al promotor colectivo que contempla la propia Ley. Este criterio ha sido reiterado en numerosas ocasiones por este Centro Directivo (cfr. las Resoluciones de 22 de julio de 2010; 25 de marzo y 26 de agosto de 2011, y 13 de diciembre de 2012, entre otras). El hecho de que la única vivienda unifamiliar pertenezca en copropiedad a tres personas distintas no impide que puedan ser considerados como autopromotores individuales a estos efectos si se tiene en cuenta la finalidad de la norma debatida.

**R. 16-5-2014**

**B.O.E. 11-7-2014**

**Registro de Corralejo.**

#### **FINCA REGISTRAL: IDENTIDAD CON PARCELA CATASTRAL.**

Ni la documentación que complementa a la certificación catastral y que se inserta en la escritura, ni el hecho de que se otorgue la propia escritura, que no hace sino recoger la nueva descripción justificando las diferencias en dicha documentación, acreditan la existencia del requisito fundamental para conseguir la concordancia entre los datos catastrales y registrales de la finca y que no es otro que la correspondencia entre la finca catastral y registral de forma que quede indubitada su identidad y ello sin perjuicio de las diferencias de configuración de las parcelas en los dos ámbitos de actuación. La determinación de la finca registral, como base física sobre la que se proyectan el dominio y los demás derechos sobre los inmuebles, debe realizarse por el registrador.

**R. 19-5-2014**

**B.O.E. 22-7-2014**

**Registro de Tarancón.**

**RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.**

Es continua doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del artículo 324 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra las calificaciones de los registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la determinación de la validez o no del título ya inscrito, ni de la procedencia o no de la práctica, ya efectuada, de los asientos registrales, cuestiones todas ellas reservadas al conocimiento de los tribunales. De acuerdo con lo anterior, es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40, 82 y 83 de la Ley Hipotecaria).

**R. 19-5-2014**

**B.O.E. 22-7-2014**

**Registro de San Martín de Valdeiglesias.**

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

Se impone una interpretación restrictiva de las normas relativas al expediente de reanudación del tracto y en especial de las que definen la propia hipótesis de interrupción de tracto, de modo que sólo cuando efectivamente concurra esta hipótesis y así resulte del auto calificado, puede accederse a la inscripción. De ahí que no se admita la posibilidad de reanudación de tracto sucesivo a través de expediente de dominio cuando el promotor sea causahabiente del titular registral ya que en tales casos no hay verdadero tracto interrumpido y lo procedente es aportar el título de adquisición.

**R. 21-5-2014**

**B.O.E. 22-7-2014**

**Registro de La Bañeza.**

**DERECHO DE ACRECER: REQUISITOS.**

La extensión propia del derecho de acrecer por causa de vacante es excepcional en Derecho de Sucesiones pues la regulación del orden sucesorio parte normalmente de la regla general de la voluntad del testador y si ésta no constara y se produce una vacante, la atribución de la porción correspondiente habría de seguir en principio el destino previsto para los supuestos en que los llamados no heredan, que es el llamamiento legal intestado para el supuesto de los herederos, conforme al artículo 912 del Código Civil, o la

refundición en la masa de la herencia conforme al artículo 888 del propio Código, a favor de los herederos testamentarios. De ese carácter excepcional deriva que los requisitos y límites que el legislador establece para que tenga lugar el derecho de acrecer cuando no consta de modo expreso la voluntad del testador sobre el destino de la porción vacante, deban ser objeto de interpretación restrictiva. El párrafo primero del artículo 983 del Código Civil, en el que se hace la definición del concepto de «designación de partes», expresando dicho precepto que «se entenderá hecha la designación por partes sólo en el caso de que el testador haya determinado expresamente una cuota para cada heredero». Por tanto, el elemento central que tiene en cuenta el legislador para el concepto de «designación de parte» es la «cuota», es decir, por si hubiera alguna duda sobre la «especial designación de partes» del artículo 982.1º, el legislador se refiere a las «partes» como «cuotas», pues la atribución en «partes materiales» ya resulta evidente que no implica llamamiento a efectos del derecho de acrecer y se trataría de diferentes bienes u objetos de derecho, no de una misma herencia ni de una misma porción de ella ni tampoco de un mismo objeto legado sino de varios, por lo que las «partes materiales» no se consideran respecto a la valoración del concepto de «especial designación de partes», sino que quedan ya excluidas por definición del concepto de llamamiento conjunto o solidario y del significado del llamamiento plural a un mismo objeto. La cuota, teniendo en cuenta otros preceptos legales del propio ordenamiento es un porcentaje o parte alícuota respecto del total del bien de que se trate. En este caso, la testadora ha designado una cuota para cada legatario, pues ha designado para una legataria el 18% del bien inmueble legado y para el otro legatario el 82% restante, es decir, la designación es a través de dos cuotas individualizadas y desiguales, por lo que no hay duda de que atendiendo al párrafo primero del artículo 983 del Código Civil, el caso planteado es de los que implican designación de cuota para cada legatario, lo cual excluye el derecho de acrecer. Una vez resuelta la cuestión de que la designación de cuotas desiguales no implica vocación solidaria ni permite por ello fundar una voluntad «presunta» de la testadora favorable al derecho de acrecer, procede resolver si del propio testamento resultan elementos suficientes para decidir acerca de si existe o no una voluntad «real» de la testadora favorable a dicho derecho, pues es evidente que si el fundamento del derecho de acrecer lo constituye la voluntad presunta de la testadora que resulta de una vocación solidaria, debe también indagarse, si fuera posible en el ámbito registral a través de los medios resultantes del propio testamento si existe esa voluntad real de la testadora favorable al derecho de acrecer en caso de vacante por premoriencia o renuncia de uno de los llamados al legado. Aunque este Centro Directivo ha reconocido la facultad del albacea contador-partidor de interpretar el testamento, ello es sin perjuicio de la función calificadora del registrador cuando la interpretación del albacea contador-partidor no se acomoda al mismo ni resulta de la Ley, que es lo que ocurre en el presente caso, en el que, además, el contador-partidor no tiene facultades para entregar el legado más allá de los términos señalados por la propia testadora, que se ha limitado a legar el 82% del inmueble de que se trata y no a permitir la entrega del 100% por un derecho de acrecer que no se acredita ni cumple los requisitos legalmente establecidos.

**R. 22-5-2014**

**B.O.E. 22-7-2014**

**Registro de Navalmoral de la Mata.**

**RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.**

No basta, para obtener la inscripción de una sentencia, que se haga constar en ella que procede estimar la demanda declarativa del dominio, sino que debe concretarse cuál es el modo de adquirir y -si es por la doctrina del título y el modo- el título por el que el actor adquirió su derecho. La rectificación de un asiento no tiene por qué venir derivada tan sólo de la nulidad del título inscrito. Del apartado d) del artículo 40 de la Ley Hipotecaria se deduce que la inexactitud registral puede venir determinada no sólo por falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento, sino por cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente, exigiendo dicho precepto, que la rectificación se verifique con el consentimiento del titular o, en su defecto, por resolución judicial, que es lo ocurrido en el presente expediente. Es necesario que consten las circunstancias personales que aquella cuyo favor ha de practicarse la inscripción, en los términos señalados en la regla 9ª del artículo 51 del RH.

**R. 22-5-2014**

**B.O.E. 22-7-2014**

**Registro de Murcia n 3.**

**PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: DEMANDA Y REQUERIMIENTO AL TERCER POSEEDOR.**

Conforme a los artículos 132 de la LH y 685 de la LEC, es necesaria la demanda y requerimiento de pago al tercer poseedor de los bienes hipotecados que haya acreditado al acreedor la adquisición de sus bienes, entendiendo la Ley Hipotecaria que lo han acreditado quienes hayan inscrito su derecho con anterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas.

**R. 23-5-2014**

**B.O.E. 22-7-2014**

**Registro de Sevilla n 4.**

**CONCURSO DE ACREEDORES: FIRMEZA DE LA RESOLUCIÓN JUDICIAL APROBATORIA DE LA ENAJENACIÓN DE UNA FINCA.**

Uno de los extremos susceptibles de calificación en relación con las resoluciones judiciales es precisamente el requisito de su firmeza y ejecutabilidad. En efecto, del artículo 3 de la Ley Hipotecaria resulta que los títulos que contengan actos o contratos inscribibles deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria, o documento auténtico, expedido por autoridad judicial o por el Gobierno o sus agentes, en la forma que prescriban los reglamentos. Por tanto, en relación con los documentos de origen judicial se exige que el título correspondiente sea una ejecutoria, siendo así que conforme al artículo 245.4 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial la ejecutoria es «el documento público y solemne en que se consigna una sentencia firme». Por su parte, de acuerdo con el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: «Mientras no sean firmes, o aun siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por ésta Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, sólo procederá la anotación preventiva de las sentencias que, dispongan o permitan la inscripción o cancelación de asientos en Registros Públicos». Conforme dispone el artículo 207, apartado 2, de la citada Ley de Enjuiciamiento Civil: «Son resoluciones firmes aquellas contra las que no cabe

recurso alguno bien por no preverlo la ley, bien porque, estando previsto, ha transcurrido el plazo legalmente fijado sin que ninguna de las partes lo haya presentado». Es por ello que, con carácter general, las resoluciones judiciales cuya ejecución tengan lugar mediante inscripciones registrales firmes y definitivas, no mediante asientos provisionales como los de anotaciones preventivas, deben ser resoluciones que hayan ganado firmeza.

**R. 23-5-2014**

**B.O.E. 22-7-2014**

**Registro de Narón.**

**PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: CANCELACIÓN DE DERECHOS INSCRITOS.**

El tema que debe ser abordado en este recurso es si, habiendo sido declarada nula por sentencia declarativa firme una escritura de permuta y ordenada la reinscripción de la finca a nombre de la actuante, así como la cancelación de todos los asientos registrales que se hubieren efectuado a favor del cesionario, deben también ser cancelada una hipoteca y dos anotaciones de embargo que gravan la finca por deuda contraída por el anterior titular registral, dado que los acreedores no han sido notificados ni son parte en el procedimiento. Necesariamente ha de ser confirmado el defecto. La calificación de un documento judicial, si bien limitada a los aspectos establecidos en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, como ya se ha indicado anteriormente, supone una especial aplicación del principio de tutela judicial efectiva, en cuanto ha de garantizar, entre otros extremos, que quien tiene inscrito su derecho ha gozado de suficiente información que le permita personarse a fin de que su posición jurídica quede protegida y pueda ser hecha valer ante los tribunales. En el presente supuesto, ha sido inscrita una hipoteca y han sido anotados dos embargos por deudas del titular registral cuya inscripción de dominio es anulada judicialmente. Pero no consta del mandamiento que los titulares de dichos derechos hayan sido parte en el procedimiento, ni que les haya sido personalmente notificado, ni fue anotada preventivamente la demanda -sin que consten las razones por las que no se solicitó tal anotación-, publicidad que hubiera permitido conocer el procedimiento a los terceros y retrotraer los efectos de la sentencia, permitiendo la cancelación de los asientos posteriores.

**R. 26-5-2014**

**B.O.E. 25-7-2014**

**Registro de Picassent n 2**

**URBANISMO: DURACIÓN DE LA AFECCIÓN POR LOS COSTES DE URBANIZACION.**

Como ha señalado este Centro Directivo en Resolución de 31 de enero de 2014, la afección urbanística derivada de la ejecución de los proyectos de reparcelación produce efectos de garantía real, según resulta de los artículos 16.2 del texto refundido de la Ley de Suelo y 19 del Real Decreto 1093/1997, y esta afección se extiende no sólo a los titulares de derechos y cargas en la finca de resultado, por efecto de la subrogación legal operada, sino también sobre aquellos constituidos sobre dicha finca con posterioridad a la constancia registral de la afección, con excepción del Estado en cuanto a los créditos a que se refiere el artículo 73 de la Ley General Tributaria y a los demás de este carácter, vencidos y no satisfechos, que constasen anotados en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la



**práctica de la afección. Los plazos de caducidad de la afección urbanística establecidos en el artículo 20.1 del Real Decreto 1093/1997 tienen directa relación con en el artículo 128 del Reglamento de Gestión Urbanística de 25 de agosto de 1978, que establece que la liquidación definitiva de la reparcelación tendrá lugar cuando concluya la urbanización de la unidad reparcelable y, en todo caso, antes de que transcurran cinco años desde el acuerdo aprobatorio de la reparcelación. En consecuencia, no cabe aplicar por analogía a las notas marginales de afección real la norma de la prórroga prevista para las anotaciones preventivas en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, puesto que de acuerdo con todo lo expuesto, no puede sostenerse que exista identidad de razón entre ambas clases de asientos (art. 4.1 del Código Civil), máxime cuando su prórroga determinaría un perjuicio a titulares de derechos inscritos en el ínterin.**

**R. 27-5-2014**

**B.O.E. 25-7-2014**

**Registro de Jávea n 1.**

#### **CONTADOR PARTIDOR: FACULTADES EN RELACIÓN CON LA LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES DEL CAUSANTE.**

**Es doctrina jurisprudencial pacífica, que las competencias del contador-partidor, se ciñen a contar y partir, realizando cuanto acto jurídico y material sea preciso para este objeto, incluso ampliamente según el concreto supuesto, por ejemplo realizando divisiones, segregaciones o pagando excesos de adjudicación, si las fincas no tuvieran fácil división. Para ello no precisa el contador-partidor el concurso de herederos, legatarios o legitimarios aunque sí del cónyuge viudo, si debe liquidarse previamente la sociedad conyugal. Sin embargo, en el supuesto de hecho de este expediente, el albacea contador-partidor sobrepasa claramente su función interpretadora al atribuir directamente la condición de ganancial a un bien por el hecho de que el causante en su testamento declare que, en el momento de su otorgamiento, el bien constituía su domicilio familiar y reconozca al mismo tiempo que dicha finca fue adquirida antes del matrimonio y mediante un préstamo que, también hasta el momento del otorgamiento del testamento, estaba siendo reembolsado con fondos de la sociedad de gananciales.**

**R. 28-5-2014**

**B.O.E. 25-7-2014**

**Registro de Tías.**

#### **HIPOTECA: INTERESES ORDINARIOS Y DE DEMORA.**

**En el presente caso el importe de los intereses ordinarios y de demora que pueden devengarse no se sujeta a ningún límite (ni es aplicable el nuevo límite legal que en el art. 114, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria se impone a los intereses moratorios de los préstamos hipotecarios constituidos sobre la vivienda habitual y destinados a financiar su adquisición), toda vez que el tipo máximo se fija únicamente «a efectos hipotecarios», expresión que no puede ser entendida sino en el sentido de fijar la extensión de la cobertura hipotecaria de tales intereses, esto es, de definir el alcance del propio derecho real de hipoteca y tanto inter partes como erga omnes según ha quedado anteriormente expuesto. Por ello, no puede mantenerse la calificación impugnada en cuanto parte del**

**presupuesto de que los intereses de demora no podrán superar el importe resultante de sumar seis puntos porcentuales al tipo máximo del ocho por ciento que -únicamente a efectos hipotecarios- se ha fijado para los intereses ordinarios, cuando, en realidad, como resulta inequívocamente del texto literal de las estipulaciones contenidas en la escritura, dicho margen de seis puntos se suma al tipo de interés ordinario que sea aplicable según la cláusula de variabilidad del mismo pactada, y, por ende, como mantiene la recurrente, los intereses moratorios pueden devengarse a un tipo superior al quince por ciento fijado a efectos hipotecarios. Por lo demás, el hecho de que se haya previsto el referido margen de seis puntos porcentuales para, mediante su adición al tipo de los intereses ordinarios, calcular el importe de los intereses de demora no implica que ese mismo margen deba emplearse cuando de los tipos máximos a efectos meramente hipotecarios se trata.**

**R. 28-5-2014**

**B.O.E. 25-7-2014**

**Registro de Valencia n 9.**

**PROPIEDAD HORIZONTAL: AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA PARA SEGREGACIONES Y AGRUPACIONES DE ELEMENTOS PRIVATIVOS.**

**Ha de determinarse si es necesaria la previa autorización administrativa para proceder a segregar parte de un local comercial integrante de un edificio en régimen de propiedad horizontal y que de forma simultánea se agrupa a otro local colindante del mismo edificio perteneciente al mismo dueño. No hay duda y así se afirmó en la reciente Resolución de 20 de marzo de 2014, que tras la redacción dada al artículo 10.3.b) de la Ley sobre Propiedad Horizontal por la Ley 8/2013, de 26 de junio, la realización de algún acto de división, segregación o agregación, con la finalidad recogida en dicho precepto, respecto de pisos, locales o anejos que formen parte de un edificio en régimen de propiedad horizontal requiere la previa autorización administrativa como acto de intervención preventiva que asegure su adecuación a la norma de planeamiento. Sin embargo este requerimiento no es pleno, ya que se condiciona en el inciso final del párrafo primero de la letra b) antes transcrito a que «concurran los requisitos a que alude el artículo 17.6 del texto refundido de la Ley de Suelo», precepto con el que está estrechamente relacionado, operando ambos de forma complementaria. Dicho artículo prevé dos casos de exoneración de la preceptiva autorización administrativa en sus letras a y b. Por lo que se refiere al supuesto de exoneración previsto en la letra b), relativo a que la «modificación no provoque un incremento del número de sus elementos privativos», sean estos viviendas, locales, plazas de garaje o anejos, es evidente, tal como resulta del título calificado, que dicha circunstancia exoneradora concurre en este caso, dado que el número de elementos independientes del edificio permanece inalterado, puesto que la segregación es una operación meramente instrumental y de carácter previo a la simultánea agregación con el local colindante, que fundamentalmente persigue, tal como resulta del plano aportado, una regularización de la configuración interna de ambos locales. No hay pues alteración del número de elementos independientes del edificio, que ni se ven aumentados o reducidos a consecuencia del acto documentado, resultando además que se mantienen las características físicas y jurídicas de los inmuebles afectados.**

**R. 29-5-2014**

**B.O.E. 25-7-2014**

Registro de Rute.

## **INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: TÍTULOS CREADOS *AD HOC***

En cuanto al fondo del asunto concreto, resulta además pertinente comparar el supuesto ahora planteado con el resuelto en la Resolución 29 de enero de 2014, relativa a un supuesto de escrituras otorgadas el mismo día -una de disolución de comunidad de fincas adquiridas por herencia y la siguiente de aportación a gananciales- en la que se confirmó la negativa registral a la inmatriculación, en un supuesto en el que, a diferencia del ahora planteado, la adquisición hereditaria y de comunidad se computaron como una sola transmisión, la previa, para tratar de acreditar fehacientemente la previa adquisición de la finca por el otorgante de la segunda transmisión formalizada, vía aportación a gananciales. En el caso ahora debatido, se pretende tensionar aún más la interpretación del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, pues en un mismo acto y documento se crea por vía de adjudicación hereditaria un pro indiviso ordinario entre varios herederos sobre una misma finca, como supuesto título previo, y seguidamente, en el mismo instante, se extingue ese mismo pro indiviso para adjudicar la finca total a uno solo de los esos condueños, pretendiendo que la extinción del pro indiviso opere, a los efectos del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, como título traslativo inmatriculador y que la previa adjudicación en pro indiviso opere como supuesta acreditación fehaciente de la previa adquisición de la finca por el/los otorgante/s del título inmatriculador. Es evidente, como señala la registradora, la absoluta innecesariedad de la previa adjudicación pro indiviso de la finca ya que los otorgantes habrían conseguido exactamente el mismo resultado final si en lugar de proceder a esta previa adjudicación por cuotas para disolver inmediatamente la comunidad creada, hubiesen adjudicado directamente el bien al heredero por ellos elegido.

**R. 29-5-2014**

**B.O.E. 25-7-2014**

Registro de Málaga n 10.

## **HIPOTECA: GARANTÍA DE LOS INTERESES DE DEMORA.**

Es doctrina consolidada de este Centro Directivo (en especial a partir de las Resoluciones de 26 y 31 de octubre de 1984, y en otras muchas posteriores citadas en los «Vistos») que la garantía de los intereses sujetos a fluctuación, desde el momento en que a través del asiento registral no puede determinarse la suma concreta a que en cada período de devengo van a ascender, tan solo cabe a través de una hipoteca de máximo, para las que por exigencia del principio de determinación registral (artículos 12 de la Ley Hipotecaria y 219 de su Reglamento) se requiere señalar el tope máximo del tipo de interés que queda cubierto con la garantía hipotecaria que se constituye y cuya determinación (Resoluciones de 16 de febrero de 1990 y 20 de septiembre de 1996), en cuanto delimita el alcance del derecho real constituido, lo es a todos los efectos, tanto favorables como adversos, ya en las relaciones con terceros, ya en las que se establecen entre el titular del derecho de garantía y el dueño de la finca hipotecada que sea a la vez deudor hipotecario (acciones de devastación, de ejecución hipotecaria, etc.). La Ley 1/2013, de 14 de mayo, al añadir un nuevo párrafo al artículo 114 de la Ley Hipotecaria, viene a sumar un nuevo límite legal a los intereses de los préstamos hipotecarios constituidos sobre la vivienda habitual y destinados a financiar su adquisición, haya o no terceros, de forma que los intereses pactados no podrán ser superiores a tres veces el interés legal del dinero y sólo podrán devengarse sobre el principal pendiente de pago. Además, dichos intereses de demora no

podrán ser capitalizados en ningún caso, salvo en el supuesto previsto en el artículo 579.2.a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Límites que, dado su carácter claramente imperativo, las estipulaciones contractuales de constitución de dichos préstamos hipotecarios necesariamente deberán respetar, lo que será perfectamente posible a través de la institución de la hipoteca de máximo. Comoquiera que, cualquiera que sea el límite máximo que se pacte, por hipótesis podrá ocurrir que en algún momento de la vigencia de la hipoteca la aplicación de la fórmula del artículo 114, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria dé como resultado una cifra inferior al máximo pactado, las fórmulas contractuales siempre podrán evitar cualquier tacha de ilegalidad mediante la incorporación a la estipulación correspondiente de una reserva o salvedad de aquel límite legal. En el presente caso se cumplen tales exigencias, pues -en la estipulación Sexta- se pacta un tipo de intereses de demora inicial que respeta el límite legal establecido y, siendo variable, se asegura que en el futuro siga respetándolo porque se señala expresamente como límite máximo el triple del interés legal del dinero. Por otra parte, la fijación del tipo máximo respecto de la cobertura hipotecaria de tales intereses queda conciliada con la limitación legal establecida, pues consta expresamente que esa cobertura hipotecaria se refiere a los intereses moratorios en los términos pactados anteriormente en la estipulación Sexta, por lo que resulta inequívocamente que el tipo máximo pactado para dicha cobertura del derecho real sólo será aplicable si en el momento del devengo de los intereses moratorios dicho tipo es igual o inferior al referido límite legal impuesto en el artículo 114, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria.

**R. 30-5-2014**

**B.O.E. 25-7-2014**

**Registro de Jumilla.**

**RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: MODIFICACIÓN DE LOS TÍTULOS INSCRITOS.**

Este Centro Directivo (así en la Resolución de 17 de noviembre de 1995) ha señalado que la subsanación rectificatoria del objeto transmitido en escritura pública mediante nueva escritura otorgada por los mismos interesados satisface las exigencias que tanto para la inscripción de un negocio como para la cancelación de asientos registrales previene la legislación hipotecaria. Si bien más recientemente el mismo Centro Directivo, precisamente porque toda rectificación de situaciones registrales debe rodearse de ciertas cautelas (para prevenir simulaciones o fraudes), ha matizado que, si bien se encuentra fuera de toda duda la posibilidad de rectificar las declaraciones vertidas en la escritura pública cuando estas declaraciones no se ajustan a la realidad, cuando en virtud de la escritura que se pretende rectificar se produjo ya una verdadera transmisión dominical, que también causó la correspondiente inscripción, no puede dejarse sin efecto la transmisión operada como si se tratara de un mero error del título o de la inscripción, cuando no se trata de ni uno ni de otro caso, sino de un error de consentimiento, referido en este caso al objeto, de los otorgantes.

**R. 30-5-2014**

**B.O.E. 25-7-2014**

**Registro de Ledesma.**

**PUBLICIDAD FORMAL: IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE Y ACREDITACIÓN DEL**

## **INTERÉS.**

No puede confundirse la finalidad de la norma, que no es otra que facilitar la actuación de solicitantes de información por cuenta de terceros que, por su carácter de actores del mercado están dispensados de acreditar el mandato recibido, con el derecho que corresponde al titular de datos personales a saber quién está solicitando información de los mismos, derecho que debe quedar salvaguardado en cualquier caso de acuerdo con la interpretación que nuestro Tribunal Constitucional ha hecho del contenido del derecho fundamental contemplado en el artículo 18.4 de la Constitución española. En consecuencia con lo anterior, deberán completarse los datos del peticionario de forma que quede convenientemente identificado. En el caso que nos ocupa, el interés legítimo contenido en la solicitud ciertamente es compatible con la finalidad registral, pero la registradora, en el ámbito de su calificación, para considerar justificado ese interés no sólo debe apreciar la literalidad de la causa aducida, sino también su congruencia con el resto de datos que se le proporcionen al requerir la información, de forma que la mera mención de un motivo, aun cuando sea de los considerados ajustados a la finalidad registral, aisladamente considerado no podrá dar lugar a la inmediata obtención de la nota simple solicitada, sino que será el análisis conjunto de todas las circunstancias que consten en la solicitud, el que determinará tanto la apreciación del interés alegado como la extensión de los datos que, a su juicio y bajo su responsabilidad, facilite la registradora al peticionario de la información. La investigación sobre crédito, solvencia y responsabilidad, interés legítimo alegado en las solicitudes denegadas, debe necesariamente referirse a una persona, física o jurídica, y en el apartado de las mismas relativo al titular de las fincas se hace constar expresamente «a nombre de quien esté» con lo que la aparente irrelevancia de la persona a la que haya de investigar contradice el interés que se alega y justifica la negativa a expedir la información.

**R. 31-5-2014**

**B.O.E. 25-7-2014**

**Registro de Monóvar.**

### **RECTIFICACIÓN DE CABIDA: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.**

En este caso, aunque tanto el notario en el título particional como el registrador en la nota de calificación deberían haber profundizado más en el análisis y evaluación de las circunstancias fácticas concurrentes, lo que quizás podría haber evitado el presente recurso, se aprecian no obstante elementos de juicio suficientes, que permiten confirmar la nota de calificación al existir efectivamente dudas fundadas sobre la identidad de la finca resultante tras la modificación del lindero Este, de naturaleza fija, y el exceso de superficie de 6353 metros cuadrados cuya registración se solicita (60,02% de la superficie inscrita), siendo igualmente determinante en tal sentido las manifestaciones vertidas tanto por el recurrente en su escrito como por el notario en el informe incorporado al expediente.

**R.2-6-2014**

**B.O.E. 25-7-2014**

**Registro de Las Palmas de Gran Canaria n 1.**

## **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.**

**Se debate la posibilidad de inscribir la rectificación de los linderos de una finca, partiendo de una instancia privada del solicitante que alega haberse producido una inexactitud registral basada en un defecto del título, concretamente una escritura pública en la que se alteraron las lindes de la finca controvertida. No puede la registradora basar este cambio tan relevante en una mera instancia privada, que ni siquiera presenta legitimada su firma, en la que se plantea como un hecho evidente que los linderos de una finca son otros, por mucho que la finca controvertida traiga su origen tabular de otra sobre la que versa la sentencia. Rectificar este dato sin cumplir los requisitos que exige el precepto comentado (consentimiento del titular registral o resolución judicial), supondría una indefensión manifiesta para los que pudieran verse afectados por este cambio de lindes, y muy particularmente, para el titular registral de la finca en cuestión.**

**R.2-6-2014**

**B.O.E. 25-7-2014**

**Registro de Majadahonda n 2.**

## **DERECHO DE USO SOBRE LA VIVIENDA FAMILIAR: PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD.**

**Con carácter general se ha afirmado que el derecho de uso familiar para ser inscribible en el Registro de la Propiedad debe tener trascendencia a terceros y debe configurarse, conforme al principio de especialidad con expresión concreta de las facultades que integra, identificación de sus titulares, temporalidad -aunque no sea necesario la fijación de un día certus, salvo que la legislación civil especial así lo establezca, como ocurre con el Código Civil Catalán- y además debe establecerse un mandato expreso de inscripción. Ahora bien, siempre que se pretenda configurar como un derecho de uso inscribible deberá estar claramente determinado, siguiendo en esto el principio general de especialidad propio de nuestro sistema registral.**

**R.3-6-2014**

**B.O.E. 25-7-2014**

**Registro de Álora.**

## **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD.**

**Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, en cuanto a la cancelación de los asientos posteriores, que la caducidad de las anotaciones preventivas opera «ipso iure» una vez agotado el plazo de cuatro años, hayan sido canceladas o no, si no han sido prorrogadas previamente, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba aquel asiento y no podrán ser cancelados en virtud del mandamiento prevenido en el artículo 175.2.a del Reglamento Hipotecario dictado en el procedimiento en el que se ordenó la práctica de aquella anotación, si al tiempo de presentarse aquél en el Registro, se había operado ya la caducidad.**

**R.3-6-2014**

**B.O.E. 25-7-2014**

**Registro de Rute.**

**HIPOTECA: LÍMITES AL INTERÉS DE DEMORA EN PRÉSTAMOS PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA.**

En el expediente que da lugar a la presente comparecen ante notaria el día 27 de enero de 2014 un matrimonio casado en régimen de gananciales y manifiestan que la vivienda que hipotecan en garantía del préstamo que reciben en el mismo acto es su vivienda habitual. Resulta del mismo título que la vivienda fue adquirida el día 24 de febrero de 2000 y del apartado de cargas que la finca está libre de cargas y gravámenes excepto afecciones fiscales según manifiestan los comparecientes, manifestación concordante con el contenido de la nota simple informativa expedida por el Registro e incorporada a la propia escritura del préstamo hipotecario calificado. En las estipulaciones, las partes se limitan a reconocer la entrega del préstamo que queda garantizado con la hipoteca. No hay pues indicio alguno en el título que permita sostener que la finalidad del préstamo recibido es la financiación de la vivienda habitual hipotecada. En tales circunstancias no se advierte fundamento alguno tendente a justificar la aplicación de los límites legales a los intereses de demora que impone el artículo 114.3.o de la Ley Hipotecaria respecto de los préstamos o créditos otorgados para la adquisición de la vivienda habitual y garantizados por hipoteca constituida sobre la misma vivienda o para exigir una declaración expresa de no destino del préstamo a la citada finalidad, lo que conduce a la revocación de la calificación impugnada.

**R.4-6-2014**

**B.O.E. 25-7-2014**

**Registro de Gandesa.**

**CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y EL DIVORCIO: ÁMBITO.**

Para dar adecuada respuesta a la cuestión planteada hay que partir de la doctrina antes reseñada que afirma que el procedimiento de separación o divorcio no tiene por objeto, en su aspecto patrimonial, la liquidación del conjunto de relaciones patrimoniales que puedan existir entre los cónyuges sino tan sólo de aquellas derivadas de la vida en común. Fuera de este ámbito, en vía de principios, las transmisiones adicionales de bienes entre cónyuges, ajenas al procedimiento de liquidación (y tales son las que se refieren a bienes adquiridos por los cónyuges en estado de solteros no especialmente afectos a las cargas del matrimonio), constituyen un negocio independiente. En definitiva, la diferente causa negocial, ajena a la liquidación del patrimonio común adquirido en atención al matrimonio, y las exigencias derivadas del principio de titulación auténtica, unidas a la limitación de contenido que puede abarcar el convenio regulador, según doctrina reiterada (vid. «Vistos»), deben resolverse a favor de la exigencia de escritura para la formalización de un negocio de esta naturaleza. No puede afirmarse que la determinación del valor no es un requisito para practicar la inscripción para inmediatamente rechazarla sino se indica. Si las partes que llevan a cabo el negocio de disolución de condominio hacen dos lotes y con ello extinguen la copropiedad hasta entonces existente y de la documentación presentada no resulta nada en contrario no hay motivo alguno para entender que la disolución puede implicar un negocio adicional ni que la inscripción no puede llevarse a cabo. No existe indicio alguno de precio («contratos en que haya mediado precio», dice el artículo 10 de la Ley Hipotecaria), ni de otra circunstancia que indique la existencia de un negocio jurídico distinto del que las partes llevan a cabo. El derecho que se inscribe es el

dominio y la causa negocial la extinción de condominio (artículo 51.10 del Reglamento Hipotecario en relación al artículo 9 de la Ley Hipotecaria), por lo que reuniendo la documentación presentada los datos necesarios para practicar la inscripción procede la revocación del acuerdo del registrador.

**R.4-6-2014**

**B.O.E. 25-7-2014**

**Registro de Mojácar.**

**HIPOTECA: VALOR DE TASACIÓN A EFECTOS DE SUBASTA.**

La cuestión que se plantea ahora es si pueden fijarse respecto de las obras nuevas en construcción, y a efectos de tasación, dos valores: el actual y el hipotético para el caso de finalización de obra, hallándose ambos contenidos en el certificado de tasación incorporado a la escritura. La normativa citada hasta el momento refiere, en cuanto al extremo debatido y como bien advierte el registrador en su nota, a la necesidad de fijación de un solo valor de tasación. Ni siquiera puede admitirse como valor de tasación sujeto al elemento accidental de condición consistente en la finalización de la obra, pues no especifica qué debe considerarse por «finalización de obra», pudiendo abarcar la conclusión parcial, la terminación con modificaciones respecto del proyecto para el que se obtuvo licencia, o incluso la ampliación y mejora en relación a dicho proyecto.

**R.9-6-2014**

**B.O.E. 25-7-2014**

**Registro de Jávea n 1.**

**INMATRICULACIÓN POR CERTIFICACIÓN ADMINISTRATIVA DE DOMINIO: REQUISITOS.**

En el caso de la inmatriculación por la vía de la certificación administrativa regulada en el artículo 206 de la Ley Hipotecaria, aun siendo aplicable en principio la necesidad de certificación catastral descriptiva y gráfica coincidente (porque así lo impone el artículo 53 de la Ley 13/1996), no es necesario que el titular catastral coincida con el transmitente o adquirente (pues tal requisito no lo impone con carácter general el citado precepto, y el que sí lo impone, que es el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, no lo hace con carácter general para cualquier procedimiento o vía de inmatriculación, sino ceñido al del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, y por tanto, no aplicable al del artículo 206 del mismo cuerpo legal. Resulta, por tanto, que los caminos de dominio y uso público no están expresamente contemplados entre los inmuebles a efectos catastrales, pues no cumplen el requisito de estar cerrados por una línea poligonal que los delimite, ya que aun cuando tengan delimitada su anchura, carecen de una clara delimitación de su longitud, pues son una realidad continua que se integra y fusiona en la compleja red viaria de caminos y carreteras de dominio y uso público. Y por otra parte, no siendo carreteras de peaje, tampoco están contemplados como bienes inmuebles de características especiales. Ello, junto con la improcedencia de someterlos a una tributación de la que en todo caso estarían exentos, explica que en la cartografía catastral aparezcan representados, no tanto como inmuebles con un titular, una superficie y un valor determinado, sino como descuentos topográficos u otras denominaciones equivalentes que evidencian que no constituyen el objeto propio ni la finalidad de la institución catastral, que es esencialmente fiscal. Todo



ello impide que se pueda obtener certificación catastral descriptiva y gráfica específicamente referida a un camino público, y conlleva que su representación en la cartografía catastral sólo resulta de modo indirecto por exclusión de los restantes inmuebles catastrales. Por tales razones ha de estimarse la objeción planteada por el Ayuntamiento recurrente, y entender dispensado legalmente el requisito de aportar certificación catastral descriptiva y gráfica del camino que se pretende inmatricular. La certificación catastral descriptiva y gráfica pueda y deba ser sustituida, en casos como el presente, por la representación gráfica georrefenciada elaborada por la propia administración municipal en el imperativo trámite previo de depuración física, además de jurídica, del bien incluido en su inventario y cuya inmatriculación se solicita en cumplimiento del mandato legal contenido en el artículo 36 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas. Cabe recordar que ya la Resolución de 22 de septiembre de 2007 señaló que «la Certificación Administrativa a que se refieren los artículos 206 de la Ley Hipotecaria y 303 y siguientes de su Reglamento no puede servir para inscribir fincas ya inscritas en todo o en parte» (...) «y si existe contienda sobre la titularidad de fincas inscritas la misma sólo puede resolverse mediante la correspondiente sentencia que dicten los Tribunales de Justicia en procedimiento seguido contra los titulares registrales, pues los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de dichos Tribunales (cfr. artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria)».

**R.10-6-2014**

**B.O.E. 29-7-2014**

**Registro de Ferrol.**

**RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO. RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.**

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS. RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

Es continua doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del artículo 324 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión, señaladamente la determinación de la validez o no del título ya inscrito, ni de la procedencia o no de la práctica, ya efectuada, de los asientos registrales, en este caso la inscripción de las reiteradas reservas estatutarias, cuestiones todas ellas reservadas al conocimiento de los tribunales. De acuerdo con lo anterior, es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, en este caso el promotor a favor de quien se inscribieron dichas reservas y, en su caso, la comunidad de propietarios, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40, 82 y 83 de la Ley Hipotecaria). Como consecuencia de ello no es posible, en el estrecho y concreto ámbito de este expediente, revisar como se pretende la legalidad en la práctica de dicho asiento. Además, en este supuesto, caso de existir un error, como afirma la recurrente, sería de concepto consistente en interpretar erróneamente el contenido de los títulos que accedieron al Registro, en cuanto al carácter común o privativo del espacio bajo cubierta y sobre la posibilidad de constituir sobre el mismo reservas a favor del promotor desvinculadas de su condición de copropietario del edificio y con carácter indefinido. Por

ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010 y 23 de agosto de 2011), 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. Las conclusiones anteriores no quedan desvirtuadas por las alegaciones de la recurrente. En primer lugar, no puede sostenerse con éxito que estemos en presencia de una mera mención en el sentido técnico-registral del término que se contempla en el artículo 98 de la Ley Hipotecaria. Tampoco puede accederse a la pretensión cancelatoria de la recurrente por la vía del artículo 177 del Reglamento Hipotecario. En el presente caso falta el presupuesto previo que permita su subsunción en la norma, pues claramente falta en las reservas estatutarias debatidas (asignación de trasteros y medianería) la fijación de un plazo de caducidad para su ejercicio.

**R.10-6-2014**

**B.O.E. 29-7-2014**

**Registro de Arrecife.**

**ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD DE LAS PRORROGADAS ANTES DE LA LEC.**

Con la interpretación sentada por la Instrucción de este Centro Directivo de 12 de diciembre de 2000 reiterada en numerosas ocasiones (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos» de la presente) quedó claro que, para las anotaciones preventivas prorrogadas antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2000, no era necesario ordenar nuevas prórrogas, según el párrafo segundo del artículo 199 del Reglamento Hipotecario, por lo que no cabe su cancelación por caducidad. La normativa aplicable a estos supuestos debe ser la vigente en ese momento es decir la recogida en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, antes de la reforma de dicho artículo que introdujo la propia Ley de Enjuiciamiento 1/2000, siendo necesaria una sola prórroga de la anotación, lo cual supone en el caso que nos ocupa la vigencia de la anotación de embargo cuya cancelación se pretende. No obstante lo anterior, en virtud de mandamiento expedido el día 25 de junio de 2013 se ordena prorrogar dicha anotación durante un plazo de cuatro años. Una vez extendida ésta, se produce el cambio del régimen de vigencia de las anotaciones, ya que el interesado, al solicitar la segunda prórroga, petición que fue admitida judicialmente como resulta de la expedición del correspondiente mandamiento, ha optado por acogerse al régimen posterior a la Ley de Enjuiciamiento Civil de 2000, renunciando al anterior, por lo que la prórroga ya no tendrá un carácter indefinido, vinculada su duración a la firmeza de la resolución judicial que pone fin al proceso, sino que su vigencia se extenderá sólo por los cuatro años ordenados.

**R.11-6-2014**

**B.O.E. 29-7-2014**

**Registro de Valencia n 3.**

**REQUISITOS FISCALES EN MATERIA DE PLUSVALÍAS. DERECHO DE TRANSMISIÓN: CÓNYUGE VIUDO DEL TRANSMITENTE.**

## **DERECHO DE TRANSMISIÓN: CÓNYUGE VIUDO DEL TRANSMITENTE. REQUISITOS FISCALES EN MATERIA DE PLUSVALÍAS.**

**Para poder practicar la inscripción en el Registro es necesaria la justificación de haber presentado la autoliquidación del IVTNU o la declaración del mismo o la comunicación que el adquirente debe hacer al Ayuntamiento, aun no siendo sujeto pasivo. La Resolución de 26 de marzo de 2014, a la vista de los pronunciamientos que se contienen en la Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de septiembre de 2013, según la cual «...debe concluirse, como fijación de la Doctrina jurisprudencial aplicable a la cuestión debatida, que el denominado derecho de transmisión previsto en el artículo 1006 del Código Civil no constituye, en ningún caso, una nueva delación hereditaria o fraccionamiento del «ius delationis» en curso de la herencia del causante que subsistiendo como tal, inalterado en su esencia y caracterización, transita o pasa al heredero transmisario. No hay, por tanto, una doble transmisión sucesoria o sucesión propiamente dicha en el «ius delationis», sino un mero efecto transmisivo del derecho o del poder de configuración jurídica como presupuesto necesario para hacer efectiva la legitimación para aceptar o repudiar la herencia que «ex lege» ostentan los herederos transmisarios; todo ello, dentro de la unidad orgánica y funcional del fenómeno sucesorio del causante de la herencia, de forma que aceptando la herencia del heredero transmitente, y ejercitando el «ius delationis» integrado en la misma, los herederos transmisarios sucederán directamente al causante de la herencia y en otra distinta sucesión al fallecido heredero transmitente». La consecuencia que se sigue de esta doctrina jurisprudencial es que en las operaciones divisorias de la herencia de la primera causante no es necesaria la intervención del cónyuge del transmitente y sí tan solo la de la transmisaria, por lo que este extremo de la calificación impugnada debe ser revocado.**

**R.11-6-2014**

**B.O.E. 29-7-2014**

**Registro de Peñafiel.**

## **BIENES GANANCIALES: DISOLUCIÓN DE COMUNIDAD.**

**La escritura pública calificada, como en ella advierte la notaria autorizante, inventaría bienes privativos en su mayor parte, pero en ciertas cuotas concurre una participación ganancial por haber sido esta adquirida constante matrimonio y bajo dicho régimen económico matrimonial. Este carácter sobre una cuota -cualquiera que sea su entidad-determina que sea imprescindible el concurso del consentimiento de ambos cónyuges o en su defecto resolución judicial a fin de proceder a la liquidación del condominio pues de otra forma quedaría sin cumplir la exigencia del tracto sucesivo, en sus aspectos formal y material.**

**R.12-6-2014**

**B.O.E. 29-7-2014**

**Registro de Palma de Mallorca n 5.**

## **CALIFICACIÓN REGISTRAL: RECTIFICACIÓN.**

**En nuestro sistema registral, al contrario de lo que pasa con los actos administrativos**

ordinarios, las resoluciones del registrador (incluso las de esta Dirección General) no se transforman en firmes y definitivas, ni por tanto extinguen, en tanto no prescriban o caduquen, las pretensiones o defensas substantivas o registrales que puedan corresponder a las partes del documento o terceros interesados. Por ello, incluso habiéndose extendido un asiento improcedente, subsiste la acción para pedir su rectificación, en tanto subsistan el dominio o derechos reales (en general, intereses y derechos, públicos o privados, incluso no inscritos, siempre que el regulador lo disponga así) que puedan resultar en alguna forma perjudicados por el asiento practicado (cfr. artículo 40 de la Ley Hipotecaria).

**R.12-6-2014**

**B.O.E. 29-7-2014**

**Registro de Madrid n 27.**

#### **PARTICIÓN DE HERENCIA: INTERVENCIÓN DE LOS LEGITIMARIOS.**

Limitadas las facultades del recurrente a las que le fueron atribuidas por su causante, es decir, a las propias de un albacea, podrá realizar los actos establecidos en los artículos 902 y 903 del Código Civil y poseerá las facultades que allí se establecen, entre las que no figura la de realizar la partición (artículo 1057 «a contrario» del Código Civil, y Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de abril de 1982). Como afirmó este Centro Directivo en su Resolución de 1 de marzo de 2006, la especial cualidad del legitimario en nuestro Derecho común, caso de que exista en una sucesión, hace imprescindible su concurrencia, para la adjudicación y partición de la herencia, a falta de persona designada por el testador para efectuar la liquidación y partición de herencia (artículo 1057.1 del Código Civil), de las que resulte que no perjudica la legítima de los herederos forzosos. Entiende este Centro Directivo que la calificación por los registradores del cumplimiento del tracto sucesivo no supone apreciar una eventual tramitación defectuosa (que no compete al registrador determinar), sino un obstáculo del Registro derivado del tracto sucesivo, conforme a los artículos 18.1 y 20 de la Ley Hipotecaria, 100 de su Reglamento y 522.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, circunstancia que la registradora ha sido cuidadosa de resaltar en su nota de defectos. En el supuesto presente el recurrente pretende que su actuación en el procedimiento judicial fue en su propio nombre y en el de un coheredero en relación con operaciones de concreción de legítima y adjudicación de bienes de indudable significación particional de la herencia de la madre de ambos sin que exista autorización para autocontratar o se exceptúe el supuesto de la contraposición de intereses. Precisamente este contraposición intrínseca de intereses entre los coherederos es la razón por la cual el artículo 1057, párrafo primero, del Código Civil establece un régimen de incompatibilidad entre las figuras del contador-partidor y de heredero, al disponer que «el testador podrá encomendar por acto «inter vivos» o «mortis causa» para después de su muerte la simple facultad de hacer la partición a cualquier persona que no sea uno de los coherederos». En defecto de consentimiento expreso y auténtico de la legitimaria afectada, debe exigirse que sea el órgano jurisdiccional que dictó la sentencia quien deba apreciar en cada caso concreto si los titulares afectados por el pronunciamiento judicial han tenido ocasión de intervenir en el proceso, si la sentencia les vincula, y si concurren o no circunstancias que deban ser dignos de protección, como expresamente ha reconocido la citada Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de abril de 2013 (cfr. artículo 522, número 2, de la Ley de Enjuiciamiento Civil). No toda disposición del testador realizada sobre bienes hereditarios puede estimarse como una auténtica partición hereditaria. Para distinguir las disposiciones testamentarias con valor de verdadera partición de las que no revisten este

carácter la Sentencia número 805/1998 del Tribunal Supremo, de 7 septiembre, afirma la existencia de una «regla de oro» que describe del siguiente modo: «la determinación de una verdadera partición se dará cuando el testador ha distribuido sus bienes practicando todas las operaciones -inventario, avalúo, liquidación y formación de lotes objeto de las adjudicaciones correspondientes-, pero cuando así no ocurre, surge la figura de las denominadas doctrinalmente normas para la partición, a través de las cuales, el testador se limita a expresar su voluntad para que en el momento de la partición, determinados bienes se adjudiquen en pago de su haber a los herederos que mencione». La diferencia entre ambos supuestos es muy importante. La simple norma de la partición vincula a los herederos, o en su caso, al contador-partidor designado para hacerla, en el sentido de que al hacerse la partición habrán de tenerse en cuenta las normas dictadas por el testador y adjudicar, siempre que sea posible, al heredero o herederos de que se trate los bienes a que la disposición testamentaria se refiere. Por el contrario, la verdadera partición testamentaria, determina, una vez muerto el testador, la adquisición directa «iure hereditario» de los bienes adjudicados a cada heredero, es decir, y como ha declarado la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de julio de 1986, es de aplicar a estas particiones testamentarias el artículo 1068 del Código Civil, según el cual, «la partición legalmente hecha confiere a cada heredero la propiedad exclusiva de los bienes que le hayan sido adjudicados».

**R.13-6-2014**

**B.O.E. 29-7-2014**

**Registro de Santa Fe n 2.**

**PROCEDIMIENTO REGISTRAL: NATURALEZA. URBANISMO: DURACIÓN DE LA AFECCIÓN POR LOS COSTES DE URBANIZACION.**

URBANISMO: DURACIÓN DE LA AFECCIÓN POR LOS COSTES DE URBANIZACION.  
PROCEDIMIENTO REGISTRAL: NATURALEZA.

Por tanto, como ha afirmado la reciente Resolución de este Centro Directivo de 23 de abril de 2014, la reciente jurisprudencia del TS obliga a recuperar la doctrina clásica de este Centro Directivo en relación con la naturaleza del procedimiento y función registral, doctrina que fue sintetizada en la Resolución de 26 de junio de 1986. Dijimos entonces, y hoy a la vista de la reseñada jurisprudencia debemos reiterar, que «indudablemente, y al igual que sucede con el Registro Civil (cfr. artículo 16 del Reglamento del Registro Civil y párrafo X del Preámbulo de este Reglamento), la actividad pública registral, se aproxima, en sentido material, a la jurisdicción voluntaria, si bien formalmente no es propiamente jurisdiccional, porque los registradores de la Propiedad -aunque como los jueces no están sujetos en sus funciones al principio de jerarquía para enjuiciar el caso, sino que gozan de independencia en su calificación-, están fuera de la organización judicial. En todo caso, es una actividad distinta de la propiamente administrativa. No está sujeta tal actividad a las disposiciones administrativas, sino que viene ordenada por las normas civiles. Las cuestiones sobre las que versa -las situaciones jurídicas sobre la propiedad inmueble- son cuestiones civiles. Y por la índole de las disposiciones aplicables y la de las cuestiones que constituyen su objeto, esta actividad está fuera del ámbito de la jurisdicción contencioso-administrativa. Lo que no significa que la actividad registral esté fuera del control jurisdiccional, puesto que las decisiones registrales dejan siempre a salvo la vía judicial ordinaria y las decisiones judiciales dictadas en el correspondiente proceso tienen siempre

valor prevalente (cfr. artículos 22 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 1o, 40 y 66 de la Ley Hipotecaria)». Como ha señalado este Centro Directivo en Resolución de 31 de enero de 2014, la afección urbanística derivada de la ejecución de los proyectos de reparcelación produce efectos de garantía real, según resulta de los artículos 16.2 del texto refundido de la Ley de Suelo y 19 del Real Decreto 1093/1997, y esta afección se extiende no sólo a los titulares de derechos y cargas en la finca de resultado, por efecto de la subrogación legal operada, sino también sobre aquellos constituidos sobre dicha finca con posterioridad a la constancia registral de la afección, con excepción del Estado en cuanto a los créditos a que se refiere el artículo 73 de la Ley General Tributaria y a los demás de este carácter, vencidos y no satisfechos, que constasen anotados en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la práctica de la afección. Los plazos de caducidad de la afección urbanística establecidos en el artículo 20.1 del Real Decreto 1093/1997 tienen directa relación con en el artículo 128 del Reglamento de Gestión Urbanística de 25 de agosto de 1978, que establece que la liquidación definitiva de la reparcelación tendrá lugar cuando concluya la urbanización de la unidad reparcelable y, en todo caso, antes de que transcurran cinco años desde el acuerdo aprobatorio de la reparcelación. En consecuencia, no cabe aplicar por analogía a las notas marginales de afección real la norma de la prórroga prevista para las anotaciones preventivas en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, puesto que de acuerdo con todo lo expuesto, no puede sostenerse que exista identidad de razón entre ambas clases de asientos (art. 4.1 del Código Civil), máxime cuando su prórroga determinaría un perjuicio a titulares de derechos inscritos en el ínterin.

**R.13-6-2014**

**B.O.E. 29-7-2014**

**Registro de Madrid n 53.**

**PRINCIPIO DE ROGACION: SOLICITUD DE CANCELACIÓN. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: CUMPLIMENTACION EN RESOLUCIONES JUDICIALES.**

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: CUMPLIMENTACION EN RESOLUCIONES JUDICIALES.  
PRINCIPIO DE ROGACION: SOLICITUD DE CANCELACIÓN.

**El propio Alto Tribunal ha ido consolidando una doctrina de contrario (no sin algunas vacilaciones, vid. Sentencia de 29 de octubre de 2013), que pone de manifiesto que siendo la cancelación en el Registro de la Propiedad consecuencia ineludible de la decisión principal, no existe violación del principio de congruencia debiendo considerarse su solicitud implícita en la demanda contradictoria del derecho inscrito (Sentencias de 25 de mayo de 1995, 29 de febrero de 2000 y 4 de octubre de 2004, entre otras muchas). Como enfáticamente afirma la Sentencia de 21 de septiembre de 2012, citando la de 1 de diciembre de 1995, dicha doctrina resulta «más acertada desde el plano hermenéutico jurídico-social y flexibilizadora del tráfico jurídico, estableciendo que el hecho de haber ejercitado el actor una acción contradictoria del dominio que figura inscrito a nombre de otro en el Registro de la Propiedad, sin solicitar nominal y específicamente la nulidad o cancelación del asiento contradictorio, lleva claramente implícita esta última petición y no puede ser causa de que se deniegue la formulada respecto a la titularidad dominical». Congruentemente con dicha doctrina, este Centro Directivo, sin descuidar desde antiguo la importancia de la rogación en nuestro sistema (vid. Resoluciones de 13 de septiembre de 1926 y 22 de diciembre de 1933), ha afirmado, ya desde la Resolución de 11 de febrero de 1998 que la falta de expresión en el título presentado ante el registrador de la solicitud**

explícita de los asientos cuya cancelación se pretende no constituye una violación de aquel principio pues la sola presentación en el Registro (artículo 6 de la Ley Hipotecaria), lleva implícita la solicitud de la práctica de todos los asientos que puedan practicarse siendo incumbencia del registrador la determinación de cuales sean estos (Resolución de 20 de julio de 2006). Dicha doctrina general es perfectamente compatible con la que sostiene que tratándose de inscripción de documentos judiciales y más concretamente de sentencias declarativas o constitutivas que afectan a derechos inscritos, debe especificarse qué asientos deben ser objeto de cancelación. El registrador acuerda denegar el despacho de la sentencia presentada porque no han sido demandados todos los titulares registrales. Tal y como está formulado el defecto no puede mantenerse por dos órdenes de motivos: En primer lugar porque la existencia de un titular no demandado no implica siempre y en todo caso que la sentencia no pueda producir efectos en su esfera jurídica, lo que impide considerar el defecto como insubsanable denegando el despacho. En segundo lugar porque no existiendo obstáculo registral para el despacho de la sentencia en cuanto a los derechos inscritos a nombre de la titular demandada, se debió despachar parcialmente de acuerdo a la doctrina de este Centro Directivo. Ambos órdenes de consideraciones merecen un análisis por separado. De forma concorde con lo expuesto, en defecto de consentimiento expreso y auténtico de los titulares registrales afectados (cfr. artículo 82 de la Ley Hipotecaria), debe exigirse que sea el órgano jurisdiccional quien deba apreciar en cada caso concreto si los titulares registrales afectados por el pronunciamiento judicial han tenido ocasión de intervenir en el proceso, si la sentencia les vincula, y si concurren o no circunstancias que deban ser dignas de protección, como expresamente ha reconocido la citada Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de abril de 2013 y como ha afirmado la reciente doctrina de esta Dirección General expresada en sus Resoluciones de 8 de octubre y 25 de noviembre de 2013 y 12 de marzo de 2014.

**R.16-6-2014**

**B.O.E. 29-7-2014**

**Registro de San Javier n 2.**

#### **PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: BIENES INSCRITOS BAJO RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL EXTRANJERO.**

Como ya ha indicado este Centro Directivo en diversas Resoluciones (cfr. Resoluciones de 3 de enero de 2003, 26 de febrero de 2008 y 15 de julio de 2011) el singular régimen de constancia del régimen económico- matrimonial de los cónyuges extranjeros en la inscripción de los bienes y derechos que adquieren, previsto en el artículo 92 del Reglamento Hipotecario difiere el problema para el momento de la enajenación posterior, pues en tal momento es preciso el conocimiento del Derecho aplicable al caso concreto, en cuanto a las reglas que disciplinan el régimen de disposición del bien y requisitos que el mismo impone. Dicho régimen no se aplicará, según el criterio sentado en las citadas Resoluciones, si la enajenación o el gravamen se realizan contando con el consentimiento de ambos cónyuges (enajenación voluntaria), o demandando a los dos (enajenación forzosa). La normativa aplicable a la acreditación en sede registral del ordenamiento extranjero debe buscarse, en primer término, en el artículo 36 del Reglamento Hipotecario, norma que regula los medios de prueba del Derecho extranjero en relación con la observancia de las formas y solemnidades extranjeras y la aptitud y capacidad legal necesarias para el acto y que, como señala la Resolución de esta Dirección General de 1 de marzo de 2005, resulta también extensible a la acreditación de la validez del acto realizado

según la ley que resulte aplicable. Siendo la inscripción de la hipoteca uno de los pilares básicos de la ejecución hipotecaria (cfr. artículo 130 de la Ley Hipotecaria), la fijación de un domicilio a efectos de notificaciones y la tasación, son elementos esenciales sobre los cuales gira la licitación, confiriendo distintos derechos al postor, al ejecutado y al ejecutante en función del porcentaje que la postura obtenida en la puja represente respecto del valor, en los términos recogidos por los artículos 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, siendo determinante dicho precio para la evaluación acerca de si el valor de lo adjudicado ha sido igual o inferior al importe total del crédito del actor y de la existencia y eventual destino del sobrante, extremos éstos expresamente calificables por el registrador al amparo de lo dispuesto en el artículo 132.4 de la Ley Hipotecaria.

**R.16-6-2014**

**B.O.E. 29-7-2014**

**Registro de Torrelaguna.**

**PARTICIÓN DE HERENCIA: INTERVENCIÓN DE LOS LEGITIMARIOS. INSCRIPCIÓN DE RESOLUCIONES JUDICIALES: FIRMEZA.**

INSCRIPCIÓN DE RESOLUCIONES JUDICIALES: FIRMEZA. PARTICIÓN DE HERENCIA: INTERVENCIÓN DE LOS LEGITIMARIOS.

Limitadas las facultades del recurrente a las que le fueron atribuidas por su causante, es decir, a las propias de un albacea, podrá realizar los actos establecidos en los artículos 902 y 903 del Código Civil y poseerá las facultades que allí se establecen, entre las que no figura la de realizar la partición (artículo 1057 «a contrario» del Código Civil, y Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de abril de 1982). Como afirmó este Centro Directivo en su Resolución de 1 de marzo de 2006, la especial cualidad del legitimario en nuestro Derecho común, caso de que exista en una sucesión, hace imprescindible su concurrencia, para la adjudicación y partición de la herencia, a falta de persona designada por el testador para efectuar la liquidación y partición de herencia (artículo 1057.1 del Código Civil), de las que resulte que no perjudica la legítima de los herederos forzosos. Entiende este Centro Directivo que la calificación por los registradores del cumplimiento del tracto sucesivo no supone apreciar una eventual tramitación defectuosa (que no compete al registrador determinar), sino un obstáculo del Registro derivado del tracto sucesivo, conforme a los artículos 18.1 y 20 de la Ley Hipotecaria, 100 de su Reglamento y 522.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, circunstancia que la registradora ha sido cuidadosa de resaltar en su nota de defectos. En el supuesto presente el recurrente pretende que su actuación en el procedimiento judicial fue en su propio nombre y en el de un coheredero en relación con operaciones de concreción de legítima y adjudicación de bienes de indudable significación particional de la herencia de la madre de ambos sin que exista autorización para autocontratar o se exceptúe el supuesto de la contraposición de intereses. Precisamente esta contraposición intrínseca de intereses entre los coherederos es la razón por la cual el artículo 1057, párrafo primero, del Código Civil establece un régimen de incompatibilidad entre las figuras del contador-partidor y de heredero, al disponer que «el testador podrá encomendar por acto «inter vivos» o «mortis causa» para después de su muerte la simple facultad de hacer la partición a cualquier persona que no sea uno de los coherederos». En defecto de consentimiento expreso y auténtico de la legitimaria afectada, debe exigirse que sea el órgano jurisdiccional que dictó la sentencia quien deba apreciar en cada caso concreto si los titulares afectados por el pronunciamiento judicial han tenido ocasión de



intervenir en el proceso, si la sentencia les vincula, y si concurren o no circunstancias que deban ser dignos de protección, como expresamente ha reconocido la citada Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de abril de 2013 (cfr. artículo 522, número 2, de la Ley de Enjuiciamiento Civil). No toda disposición del testador realizada sobre bienes hereditarios puede estimarse como una auténtica partición hereditaria. Para distinguir las disposiciones testamentarias con valor de verdadera partición de las que no revisten este carácter la Sentencia número 805/1998 del Tribunal Supremo, de 7 septiembre, afirma la existencia de una «regla de oro» que describe del siguiente modo: «la determinación de una verdadera partición se dará cuando el testador ha distribuido sus bienes practicando todas las operaciones -inventario, avalúo, liquidación y formación de lotes objeto de las adjudicaciones correspondientes-, pero cuando así no ocurre, surge la figura de las denominadas doctrinalmente normas para la partición, a través de las cuales, el testador se limita a expresar su voluntad para que en el momento de la partición, determinados bienes se adjudiquen en pago de su haber a los herederos que mencione». La diferencia entre ambos supuestos es muy importante. La simple norma de la partición vincula a los herederos, o en su caso, al contador-partidor designado para hacerla, en el sentido de que al hacerse la partición habrán de tenerse en cuenta las normas dictadas por el testador y adjudicar, siempre que sea posible, al heredero o herederos de que se trate los bienes a que la disposición testamentaria se refiere. Por el contrario, la verdadera partición testamentaria, determina, una vez muerto el testador, la adquisición directa «iure hereditario» de los bienes adjudicados a cada heredero, es decir, y como ha declarado la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de julio de 1986, es de aplicar a estas particiones testamentarias el artículo 1068 del Código Civil, según el cual, «la partición legalmente hecha confiere a cada heredero la propiedad exclusiva de los bienes que le hayan sido adjudicados». Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (puesta de manifiesto, entre otras, por las Resoluciones de 21 de abril de 2005; 2 de marzo de 2006; 9 de abril de 2007; 15 de julio de 2010, y 28 de agosto y 18 de diciembre de 2013), que la práctica de asientos definitivos en el Registro de la Propiedad, como las inscripciones o cancelaciones, ordenados en virtud de documento judicial sólo pueden llevarse a cabo cuando de los mismos resulte la firmeza de la resolución de la que a su vez resulte la mutación jurídico real cuya inscripción se ordene o inste (cfr. artículos 40, 79, 80, 82 y 83 de la Ley Hipotecaria y 174 del Reglamento Hipotecario).

**R.17-6-2014**

**B.O.E. 29-7-2014**

**Registro de Alcázar de San Juan n 1.**

**INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: REQUISITOS.**

Se plantea en el presente expediente si es suficiente para inmatricular una finca en el Registro de la Propiedad una escritura de compraventa, acompañada de otra escritura previa también de compraventa de la misma finca. Concurre la circunstancia de que la sociedad vendedora en la primera escritura es la compradora en la segunda, siendo representadas ambas sociedades en el otorgamiento de ambas escrituras por la misma persona, don R.A.T., administrador único de ambas sociedades. El otorgamiento de las escrituras tiene lugar, respectivamente, el 24 de septiembre de 2013 y el 18 de noviembre de 2013, es decir, con menos de dos meses de intervalo entre ambas. El control de la inmatriculación por título público exige a los registradores que, al efectuar su calificación, extremen las precauciones para evitar el acceso al Registro de títulos elaborados «ad hoc»

con el único fin de obtener la inmatriculación, lo que se explica y justifica por las exigencias derivadas del principio de seguridad jurídica, pues se trata de eludir el fraude de ley en el sentido de evitar que, mediante la creación instrumental de títulos, se burlen todas las prevenciones que para la inmatriculación mediante título público ha instituido el legislador.

***R.18-6-2014***

**B.O.E. 29-7-2014**

**Registro de Figueras.**

**RECTIFICACIÓN DE CABIDA: SENTENCIA DICTADA EN JUICIO DECLARATIVO.**

Si bien este Centro Directivo ha admitido que en un procedimiento declarativo, aunque no sea de los especialmente establecidos en la legislación hipotecaria al efecto, se acuerde la inscripción de un exceso de cabida, para ello será preciso que se cumplan los requisitos exigidos para estos últimos procedimientos. En el caso que motiva este expediente, no se han cumplido los requisitos exigidos para la protección de los titulares de predios colindantes, a los que se deja indefensos por no haber tenido trámite para intervenir en una resolución judicial que les puede perjudicar. La citación de los titulares de estos predios es una exigencia para inscribir el exceso de cabida en el procedimiento del expediente de dominio, debiendo realizar tal citación cuando se pretenda inscribir un exceso en un procedimiento declarativo ordinario.

***R.18-6-2014***

**B.O.E. 29-7-2014**

**Registro de Teruel.**

**RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.**

Tanto se considere que estamos ante un error de concepto al practicar la inscripción de la certificación administrativa expedida por la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Teruel, como si se considera que se trata de un error administrativo en el título al tramitar un «proyecto de normalización» con cargas urbanísticas siendo en realidad un proyecto de parcelación o reparcelación, no se cumplen los requisitos que nuestra legislación hipotecaria exige para su rectificación. En el presente expediente el error no se deduce claramente de los asientos registrales por lo que no puede rectificarse sin consentimiento de todos los interesados, o rectificación del título administrativo que motivó la inscripción. No en vano los asientos del Registro se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1 Ley Hipotecaria).

***R.20-6-2014***

**B.O.E. 29-7-2014**

**Registro de Manilva.**

**PUERTOS DEPORTIVOS: LEGISLACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA.**

**En la legislación de la Comunidad Autónoma de Andalucía se establece la obligación de**

**comunicar con carácter previo al otorgamiento de la escritura a la Agencia Pública de Puertos de Andalucía los contratos de cesión de elementos portuarios, pudiendo ésta denegar la autorización en el plazo de tres meses si estimara que el contrato pudiera implicar un deterioro del dominio público, un menoscabo en la prestación de los servicios portuarios o un incumplimiento del título concesional. Ciertamente no se establece en este precepto un cierre registral expreso ante la falta de comunicación del contrato a la Agencia Pública de Puertos de Andalucía. Pero si se tiene en cuenta la posibilidad que tiene ésta de denegar la autorización en el plazo de tres meses por las causas expresadas, debe entenderse que la acreditación de dicha comunicación es exigencia previa a la inscripción registral, evitando con ello que el Registro de la Propiedad pueda publicar titularidades no firmes o claudicantes. No cabe olvidar que la finalidad del Registro de dar seguridad jurídica en el tráfico sólo se armoniza con la inscripción de titularidades plenamente válidas (cfr. artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento).**

***R.20-6-2014***

**B.O.E. 29-7-2014**

**Registro de Narón.**

**EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO: REQUISITO.**

**Es doctrina de este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos») que la claridad con que se expresa el párrafo tercero del artículo 202 de la Ley Hipotecaria no deja duda acerca de la imposibilidad de inscribir el testimonio de un auto de expediente de dominio para la reanudación del tracto interrumpido cuando, como ocurre en este caso, la última inscripción de dominio tiene menos de treinta años y no consta que el titular haya sido notificado tres veces, una de ellas al menos personalmente, sin que sea suficiente para tener por cumplido este requisito la mera mención genérica realizada en el auto a la observancia de lo dispuesto en la reglas 3.a y 5.a del artículo 201 de la Ley Hipotecaria.**

***R.23-6-2014***

**B.O.E. 29-7-2014**

**Registro de Icod de los Vinos.**

**ASIENTO DE PRESENTACIÓN: COPIAS ELECTRÓNICAS DE ESCRITURAS PÚBLICAS.**

**A la luz de la regulación transcrita resulta con claridad que el acuerdo del registrador no puede mantenerse pues siendo indubitado que el documento presentado mediante la plataforma notarial y dirigido mediante la plataforma registral al Registro de la Propiedad ha sido autorizado por notario (vid. artículos 107 y 112 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre), no puede discutirse su carácter de documento público (artículo 1216 del Código Civil en relación al artículo 109.1c de la Ley 24/2001 y el artículo 17 bis.3 de la Ley del Notariado), y por tanto su idoneidad para ser presentado en el Libro Diario (artículo 3 de la Ley Hipotecaria). La discrepancia de la fecha de emisión entre la diligencia y la derivada de la validación de la firma electrónica no puede tener el alcance que resulta de la nota de defectos pues en ningún caso cabe afirmar que pueda ponerse en cuestión el carácter público del documento presentado a Diario.**

***R.23-6-2014***

**B.O.E. 29-7-2014**

**Registro de Madrid n 2..**

**CALIFICACIÓN REGISTRAL: NOTIFICACIÓN POR FAX. PREFERENCIA CREDITICIA DEL ARTÍCULO 9 DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL: NATURALEZA.**

PREFERENCIA CREDITICIA DEL ARTÍCULO 9 DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL: NATURALEZA. CALIFICACIÓN REGISTRAL: NOTIFICACIÓN POR FAX.

**Consta en el expediente que la registradora notificó defectos por fax en fecha 11 de marzo de 2014, pero del escrito aportado sólo resulta un número de teléfono y no un destinatario. Además y como ha señalado este Centro Directivo muy recientemente (Resoluciones de 8 de marzo y 2 de octubre de 2013), no constando en el presente expediente manifestación alguna realizada por el presentante admitiendo la notificación por fax al tiempo de la presentación del título por el presentante y no acreditándose otra forma de notificación válida antes de transcurrido el plazo legalmente previsto, el recurso no puede considerarse extemporáneo. Como ha señalado la doctrina de esta Dirección General, para que procediera la constancia en el asiento de anotación preventiva del carácter real de la preferencia, tendría que resultar o de una resolución judicial firme en que hubieran sido parte en el proceso como partes todos los interesados, o que de la nueva redacción del artículo 9.1.e) de la Ley sobre Propiedad Horizontal en virtud de Ley 8/1999, de 6 de abril, resultara no sólo el carácter preferente del crédito de la comunidad de propietarios por la anualidad en curso (en el momento de la demanda) y por los tres años naturales anteriores, sino además su carácter real y concretamente su efecto de modificación del rango respecto a una hipoteca inscrita con anterioridad, lo que a su vez determinaría la cancelación automática de dicha hipoteca con motivo de la ejecución del crédito de la comunidad de propietarios.**

**R.24-6-2014**

**B.O.E. 29-7-2014**

**Registro de Sevilla n 11.**

**PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: LÍMITE DE RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA.**

**Dada la existencia de cargas posteriores como se ha reflejado anteriormente, la cantidad que ha de entregarse al acreedor por cada uno de los conceptos, principal, intereses y costas, no puede exceder del límite de la cobertura hipotecaria. Respecto a la posibilidad de utilizar el exceso la cobertura hipotecaria correspondiente a uno de los conceptos para garantizar la deuda correspondiente a otro concepto, esta Dirección General ha manifestado que el registrador debe comprobar que en ninguno de los conceptos se ha sobrepasado la cantidad asegurada, pues la cantidad sobrante por cada concepto ha de ponerse a disposición de los titulares de asientos posteriores. Así se deduce del artículo 692.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, antes citado, al proscribir expresa y literalmente a que «lo entregado al acreedor por cada uno de estos conceptos (principal de su crédito, los intereses devengados y las costas causadas) exceda del límite de la respectiva cobertura hipotecaria». Así lo reitera, igualmente, el artículo 132.3 de la Ley Hipotecaria, al extender la calificación registral a «que lo entregado al acreedor en pago del principal del crédito, de los intereses devengados y de las costas causadas, no exceda del límite de la respectiva**

cobertura hipotecaria».

**R.25-6-2014**

**B.O.E. 29-7-2014**

**Registro de Almodóvar del Campo.**

**ACTA NOTARIAL DE REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO: REQUISITOS.**

**Se impone, por tanto, una interpretación restrictiva de las normas relativas a los procedimientos de reanudación del tracto y en especial de las que definen la propia hipótesis de interrupción de tracto, de modo que solo cuando efectivamente concurra esta hipótesis y así resulte del auto calificado, puede accederse a la inscripción. De ahí que no se admita la posibilidad de reanudación de tracto sucesivo a través de expediente de dominio ni de acta notarial de notoriedad cuando el promotor sea causahabiente del titular registral ya que en tales casos no hay verdadero tracto interrumpido y lo procedente es aportar el título de adquisición. No existe en sede de acta notarial un precepto similar al que en sede judicial prevé el artículo 285 del Reglamento Hipotecario, referido al expediente de dominio para reanudar el tracto, que dispone: «...sin que se pueda exigir al que promueva el expediente que determine ni justifique las transmisiones operadas desde la última inscripción hasta la adquisición de su derecho». Eso sólo es aplicable a los procedimientos judiciales y además están circunscritos a supuestos excepcionales en los que no sea posible -y así se exprese en el mandamiento- identificar la cadena de títulos intermedios. Por otra parte, alega la registradora que no consta que el titular registral o sus causahabientes hayan sido notificados personalmente, como exigen los artículos 204 de la Ley Hipotecaria y 295 de su Reglamento. Este artículo dispone que las actas de notoriedad tramitadas para fines de reanudación del tracto sucesivo serán inscribibles cuando los asientos contradictorios sean de más de treinta años de antigüedad y el titular de los mismos o sus causahabientes hubieren sido notificados personalmente. Si dichos asientos contradictorios son de menos de treinta años de antigüedad no serán inscribibles las actas, a menos que el titular de aquéllas o sus causahabientes lo consientan ante el notario expresa o tácitamente. Finalmente, en cuanto al último defecto, cual es que de la documentación aportada no resulta la proporción en la que adquieren la finca, debe partirse de la doctrina de este Centro Directivo, que reiteradamente ha señalado la necesidad, exigida con carácter general por el artículo 54 del Reglamento Hipotecario, de hacer constar la cuota de participación de cada uno de los promotores del expediente (así, referida al expediente de dominio, la Resolución de 3 de febrero de 2004). Y lo cierto es que en el acta tramitada no consta dicha proporción.**

**R.25-6-2014**

**B.O.E. 29-7-2014**

**Registro de Sanlúcar la Mayor n 2.**

**PARCELACIÓN URBANÍSTICA EN ANDALUCÍA: ACTOS REVELADORES DE PARCELACIÓN.**

***Sin perjuicio de que la autoridad administrativa, utilizando medios más amplios de los que se pueden emplear por el registrador, pueda estimar la existencia de una parcelación ilegal, la venta de participaciones indivisas de una finca no puede traer como consecuencia, por sí sola la afirmación de que exista tal parcelación ilegal, ya que para ello***

*es necesario, bien que, junto con la venta de participación indivisa se atribuyera el uso exclusivo de un espacio determinado susceptible de constituir finca independiente (cfr. Resolución de 12 de febrero de 2001), bien que exista algún otro elemento de juicio que, unido a la venta de la participación, pueda llevar a la conclusión de la existencia de la repetida parcelación. Ahora bien, no habiéndose aportado licencia urbanística, existiendo expediente de infracción urbanística, que consta registralmente mediante la correspondiente anotación preventiva con efectos de prohibición de disponer referida específicamente a esa escritura citada -lo que hace irrelevante el que la escritura sea de fecha anterior a la anotación- la inscripción no es posible. Resultaría absurdo y contrario a la legalidad vigente, que habiéndose iniciado el procedimiento del artículo 79 del Real Decreto 1093/1997, por no aportarse licencia urbanística, y habiendo culminado el procedimiento con la anotación con efecto de prohibición de disponer letra A), (concretada en no inscribir una escritura determinada) ahora, se obviara la licencia, se desconociera la anotación, y se admitiera la inscripción de la compraventa calificada.*

**R.26-6-2014**

**B.O.E. 29-7-2014**

**Registro de Iznalloz.**

#### **PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: PURGA DE ARRENDAMIENTOS INSCRITOS.**

Hay que partir de un principio que no exige mayores precisiones y es que los arrendamientos inscritos anteriores a la hipoteca son los únicos que deberían tener preferencia frente al adjudicatario, en caso de ejecución, y estar libres, por tanto, de purga; en el resto de casos (el arrendamiento anterior no inscrito y el posterior, inscrito o no) el adjudicatario de la finca ejecutada tendría derecho a resolver el arrendamiento en aplicación de la norma antes enunciada. Sólo, por consiguiente, el arrendatario podría oponer al adquirente su derecho arrendaticio si éste fuera anterior a la hipoteca que se ejecuta y, además, tal arrendamiento estuviera inscrito en el Registro con anterioridad a la inscripción de la hipoteca (cfr. artículo 1549 del Código Civil), dado el mecanismo y operatividad de la prioridad registral. En el presente caso, como ha quedado expuesto, la hipoteca es anterior al arrendamiento inscrito. Respecto de la naturaleza de las normas de ejecución hipotecaria, debe confirmarse el criterio de la registradora al afirmar que se trata de materia regulada por ley y sustraída a la voluntad de los interesados, pues aunque no cabe desconocer el carácter constitutivo de la inscripción de la hipoteca y las implicaciones que ello comporta en una ulterior ejecución, ha de tenerse en cuenta que tales normas de orden procesal son de carácter imperativo, dado que el Derecho Procesal es de carácter público y, obvio es decirlo, las normas imperativas son aquellas que no pueden ser derogadas por la voluntad de las partes, conllevando que las partes no pueden dar a esas normas un efecto distinto al establecido en la propia ley. El pacto objeto de debate, concertado en la escritura calificada con intervención del propietario, de la entidad de crédito acreedora hipotecaria y del arrendatario (y en cuya virtud el acreedor hipotecario renuncia expresamente a solicitar, en caso de ejecución de la hipoteca, que se declare por el Tribunal o Juzgado correspondiente -conforme al artículo 661.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil- o por el notario o autoridad que lleve a cabo la ejecución, que siempre que el arrendatario se encuentre al día en el pago de sus rentas por arrendamiento, la entidad prestamista no tendrá derecho a resolver el contrato de arrendamiento y la sociedad arrendataria tendrá derecho a permanecer en el inmueble a

pesar de la transmisión de las fincas hipotecadas en ejecución de la hipoteca), es un pacto que si se ciñe estrictamente a las partes que lo conciertan sin pretensión de extenderse a terceros -pues respecto de ellos sería «res inter alios acta»-, constituiría un pacto lícito, dado que en principio nada hay que oponer al acuerdo entre el arrendatario y el acreedor hipotecario inmobiliario por el que éste -y sólo éste y sus sucesores- renunciaran a pedir la extinción del derecho arrendaticio sobre la superficie ocupada en caso de ejecutarse la hipoteca y resultar éste adjudicatario de la finca; esto es, un acuerdo por el que el derecho en cuestión subsistiera a pesar de la ejecución, pero que sólo puede vincular a quienes lo conciertan y a nadie más. Y todo ello porque el problema que realmente existe, y es el que se quiere intentar solventar, arranca del diferente rango registral de los derechos interesados o afectados, pues como se ha puesto de manifiesto anteriormente, el arrendamiento es un derecho que se ha inscrito con posterioridad a la hipoteca y por el juego de la ejecución no estaría a salvo de la purga, por lo que la única vía para dejar incólume el arrendatario en todo caso sería el pacto de posposición o permuta de rango (artículo 241 del Reglamento Hipotecario), perfectamente posible en este caso siempre que el acreedor hipotecario lo consienta.

**R.26-6-2014**

**B.O.E. 29-7-2014**

**Registro de León n 2.**

#### **CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y DIVORCIO: ÁMBITO.**

Procede analizar si la vivienda perteneciente a ambos cónyuges pro indiviso según el Registro y no como bien ganancial, puede inscribirse mediante la adjudicación realizada en el convenio regulador o si es necesaria la escritura pública si se entendiera que es una extinción de comunidad ordinaria entre dos copropietarios ajena a una liquidación de la sociedad conyugal. En este punto es particularmente relevante el dato de tratarse de la vivienda familiar, lo que permite considerar la existencia, junto a la causa onerosa que resulta del convenio (mediante la asunción del préstamo hipotecario que pesa sobre la finca y el pago de una cantidad complementaria compensatoria), de una causa familiar propia de la solución de la crisis matrimonial objeto del convenio. Desde el punto de vista de la causa de la atribución patrimonial, no cabe duda de que ésta existe, pues se produce una contraprestación (cfr. artículo 1274 del Código Civil). Pero, además, dentro de las distintas acepciones del concepto de causa, como ha afirmado este Centro Directivo en sus recientes Resoluciones de 7 de julio y 5 de septiembre de 2012, existe aquí también una causa tipificadora o caracterizadora propia del convenio regulador, determinante del carácter familiar del negocio realizado, con lo que existe título inscribible suficiente por referirse a un negocio que tiene su causa típica en el carácter familiar propio de los convenios de separación, nulidad o divorcio, por referirse a la vivienda familiar y a la adjudicación de la misma, que entra dentro del interés familiar de los cónyuges y de sus hijos. Todo lo cual lleva a estimar el recurso contra la calificación (basada en la premisa de que la liquidación de la sociedad de gananciales sólo puede comprender bienes gananciales), al ser perfectamente posible que se incluya en el convenio regulador la liquidación de la vivienda familiar de la que sean titulares por mitades indivisas y con carácter privativo los ex cónyuges, según se ha razonado.

**R.27-6-2014**

**B.O.E. 29-7-2014**

**Registro de Falset.**

**HERENCIA YACENTE: REQUISITOS DE SU LLAMAMIENTO PROCESAL.**

La exigencia de nombramiento de un defensor judicial de la herencia yacente no debe convertirse en una exigencia formal excesivamente gravosa, de manera que la suspensión de la inscripción por falta de tracto sucesivo cuando no se haya verificado tal nombramiento, y por ende no se haya dirigido contra él la demanda, debe limitarse a aquellos casos en que el llamamiento a los herederos indeterminados es puramente genérico, y obviarse cuando la demanda se ha dirigido contra personas determinadas como posibles herederos, y siempre que de los documentos presentados resulte que el juez ha considerado suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente.

**R.27-6-2014**

**B.O.E. 29-7-2014**

**Registro de Marbella n 3.**

**ASIENTO DE PRESENTACIÓN: PRÓRROGA PREVISTA EN EL ARTÍCULO 432.1 DEL RH.**

El carácter específico del artículo 432.1.d del Reglamento Hipotecario obliga al registrador a suspender la inscripción aunque el título cuya inscripción se pretende esté presentado con anterioridad. Es la finalidad propia de este precepto y de esta medida cautelar en cierta medida excepcional. Es cierto que el título cuya inscripción se suspende judicialmente puede haber sido otorgado en favor de un adquirente de buena fe y que de no haberse presentado la medida cautelar, una vez calificado dicho título conforme a la situación registral existente al tiempo de su presentación en el Registro (cfr. artículos 17, 18 y 24 de la Ley Hipotecaria) habría sido inscrito, lo que podría convertir a su beneficiario en tercero protegido por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria. Pero el registrador, dentro de los márgenes de la calificación registral de documentos judiciales (cfr. artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento), no puede calificar si la propia transmisión presentada constituye un acto delictivo cometido por todos los otorgantes, o si se trata de procedimiento en que se enjuicia la falsedad del documento presentado, como ha quedado expuesto en el fundamento de Derecho segundo, o si por si haber sido otorgado con anterioridad es procedente o no el levantamiento de la medida cautelar por tratarse de un tercero de buena fe. Esto lo tiene que decidir el juez que instruye las diligencias previas, en virtud de los recursos procedentes, en el ámbito del mismo procedimiento en el que la medida cautelar ha sido adoptada.

**R.28-6-2014**

**B.O.E. 29-7-2014**

**Registro de Valladolid n 5.**

**CALIFICACIÓN POR EL REGISTRADOR SUSTITUTO: COMPETENCIA EN CASO DE REVOCACIÓN PARCIAL DE LA CALIFICACIÓN DEL SUSTITUIDO.**

La cuestión que se plantea en el presente recurso es determinar quién es el registrador competente para calificar y redactar el asiento, cuando habiéndose solicitado calificación sustitutoria el registrador sustituto revoca uno de los defectos y mantiene los demás,



presentando el interesado, de acuerdo con esta calificación sustitutoria, documentación subsanatoria al registrador sustituido. En los casos de que la calificación del título, revocada por el registrador sustituto, afectara sólo a determinadas cláusulas y el registrador sustituido asumiera la inscripción parcial del título, igualmente se procederá de la forma prevista en la regla 3.a del artículo 19 bis siempre que conste el consentimiento del presentante o interesado (cfr. artículos 19 bis regla 4.a de la Ley Hipotecaria y 434 del Reglamento Hipotecario). En estos casos también el registrador sustituto deberá aportar por tanto la minuta del asiento de inscripción del título, cuya inscripción parcial se va a practicar bajo su responsabilidad. Pero en los supuestos de confirmación de la nota de calificación que afecte sólo a determinados defectos y no a todos (esto es de calificación sustitutoria que revoque sólo en parte los defectos expresados en la nota), pero que se refieran al título en su totalidad, sin posibilidad de inscripción parcial del mismo -como es el caso del presente expediente-, el procedimiento debe seguirse ante el registrador sustituido.

**R.30-6-2014**

**B.O.E. 29-7-2014**

**Registro de Manises.**

**HIPOTECA: DOMICILIO A EFECTOS DE EJECUCIÓN.**

Se debate en este recurso la inscripción de una escritura de préstamo hipotecario en lo relativo a la estipulación sobre el procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados, cuando al determinarse el domicilio para la práctica de notificaciones (artículo 682.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), se establece lo siguiente: «2.-Señalan como domicilio para la práctica de los requerimientos y notificaciones a que haya lugar, el de la finca hipotecada y descrita bajo el número uno, sobre la que se ejercite el procedimiento». En el presente expediente, si bien es cierto que la cláusula podría haberse redactado con mayor claridad, como reconoce el propio notario autorizante, en su interpretación debe entenderse que el domicilio fijado es el de la vivienda, especialmente si se tiene en cuenta que la otra finca hipotecada es una plaza de garaje, interpretación que es la más favorable no sólo para el acreedor, sino especialmente para el deudor. La interpretación más racional y lógica es la de que se quiere recibir las notificaciones en la vivienda y no en la plaza de garaje en caso de ejecución hipotecaria de cualquiera de los dos inmuebles.

**R.30-6-2014**

**B.O.E. 29-7-2014**

**Registro de Granada n 2.**

**AUTOCONTRATACIÓN: DELIMITACIÓN DEL CONFLICTO DE INTERESES.**

La única cuestión objeto de este expediente consiste en determinar si se encuentra en situación de conflicto de intereses un apoderado de una entidad de crédito, en concreto una cooperativa de crédito, que comparece junto con su esposa deudora hipotecaria de la entidad, con quien se encuentra casado en régimen de separación de bienes, al efecto de novar el contrato de préstamo garantizado con hipoteca. Comparece tanto como representante de la entidad como en su propio nombre al efecto de prestar el

**consentimiento previsto en el artículo 1320 del Código Civil. La proscripción de actuación en situación de conflicto se predica no sólo de aquellas situaciones en que el conflicto es directo entre los intereses del principal y de quien los gestiona. Se ha entendido que el deber general de lealtad que incumbe a todo gestor de intereses ajenos impone su abstención en aquellos supuestos en que el conflicto se produce entre los intereses del principal y los intereses de aquellas personas vinculadas al gestor. Este conflicto indirecto pone de relieve hasta qué punto estamos ante una cuestión material: La defensa de la posición jurídica del principal en todos aquellos supuestos en los que la actuación del gestor de sus intereses pueda entrar en conflicto con sus propios intereses o aquellos de las personas con las que se encuentra especialmente vinculado.**

**R. 9-7-2014**

**B.O.E. 31-7-2014**

**Registro de Cullera.**

**BIENES DE LAS ENTIDADES LOCALES: ADQUISICIÓN. REPRESENTACIÓN: JUICIO DE SUFICIENCIA NOTARIAL.**

REPRESENTACIÓN: JUICIO DE SUFICIENCIA NOTARIAL. BIENES DE LAS ENTIDADES LOCALES: ADQUISICIÓN.

**Hay que recordar la doctrina, en la actualidad plenamente consolidada en materia de contratos de los entes públicos, de los llamados actos separables, inicialmente propugnada en sede doctrinal, acogida posteriormente por la jurisprudencia y consolidada hoy día a nivel normativo (vid. artículos 20 y 21 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, o el artículo 2.b) de la Ley 29/1998, de 13 julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa). Según esta doctrina en los contratos privados de los entes públicos se han de distinguir dos aspectos: por un lado, el relativo a los efectos y extinción del contrato, que quedan sujetos a las normas de Derecho privado y cuyo conocimiento es competencia de la jurisdicción ordinaria; y por otro, la fase de preparación y adjudicación del contrato, la que hace referencia a la formación de la voluntad contractual del ente público y la atribución de su representación, que se rige por la normativa especial y cuya infracción corresponde revisar la jurisdicción contencioso-administrativa (vid. Resolución de 27 de marzo de 1999). Trasladada esa distinción al ámbito de la función calificadora de los registradores de la Propiedad puede sostenerse que el primero de los aspectos, el netamente contractual, queda sujeto a la regla general sobre calificación del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, sin ninguna distinción en cuanto a aquellos en que sean parte tan solo los particulares; en tanto que el segundo, el aspecto netamente administrativo del contrato, debe ser calificado dentro de los límites que impone el artículo 99 del Reglamento Hipotecario. Habida cuenta de que el defecto ahora analizado hace referencia a la inadecuación del procedimiento de adjudicación del contrato seguido, o la falta de acreditación de sus presupuestos habilitantes, hemos de convenir que se trata de una materia sujeta al régimen de calificación fijado por el citado precepto del Reglamento Hipotecario. De acuerdo con esta doctrina, efectivamente corresponde al registrador, dentro de los límites de su función calificadora de los documentos administrativos, examinar, entre otros extremos, la observancia de los trámites esenciales del procedimiento seguido, a fin de comprobar el cumplimiento de las garantías que para los particulares están establecidas por las leyes y los reglamentos. Se requiere, pues, que la**

omisión del procedimiento legalmente establecido o de un trámite esencial (este trámite no ha de ser cualquiera, sino esencial) sea ostensible. A tal fin, la ostensibilidad requiere que la ausencia de procedimiento o trámite sea manifiesta y evidente sin necesidad de una particular interpretación jurídica. Ciertamente las normas que regulan la adquisición de bienes inmuebles por parte de las Corporaciones locales no son las mismas que la relativas a su enajenación, pero sus principios rectores (publicidad y concurrencia) sí son comunes y coincidentes, imponiendo como regla general el concurso y habilitando una serie de excepciones tasadas que, de acuerdo con la jurisprudencia antes reseñada, han de ser objeto de una interpretación estricta, de donde se deriva la exigencia de su cumplida justificación. En consecuencia procede confirmar este extremo de la calificación recurrida, pues estando legalmente limitada la posibilidad de utilización del procedimiento negociado a supuestos estrictamente tasados, la aplicación de la doctrina de este Centro Directivo anteriormente reseñada sobre calificación de los documentos administrativos, y en particular en relación con el procedimiento seguido y sus trámites esenciales, lleva a desestimar el recurso a la vista de que de la documentación presentada para su calificación no resultaba acreditada la concurrencia de ninguno de los supuestos concretos en que, por excepción, nuestro ordenamiento jurídico admite la utilización del procedimiento negociado y sin concurrencia para la adquisición de bienes inmuebles por la Administración Pública, incluyendo los entes locales, ni el cumplimiento de los criterios sobre concurrencia que también en tales casos se imponen, sin perjuicio de sus particularidades, con carácter general. Según reiterada doctrina de este Centro Directivo (vid., por todas, Resoluciones de 22 de octubre de 2012 y 22 de febrero de 2014), para entender válidamente cumplidos los requisitos contemplados en el mencionado artículo 98 en los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el notario deberá emitir con carácter obligatorio un juicio acerca de la suficiencia de las facultades acreditadas para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido o en relación con aquellas facultades que se pretendan ejercitar. Las facultades representativas deberán acreditarse al notario mediante exhibición del documento auténtico. Asimismo, el notario deberá hacer constar en el título que autoriza, no sólo que se ha llevado a cabo el preceptivo juicio de suficiencia de las facultades representativas, congruente con el contenido del título mismo, sino que se le han acreditado dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica y la expresión de los datos identificativos del documento del que nace la representación. De acuerdo a la misma doctrina citada, el registrador deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio que hace el notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título. Igualmente el Tribunal Supremo (Sala Primera de lo Civil), en Sentencia de 23 de septiembre de 2011, declara que, según resulta del apartado 2 del artículo 98 de la Ley 24/2001, la calificación del registrador en esta materia se proyecta sobre «la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de éste con el contenido del título presentado», congruencia que exige que del propio juicio de suficiencia resulte la coherencia entre la conclusión a la que se llega y las premisas de las que se parte (cfr. Resolución de 27 de febrero de 2012).

**R. 9-7-2014**

**B.O.E. 31-7-2014**

**Registro de Bande.**

## **DERECHO INTERNACIONAL PRIVADO: EFECTOS PATRIMONIALES DEL MATRIMONIO.**

**El supuesto de hecho es el siguiente: don M. S. R., de nacionalidad española, y doña A. T. B. S., de nacionalidad portuguesa, contrajeron matrimonio en 1983 en Münster (Alemania). Su matrimonio fue celebrado, según consta en la certificación del mismo, en la forma prevista en la ley alemana y fue inscrito en el Registro Civil del Consulado General de España en Dusseldorf (Alemania). Mediante la escritura ahora calificada, los esposos disuelven la sociedad de gananciales que manifiestan era el régimen legal aplicable a su matrimonio, al considerar que la ley española regía ab origine los efectos personales y patrimoniales. Tras liquidar parcialmente la comunidad, pactan que en lo sucesivo se rija su economía matrimonial por el régimen de participación regulado en el Código Civil español. Por tanto, el primer tema a decidir es si habiendo contraído matrimonio los esposos antes de la entrada en vigor de la Ley de 15 de octubre de 1990, pero después de la entrada en vigor de la Constitución Española de 1978 -no se prejuzga ahora supuesto distinto- será aplicable la ley anterior a un efecto que se produce en la actualidad, cual es la decisión de los esposos de liquidar su comunidad patrimonial, o si por el contrario, será de aplicación, al carecer de transitorias al respecto, la norma que se encontraba vigente en el momento de celebración del matrimonio (arts. 9.2 y 9.3 en redacción de 1973-1974). El Tribunal Supremo en su Sentencia de 11 de febrero de 2005 rechaza la eficacia actual de una solución discriminatoria. Deduce la Sentencia que a los matrimonios contraídos con anterioridad al Título Preliminar del Código Civil, en la redacción dada por la Ley de Bases de 1973, así como los contraídos con anterioridad a la promulgación de la Constitución Española se regirán por la última ley nacional común durante el matrimonio y, en su defecto, por la ley nacional correspondiente al marido al tiempo de su celebración; que a los matrimonios contraídos después del 29 de diciembre de 1978, fecha de entrada en vigor de la Constitución, hasta la Ley de 15 de octubre de 1990, deberá estarse a lo establecido en la Sentencia del Tribunal Constitucional 39/2002, de 14 de febrero, en cuanto declara inconstitucional el artículo 9.2 del Código Civil, según la redacción dada por el Decreto 1836/1974, de 31 de mayo, en el inciso «por la ley nacional del marido al tiempo de la celebración»; y a los matrimonios contraídos después de la vigencia de la Ley de 15 de octubre de 1990 se les aplicará la normativa contenida en el artículo 9.2, si bien debe tenerse en cuenta la modificación operada posteriormente en el artículo 107 del Código Civil. Si bien es cierto que en la lógica del sistema se encuentra la congelación inicial de efectos de matrimonio -sin perjuicio de la posibilidad de cambio de su régimen patrimonial- estableciendo su fijación en el momento de celebración del matrimonio, no lo es menos, que en el caso de los matrimonios contraídos bajo el imperio de la Ley de 1974 ha de tenerse presente que la declaración de inconstitucionalidad, como se ha indicado, no ha sido solucionada por el legislador. Por ello aunque la inconstitucionalidad no puede ser objeto de modulación en cuanto efecto automático, nada impide que la laguna legal quede voluntariamente integrada por la decisión de ambos esposos reconociendo, con carácter retroactivo al inicio de su matrimonio, la aplicación de ley española. Siendo prueba de los hechos inscritos la inscripción -e indicación- en el Registro Civil y existiendo una laguna legal no colmada por el legislador, creada por la indicada declaración de inconstitucionalidad del último inciso de la anterior redacción del artículo 9.2 del Código Civil, ha de considerarse suficientemente acreditada la existencia de sociedad de gananciales entre los esposos.**

***R. 10-7-2014***

***B.O.E. 31-7-2014***

**Registro de Málaga n 7.**

**DERECHO INTERNACIONAL PRIVADO: EFECTOS PATRIMONIALES DEL MATRIMONIO.**

En el presente expediente, dictada sentencia por la que se declara: que el actor es heredero ab intestato -junto con sus hermanos- de cierto causante, que unos metros de determinada finca registral pertenecen al caudal relicto de dicho causante, y que es nula la escritura de aportación a la sociedad de gananciales de la finca en cuestión, se presenta mandamiento del secretario judicial ordenando proceder a la cancelación de la inscripción primera de la referida finca, conforme a lo también previsto en la propia sentencia. El registrador suspende la cancelación de la inscripción ordenada porque la finca registral a que refiere la sentencia fue aportada a una junta de compensación originando cinco fincas de reemplazo independientes, sobre las cuales se arrastró anotación de demanda a favor del actor del procedimiento en que recayó la sentencia y, dado que se canceló la hoja registral de la finca aportada y que dicha anotación de demanda se encuentra gravando a las fincas de reemplazo, hace falta indicar si se quiere cancelar dichas fincas de reemplazo, inscribir el derecho de participación que ostenta el actor en el caudal relicto de la finca aportada en las fincas de reemplazo, o si se procede a realizar la correspondiente segregación aportando las oportunas licencias administrativas. Lo procedente es despachar el mandamiento en cuanto a la declaración de nulidad de la escritura de aportación a gananciales, e identificación de los actores como titulares actuales de las fincas de reemplazo, en cuanto herederos abintestato de la aportante anterior titular registral. Es decir, que no cabe duda de que lo que se puede inscribir como consecuencia de la sentencia en la que se anotó la demanda, es la inscripción de la finca de resultado a favor de quienes la sentencia reconoce derecho sobre la finca. Para ello es preciso que se especifique el mandamiento la identidad y cuota de cada propietario, aclarando la titularidad controvertida de las fincas de resultado. Por todo ello, en tanto el título judicial no determine concretamente las titularidades o porciones de titularidades a las que, como consecuencia del proceso judicial en cuestión, correspondan las fincas de resultado inscritas que fueron adjudicadas en sustitución de la finca de origen objeto del procedimiento -y que tendrán que estar suficientemente identificadas-, no podrá inscribirse definitivamente el derecho de dominio a favor de los verdaderos titulares, pero entretanto -por subrogación real- procederá el reflejo tabular de la sentencia por nueva anotación preventiva o al margen de la inscripción de la titularidad controvertida en las fincas de resultado, como este Centro Directivo ha admitido en ciertos casos para mayor claridad de la titularidad inscrita (cfr. Resolución de 5 de mayo de 2006).

**R. 10-7-2014**

**B.O.E. 31-7-2014**

**Registro de Madrid n 19.**

**INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: FINCAS INCLUIDAS EN UNIDAD DE EJECUCIÓN.**

En cuanto a las fincas que no consten inmatriculadas, tanto el artículo 310.5 del texto refundido de la Ley de Suelo vigente cuando se otorgaron las escrituras, como el vigente artículo 54.5 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, como el artículo 8 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de

naturaleza urbanística, establecen que la aprobación definitiva del proyecto de equidistribución será título suficiente para la inmatriculación de fincas que carecieran de inscripción, ello implica la admisión de un procedimiento especial de inmatriculación que se desarrolla en el propio ámbito urbanístico y que cuenta por tanto con las garantías propias del proceso transformador. Bien es cierto que como dice el recurrente, no se excluye expresamente la utilización de otro método legal de inmatriculación y más concretamente del contemplado en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, pero no puede obviarse que permitir el acceso al Registro de fincas no inmatriculadas, una vez conste producida la iniciación de un procedimiento reparcelatorio, sin conocimiento del órgano actuante, puede producir efectos adversos. No obstante, en base a todo lo expuesto sería más correcto calificar el defecto de subsanable, pudiendo procederse a la inscripción si por la Administración actuante, mediante la oportuna certificación, quedara acreditado suficientemente a juicio del registrador que los terrenos están comprendidos en el proyecto correspondiente, haciendo constar también si las fincas se incluyeron en la solicitud de extensión de la nota marginal a que hace referencia el artículo 5 del Real Decreto 1093/1997, y que tiene conocimiento de la existencia los títulos de propiedad y de la intención de inmatricular los mismos.

**R. 11-7-2014**

**B.O.E. 31-7-2014**

**Registro de Valencia n 6.**

#### **PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: APLICACIÓN A LAS RESOLUCIONES JUDICIALES.**

Las exigencias del principio de tracto sucesivo deben llevar a la denegación de la inscripción solicitada cuando en el procedimiento del que dimana el documento calificado no han intervenido todos los titulares registrales de derechos y cargas de las fincas. El principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos (cfr. art. 24 de la Constitución Española) impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han sido partes en él, ni han intervenido de manera alguna, exigencia ésta que, en el ámbito registral, y dada la salvaguardia judicial de los asientos registrales, determina la imposibilidad de practicar, en virtud de una resolución judicial, asientos que comprometen una titularidad, si no consta que ese titular haya sido parte en el procedimiento del que emana aquella resolución. En el expediente que provoca la presente, no consta que uno de los titulares registrales sino sólo el otro cónyuge titular registral, correctamente identificado por la registradora en su calificación, haya tenido oportunidad de intervenir en el procedimiento judicial. Lo cual, como se ha señalado anteriormente, en el ámbito de disposición de bienes gananciales no es suficiente para la eficacia dispositiva, por lo que no puede ahora pretenderse la inscripción de la escritura calificada. Cuestión distinta sería que se acreditara que el tribunal competente, en trámites de ejecución de la sentencia que se incorpora, o en el incidente previsto en el número 2 del artículo 522 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en el que quienes hayan sido parte en el proceso o acrediten interés directo y legítimo para pedir al tribunal las actuaciones precisas para la eficacia de la sentencia, aun siendo ésta constitutiva, o en cualquier otra forma legalmente procedente, haya declarado, previo cumplimiento de las garantías de la contradicción procesal (vid. arts. 105 y 109 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y 522, número 2, de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y Sentencias del Tribunal Supremo de 27 de enero de 2007 y 15 de noviembre de 2012), que la sentencia resulta oponible a tales titulares con las consecuencias registrales de ello derivadas.

**R. 11-7-2014**

**B.O.E. 31-7-2014**

**Registro de Vic n 3.**

**ANOTACIÓN PREVENTIVA DE PROCEDIMIENTO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO:  
COMPETENCIA.**

**A la vista de la jurisprudencia invocada, ya de por sí suficientemente contundente en su conclusión, unido al hecho de que no consta en el presente expediente que hubiera motivos subjetivos que se incorporaran al contrato en el momento de su perfección como causa de los mismos para ambas partes, esto es, como determinantes de la declaración de voluntad y el consentimiento de las dos partes contratantes, que es lo que exige el Tribunal Supremo para atribuirles relevancia jurídica, y que en todo caso la finalidad de la construcción de las viviendas no se incorporó al contrato como elemento condicionante de la eficacia del negocio jurídico según resulta de su falta de reflejo en el Registro, hemos de concluir en la desestimación de este primer motivo de impugnación de la nota de calificación, pues de lo dicho y argumentado resulta con claridad que el contrato que se pretende resolver unilateralmente en base a la potestad exorbitante que la Administración ostenta para ello en relación a los contratos administrativos, en este caso no se puede ejercitar por tratarse de un contrato de naturaleza privada, sujeta al Derecho privado que no admite dicha facultad de resolución unilateral (vid. artículo 1256 del Código Civil). Respecto a la solicitud de que se practique una anotación preventiva que publique la existencia de un procedimiento contencioso administrativo, no resulta procedente ni aunque la hubiera decretado el propio Tribunal, en tanto como ha declarado reiteradamente este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 27 de octubre de 2008, 29 de enero de 2009 y 12 de febrero de 2014), a los efectos de atribuir la competencia a la jurisdicción civil o a la jurisdicción contencioso-administrativa, debe seguirse la doctrina del Tribunal Supremo en su Sentencia de 10 de junio de 1988, y distinguir los llamados «actos de la administración» de los «actos administrativos», pues, sentado que sólo estos últimos son susceptibles de la vía administrativa, dicha calificación la merecen solamente aquellos actos que, junto al requisito de emanar de la Administración Pública, la misma los realiza como consecuencia de una actuación con facultad de imperium o en ejercicio de una potestad que sólo ostentaría como persona jurídica pública, y no como persona jurídica privada. En coherencia con esta doctrina, el artículo 21.1 del vigente texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público atribuye al orden jurisdiccional contencioso-administrativo la competencia para resolver las cuestiones litigiosas relativas a «la preparación, adjudicación, efectos, cumplimiento y extinción de los contratos administrativos», así como «el conocimiento de las cuestiones que se susciten en relación con la preparación y adjudicación de los contratos privados de las Administraciones Públicas», en tanto que el mismo artículo en su apartado 2 reserva al orden jurisdiccional civil la competencia «para resolver las controversias que surjan entre las partes en relación con los efectos, cumplimiento y extinción de los contratos privados». Y por supuesto, la presentación de un escrito de solicitud formulado por el propio Ayuntamiento ante el Registro no es suficiente, pues, tal como se ha indicado, sería necesario que el juzgado o tribunal competente, ante el que lo solicite el interesado, decree en su caso, la correspondiente anotación preventiva, lo que no se ha acreditado en el presente caso (rectius se ha acreditado su denegación).**

# AGOSTO 2014

*R. 1-7-2014*

**B.O.E. 1-8-2014**

Registro de Santoña n 1.

## **CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y DIVORCIO: ÁMBITO.**

**Hay que partir de la base de que el procedimiento de separación o divorcio no tiene por objeto, en su aspecto patrimonial, la liquidación del conjunto de relaciones patrimoniales que puedan existir entre los cónyuges sino tan sólo de aquellas derivadas de la vida en común. Así resulta indubitadamente de la regulación legal que restringe el contenido necesario del convenio regulador a la atribución del uso de la vivienda y ajuar familiar y a la liquidación, cuando proceda, del régimen económico matrimonial amén de otras cuestiones como la pensión compensatoria y el sostenimiento a las cargas y alimentos. Este Centro Directivo ha entendido que forma parte de las operaciones de liquidación la atribución de la vivienda familiar incluso en el supuesto de que su titularidad pertenezca por mitades a los cónyuges por adquisición realizada antes del matrimonio, pues en este supuesto su evidente afección a las necesidades del matrimonio justifica sobradamente su inclusión junto a los bienes adquiridos constante el régimen matrimonial (Resoluciones de 11 de abril y 7 de julio de 2012). Pero fuera de este supuesto las transmisiones adicionales de bienes entre cónyuges, ajenas al procedimiento de liquidación (y tales son, en vía de principios, las que se refieren a bienes adquiridos por los cónyuges en estado de solteros no especialmente afectos a las cargas del matrimonio), constituyen un negocio independiente, que exige acogerse a la regla general de escritura pública para su formalización. En definitiva, la diferente causa negocial, ajena a la liquidación del patrimonio común adquirido en atención al matrimonio, y las exigencias derivadas del principio de titulación auténtica, unidas a la limitación de contenido que puede abarcar el convenio regulador, según doctrina reiterada (vid. «Vistos»), deben resolverse a favor de la exigencia de escritura para la formalización de un negocio de esta naturaleza.**

*R. 1-7-2014*

**B.O.E. 1-8-2014**

Registro de Valencia n 15.

## **CONCURSO DE ACREEDORES: ANOTACIÓN DE DEMANDA.**

**En el caso concreto de este expediente, como consecuencia de la situación concursal, en materia de competencia judicial procede la aplicación de la regla especial recogida en el artículo 8 de la Ley Concursal, que viene a establecer en su apartado cuarto, en materia de medidas cautelares -como es una anotación preventiva de demanda, conforme a lo dispuesto en el artículo 727.5 de la Ley de Enjuiciamiento Civil-, que «la jurisdicción del juez del concurso es exclusiva y excluyente en las siguientes materias... (4.o) Toda medida cautelar que afecte al patrimonio del concursado excepto las que se adopten en los procesos civiles que quedan excluidos de su jurisdicción en el párrafo 1.o». No estando en uno de esos supuestos excepcionales del párrafo 1.o, es competencia exclusiva y excluyente del juez del concurso su adopción. En consecuencia, corresponde al juez del concurso la**



**competencia para ordenar que se practique una anotación preventiva de demanda, anotación que, evidentemente, afecta al patrimonio del titular registral concursado y debe adoptarse por el órgano judicial competente. No puede sostenerse el argumento referido a que deben atenderse las medidas cautelares dictadas por los jueces ordinarios en procesos declarativos seguidos contra sociedades en concurso por el hecho de que la Ley Concursal permita la adopción de medidas cautelares por los árbitros en las actuaciones arbitrales, puesto que este último tipo de medidas cautelares constituyen, precisamente, la excepción y no la regla general contenida en el artículo 8.4 de la Ley Concursal, excepción que conforme a lo dispuesto en el artículo 4.2 del Código Civil no puede aplicarse a supuestos distintos a los comprendidos expresamente en ellas.**

**R. 2-7-2014**

**B.O.E. 1-8-2014**

**Registro de Madrid n 55.**

**PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: ORDEN DE INSCRIPCIÓN DE LOS TÍTULOS.**

**El presente recurso, plantea como única cuestión, la posibilidad de anotar preventivamente un embargo ordenado en un procedimiento judicial monitorio, constando inscrita la finca sobre la que recae a favor de persona distinta del demandado, y habiendo sido el titular registral notificado en dicho procedimiento. En cuanto a la circunstancia de ser el ejecutado causahabiente del titular registral, debe recordarse que lo procedente, como se ha señalado en otras ocasiones (vid. Resolución de 7 de octubre de 2004) es tomar anotación preventiva de suspensión de la anotación de embargo y solicitar que se realice la inscripción omitida (cfr. artículos 65 de la Ley Hipotecaria, 629 y 664 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 140 del Reglamento Hipotecario) sin que sea posible practicar el asiento solicitado por el recurrente.**

**R. 3-7-2014**

**B.O.E. 1-8-2014**

**Registro de Cerdanyola del Vallès n 2.**

**RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIE: DUDAS FUNDADAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA. NOTA MARGINAL DE AFECCIÓN FISCAL: NATURALEZA Y EFECTOS.**

**NOTA MARGINAL DE AFECCIÓN FISCAL: NATURALEZA Y EFECTOS. RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIE: DUDAS FUNDADAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.**

**Efectivamente, en todos los casos para la inscripción del exceso de cabida es condición necesaria que el registrador no tenga dudas fundadas sobre la identidad de la finca, pero como ya se ha dicho su apreciación ha de ser motivada en función de las circunstancias y condicionantes que concurran en cada supuesto, sin que tal alegación, genéricamente formulada, pueda convertirse en un recurso meramente formal y vacío de contenido, desconectado de un mínimo criterio de valoración para su aplicación al caso concreto objeto de la nota de calificación. Las afecciones fiscales constituyen una garantía real de origen legal, cuya finalidad principal es enervar los efectos del principio de fe pública registral, permitiendo a la Administración Tributaria exigir el importe de los tributos garantizados con la afección sobre el valor de realización del bien. Conforme a la LGT y el**

**Reglamento General de Recaudación las afecciones fiscales constituyen una garantía real de origen legal, cuya finalidad principal es enervar los efectos del principio de fe pública registral, permitiendo a la Administración Tributaria exigir el importe de los tributos garantizados con la afección sobre el valor de realización del bien. A la vista de la normativa expuesta puede afirmarse que las afecciones fiscales constituyen un supuesto de garantía real cuya finalidad esencial es la enervación del principio de fe pública registral, al objeto de poder derivar en su caso la acción de responsabilidad subsidiaria para el cobro de los tributos devengados por la transmisión o adquisición de los mismos a los futuros adquirentes; garantía que se desarrolla a través de dos fases: una primera estática o de latencia, que sólo previene mediante la nota marginal de afección de la posibilidad de ejercicio de la acción de derivación de responsabilidad, pero sin que ello suponga reserva de rango alguno, ni su consideración de carga en sentido estricto, lo cual sólo se producirá en su caso en la fase dinámica de la garantía mediante la correspondiente anotación preventiva de embargo, que producirá los efectos propios a este tipo de medidas cautelares de aseguramiento. Conforme a los considerandos anteriores y en atención a la fase en la que se encuentran las dos afecciones fiscales que constan por nota al margen de la finca matriz y dado el carácter gratuito y coactivo de la cesión, como actuación asistemática, al venir destinada la superficie segregada a viario conforme a las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana, lo que comporta su naturaleza demanial y afectación al servicio y uso público, no se estima necesario el consentimiento de la Generalitat de Cataluña para inscribir la segregación y cesión obligatoria al Ayuntamiento de una porción de terreno destinada a viario público sin las referidas notas marginales de afección fiscal.**

**R. 4-7-2014**

**B.O.E. 1-8-2014**

**Registro de La Coruña n 2.**

**LEGADOS: ENTREGA.**

**El artículo 885 del Código Civil establece que el legatario no puede ocupar por sí la cosa legada, debiendo exigir tal entrega al albacea facultado para la misma o a los herederos. Y, aunque podría pensarse que tal entrega es simplemente de la posesión y nada tiene que ver con la inscripción de la cosa legada en favor del legatario, ya que cuando el legado es de cosa específica propia del testador, aquél adquiere la propiedad desde el fallecimiento de éste (cfr. artículo 882 del Código Civil), este Centro Directivo ha puesto de relieve (cfr. la Resolución de 13 de enero de 2006) que los legados, cualquiera que sea su naturaleza, están subordinados al pago de las deudas y, cuando existen herederos forzosos, al pago de las legítimas y la dispersión de los bienes perjudicaría la integridad de la masa hereditaria, y, por tanto, a los acreedores. Como afirmó este Centro Directivo en su Resolución de 1 de marzo de 2006, la especial cualidad del legitimario en nuestro Derecho común, caso de que exista en una sucesión, hace imprescindible su concurrencia, para la adjudicación y partición de la herencia, a falta de persona designada por el testador para efectuar la liquidación y partición de herencia (artículo 1.057.1 del Código Civil), de las que resulte que no perjudica la legítima de los herederos forzosos. Y dicha intervención es necesaria también para la entrega de legados, de suerte que ésta no es posible sin que preceda la liquidación y partición de la herencia con expresión de las operaciones particionales de las que resulte cuál es el haber y lote de bienes correspondientes a los herederos forzosos cuyo consentimiento para la entrega de los legados no puede obviarse en este caso, por la sencilla razón de que uno de ellos no ha comparecido, pues solamente de este modo puede**

saberse si el legado debatido se encuentra dentro de la cuota de que puede disponer el testador y no se perjudica, por tanto, la legítima de los herederos forzosos.

**R. 4-7-2014**

**B.O.E. 1-8-2014**

**Registro de Sabadell n 2.**

**PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: INTERVENCIÓN DE TITULARES DE DERECHOS QUE VAYAN A SER CANCELADOS COMO CONSECUENCIA DE LA RESOLUCIÓN DEL DERECHO INSCRITO DEL QUE TRAEN CAUSA.**

Como ya tiene declarado en reiteradas Resoluciones esta Dirección General, y en especial en la de fecha 11 de julio de 2013, relativa al mismo asunto, no puede concluirse que la sentencia declarativa de la resolución de la cesión dictada en pleito entablado sólo contra el cesionario, permita la cancelación de los asientos posteriores que traigan causa de este último. Por el contrario, es necesario tener en cuenta: a) que los efectos de la sentencia se concretan a las partes litigantes; b) que la rectificación de los asientos registrales presupone el consentimiento de sus titulares o una sentencia firme dictada en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento atribuye algún derecho; c) que es exigencia constitucional la protección jurisdiccional de los derechos; d) que no se ha solicitado, ni por tanto, practicado, anotación preventiva de demanda, y e) que los titulares de tales asientos no sólo pueden sino que deben ser citados en el procedimiento de resolución para alegar lo que a derecho convenga en cuanto a si se han cumplido todos los presupuestos de la resolución. Todas las anteriores consideraciones llevan al resultado de que para que la sentencia despliegue toda su eficacia cancelatoria y afecte a titulares de asientos posteriores -cuando no se haya anotado preventivamente la demanda de resolución- es necesario que éstos al menos hayan sido citados en el procedimiento.

**R. 5-7-2014**

**B.O.E. 1-8-2014**

**Registro de Canjáyar.**

**INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: REQUISITOS.**

En el presente supuesto, concurren los dos defectos señalados por la registradora en su nota de calificación, pues la certificación catastral incorporada al título inmatriculador, que es la escritura de adjudicación de herencia, y no el acta de notoriedad que la complementa, no sólo no es totalmente coincidente con la finca que el recurrente solicita inmatricular a su favor, sino completamente distinta y relativa a otra colindante, como reconoce el propio recurrente. Y la finca respecto de la que el notario declara la notoriedad en el acta complementaria no es la misma contenida en la escritura a la que supuestamente complementa.

**R. 7-7-2014**

**B.O.E. 1-8-2014**

**Registro de Petra.**

## **PROPIEDAD HORIZONTAL: SUPERFICIE DE LOS ELEMENTOS PRIVATIVOS.**

**Para inscribir modificaciones de la superficie de alguno de los elementos privativos de una propiedad horizontal se requiere el consentimiento de todos los propietarios del edificio. No es posible hacer constar la referencia catastral de un piso si hay una diferencia superior al diez por ciento entre la superficie registral y catastral. Registralmente no puede admitirse que la superficie de un elemento privativo se exprese mediante el dato de «su superficie con inclusión de elementos comunes», por constituir conceptualmente un contrasentido con el concepto de elemento privativo (artículos 3 y 5 de la Ley de Propiedad Horizontal). Incluso cuando se inscriba la superficie privativa, que es la determinante, debería denegarse cualquier mención registral, aunque fuera accesoria o complementaria, a superficie alguna en elementos comunes que se impute a ese elemento, pues la cuota que un elemento privativo ostenta en los elementos comunes no significa nunca una superficie concreta, sino un módulo ideal determinante de la participación del comunero en los beneficios y cargas de la comunidad.**

***R. 8-7-2014***

**B.O.E. 1-8-2014**

**Registro de Segovia n 2.**

## **EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA REANUDACIÓN DE TRACTO SUCESIVO: REQUISITOS.**

**En el presente caso, tanto del auto judicial como del escrito de recurso y del resto de documentación obrante en el expediente resulta con toda claridad que el promovente del expediente de dominio para reanudar tracto adquirió directamente de la titular registral, por lo que resulta plenamente aplicable la doctrina de este Centro Directivo que se acaba de reseñar, en la que se basa expresamente la nota de calificación negativa. Por tal motivo, en el presente caso, el expediente de dominio, que se tramitó con la doble finalidad de acreditar un exceso de cabida de la finca y de reanudar el tracto a favor de un causahabiente del titular registral, puede y debe operar la inscripción del exceso de cabida, como así ocurrió, y en cambio no puede ni debe operar la reanudación del tracto por no haber efectiva interrupción del mismo.**

## **SEPTIEMBRE 2014**

***R. 22-7-2014***

**B.O.E. 10-9-2014**

**Registro de Madrid n 45.**

## **OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: RÉGIMEN JURÍDICO.**

**Se presenta en el Registro una escritura de declaración de una edificación que se describe conforme a una certificación catastral descriptiva y gráfica que expresa una superficie construida de 202 metros cuadrados construidos terminada en el año 2006, según el propio certificado catastral. Pero a la misma escritura se incorpora una licencia de obras**

en la que sólo se autoriza para construir 193,28 metros cuadrados y un certificado de arquitecto que declara que dicha obra se ajusta al proyecto para el cual se obtuvo la licencia. La afirmación del Notario de que las licencias y certificado técnico se incorporan «a otros muy importantes efectos, pero no a los de la descripción de la obra nueva que se declara», junto con la acertada afirmación de la registradora sustituta de que «la inscripción registral no puede crear una apariencia de legalidad respecto a una construcción que no se ha realizado ajustándose a la licencia concedida», conllevan a que, una vez que se ha aclarado por diligencia que la inscripción se solicita por la vía del número 4 del artículo 20 de la Ley de Suelo, y no por la del número 1, tales licencias y certificados incorporados a la escritura no debieran siquiera mencionarse en la inscripción registral que se practique, so pena de incurrir en esa falsa apariencia de legalidad global de la edificación que pudiera inducirse de la redacción del documento notarial pero que la inscripción y el principio de especialidad registral no deben reflejar.

**R. 22-7-2014**

**B.O.E. 10-9-2014**

**Registro de Alcalá de Guadaira n 1.**

#### **PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: DEUDOR NO HIPOTECANTE.**

Por lo que se refiere al deudor no hipotecante, es decir quien no es dueño de la finca contra la que se dirige la acción real hipotecaria, el fundamento de la extensión de la calificación registral al requisito de haberse demandado y requerido de pago al deudor, no puede radicar en el principio de tracto sucesivo, puesto que no es titular registral, pero existen importantes conexiones entre la obligación del deudor y la garantía real hipotecaria que podrían explicar que el legislador exija que la acción se dirija también contra el deudor aunque no sea dueño de la finca. Aparte de las incidencias que pueden producirse a lo largo del procedimiento, en cuanto a la posibilidad de que el deudor demandado pague y pueda participar en la subasta elevando las pujas de la misma, existe una razón fundamental para la intervención del deudor y es que dentro del mismo procedimiento de ejecución se prevé que si la enajenación de la finca fuera insuficiente para el pago de la obligación, se permite al acreedor que continúe el procedimiento con el embargo de otros bienes del deudor para la satisfacción de la parte que ha quedado sin pagar. De ahí que, en principio, la falta de demanda contra el deudor y el requerimiento de pago al mismo supone la infracción de un trámite esencial del procedimiento y podría entenderse que da lugar a la nulidad del procedimiento, a efectos registrales, teniendo en cuenta la rigidez de los trámites del mismo y la necesidad de cumplir los requisitos de requerimiento y notificaciones previstas en la ley. Ahora bien, respecto a la consideración del defecto como insubsanable, según resulta de la calificación registral recurrida, hay argumentos para considerar que se trata de defecto subsanable siempre que, como ocurre en el caso ahora planteado, se den una serie de circunstancias especiales que permitan superar el defecto. Uno de esos supuestos especiales, que como alega el recurrente concurre en este caso, es cuando el deudor no hipotecante está en situación de quiebra. En este caso, si se acreditara debidamente tal situación, hay que observar, lo mismo que sucede en el caso del concurso de acreedores, que se suspenden las ejecuciones dirigidas contra el mismo, a pesar de lo cual sería posible seguir la ejecución contra los demás interesados.

**R. 23-7-2014**

**Registro de Órdenes.**

**HIPOTECA EN GARANTÍA DE CUENTA CORRIENTE: REQUISITOS.**

**Del conjunto de la escritura presentada a inscripción resulta claramente que las partes reconocen la concesión de un crédito especial, que para garantizar las obligaciones derivadas del mismo pactan la creación de una cuenta, que denominan cuenta especial de crédito de naturaleza liquidatoria, que según consta literalmente en la cláusula primera de la escritura, se abre «de conformidad con lo establecido en los artículos 153 de la Ley Hipotecaria y 245 de su Reglamento» y finalmente, que las obligaciones garantizadas pierden su individualidad y la posibilidad de ejecución aislada al ingresar en la cuenta corriente de crédito por efecto del pacto novatorio a que se refieren el último párrafo de la cláusula primera y la cláusula decima de la escritura, siendo sustituidas por el saldo resultante que constituye la única obligación garantizada por la hipoteca tal y como se establece en la cláusula novena del referido documento. Por todo ello podemos concluir que nos encontramos ante una hipoteca de las reguladas en el artículo 153 de la Ley Hipotecaria. La reciente Resolución de este Centro Directivo de 5 de febrero de 2014, analizó extensamente la jurisprudencia española y comunitaria, así como la doctrina sostenida por esta Dirección General en relación con la calificación de las cláusulas financieras abusivas, señalando en cuanto a la transparencia de las cláusulas contractuales que el registrador, como señala la Resolución de 13 de septiembre de 2013, no sólo puede sino que debe comprobar si han sido cumplidos los requisitos de información establecidos en la normativa vigente, pues se trata de un criterio objetivo de valoración de dicha transparencia. En el presente supuesto concurren las siguientes circunstancias: los prestatarios son personas físicas, la hipoteca recae sobre la vivienda habitual de aquellos, se concede un crédito garantizado con hipoteca al que, cualquiera que sea la naturaleza de la misma, le es de aplicación la citada Orden EHA/2899/2011. Deben rechazarse, en consecuencia, interpretaciones que permitan la posibilidad de su elusión total o parcial o la imposibilidad de su aplicación plena, entre ellas la supuesta imposibilidad de elaborar la Ficha de Información Especializada puesto que ésta podrá efectuarse en la medida que puedan incorporarse los datos del contrato y en cualquier caso ello no excluye el cumplimiento del resto del articulado de la Orden en particular la información precontractual a que se refiere el artículo 21. La Ley de Enjuiciamiento Civil en sus artículos 681 y siguientes se refiere a deudas garantizadas con hipoteca, no distingue entre préstamo o crédito, no excluye pues su cumplimiento cualquiera que sea la naturaleza de la obligación garantizada o de la hipoteca misma con tal de que el pago del capital o los intereses deba efectuarse en plazos, por lo tanto pactándose el reintegro o devolución de las cantidades dispuestas, el artículo 693 resulta de aplicación. Y ello es así incluso si, como sucede en este caso, las obligaciones que se cargan en la cuenta pierden su individualidad y la posibilidad de ejecución aislada por efecto del pacto novatorio, puesto que podríamos encontrarnos que por el vencimiento de una sola mensualidad del préstamo que fuera objeto de cargo en cuenta y cuya cantidad no se repusiese en los quince días pactados, se podría provocar la ejecución de la hipoteca contraviniendo lo dispuesto en el repetido artículo 693.2. Debe por tanto considerarse el sistema de amortización tanto de la propia cuenta como de las obligaciones que en ellas se asientan para evitar que se eluda la norma en perjuicio del hipotecante privándole de la protección que en la misma se establece.**

**B.O.E. 10-9-2014**

**Registro de Marbella n 1.**

**RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIE: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.**

En el presente caso, donde constan datos concluyentes para aseverar que la superficie se expresó con exactitud al tiempo de la segregación, a pesar de haber transcurrido cuarenta y tres años, (lo cual es lógico al tratarse de una actuación integral de urbanización en una zona con alto valor económico del terreno), presuponer, como afirma la recurrente en su escrito o se deduce de la certificación técnica, que hubo error al expresar la medición superficial a segregar supondría, por una parte, invertir injustificadamente la única presunción legal aplicable recogida en el artículo 298.3 del Reglamento Hipotecario (no puede presumirse que una declaración de voluntad formalizada en documento público e inscrita en el Registro esté incurso en error, pues quizás habría de presumirse justamente lo contrario). Pero por otra, además, supondría dar por demostrado precisamente lo que se debe acreditar: que hubo un error en el pasado que justifica su rectificación en el presente. Desde otro punto de vista, si nos atenemos más a la puridad de los conceptos, (que aspiran a ser permanentes en el tiempo), que a las magnitudes, (que siempre son relativas), es evidente que aumentar la medición superficial de una porción segregada sin disminuir al tiempo la de la finca resto de matriz o de las colindantes de no existir ya resto alguno, y con independencia de la magnitud e importancia relativa de la concreta cifra implicada, supondría incurrir de modo consciente y deliberado en el concepto de doble inmatriculación, con una repercusión o gravedad, tan grande o tan pequeña, que estovuelve a ser relativo, como el exceso pretendido, que llega al 15,50 de la superficie inscrita (761,01 metros).

**R. 24-7-2014**

**B.O.E. 10-9-2014**

**Registro de Arona.**

**CONDICIÓN RESOLUTORIA: CANCELACIÓN DE ASIENTOS POSTERIORES.**

Es cierto que, tal y como se puso de manifiesto en la Resolución de 22 de enero de 2001, el cumplimiento de una condición resolutoria tiene efecto retroactivo, produciendo, además de la reinscripción a favor del transmitente, la cancelación de los derechos posteriores, sin necesidad del consentimiento de los titulares de éstos. En definitiva, los terceros adquirentes, incluso con derecho inscrito o anotado, están afectados por el asiento que se solicita por la resolución, en el sentido de que han de estar a las vicisitudes del cumplimiento de la obligación de pagar la contraprestación que incumbe al adquirente según el contrato en que se estipuló la condición resolutoria. Ahora bien, de estas consideraciones no puede concluirse que la sentencia declarativa de la resolución de la permuta dictada en pleito entablado sólo contra el cesionario, permita la cancelación de los asientos posteriores que traigan causa de este último. Por el contrario, es necesario tener en cuenta: a) que los efectos de la sentencia se concretan a las partes litigantes; b) que la rectificación de los asientos registrales presupone el consentimiento de sus titulares o una sentencia firme dictada en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento atribuye algún derecho; c) que es exigencia constitucional la protección jurisdiccional de los derechos; y, d) que los titulares de tales asientos no sólo pueden sino que deben ser citados en el procedimiento de resolución para alegar lo que a derecho

**convenga en cuanto a si se han cumplido todos los presupuestos de la resolución. Todas las anteriores consideraciones llevan al resultado de que para que la sentencia despliegue toda su eficacia cancelatoria y afecte a titulares de asientos posteriores -cuando no se haya anotado preventivamente la demanda de resolución- es necesario que éstos al menos hayan sido citados en el procedimiento.**

**R. 25-7-2014**

**B.O.E. 10-9-2014**

**Registro de Albacete n 1**

**INEXACTITUD REGISTRAL: DIFERENCIA CON EL ERROR.**

**Como reiteradamente ha destacado este Centro Directivo, por ejemplo en las Resoluciones de 13 de julio y 13 de octubre de 2009, «conviene para mayor claridad distinguir los conceptos de inexactitud registral y error. Existe inexactitud cuando concurre cualquier discordancia entre el Registro y la realidad extrarregistral (cfr. artículo 39 de la Ley Hipotecaria), y existe error cuando, al trasladar al Registro cualquier dato que se encuentre en el título inscribible o en los documentos complementarios se incurre en una discordancia. A su vez, los errores pueden ser materiales y de concepto: son materiales cuando se ponen unas palabras por otras pero no se altera el verdadero sentido de una inscripción ni de sus componentes básicos. En caso contrario el error es de concepto». En el presente supuesto, es claro que, frente a lo pretendido por la solicitante y ahora recurrente, no existe error registral alguno en la redacción del asiento, pues la inscripción practicada, como señala el registrador en su informe, además de estar en todo caso bajo la salvaguardia de los Tribunales, es acorde al contenido del título y a la voluntad de las partes, es decir, que reflejó fielmente el contenido negocial inscribible y la mutación jurídico real formalizada en la escritura de partición de herencia que fue otorgada en su día y presentada a inscripción. Por ello, como acertadamente señala el registrador en su nota de calificación, con cuyo contenido esencial coincide en su informe el criterio del notario que autorizó la escritura de herencia inscrita en su día, lo procedente no es la aplicación del procedimiento registral pretendido por la solicitante, sino que ésta interponga las acciones judiciales pertinentes contra los demás otorgantes solicitando que éstos otorguen o sean condenados a otorgar la correspondiente escritura pública de rectificación de la que motivó la inscripción registral.**

**R. 25-7-2014**

**B.O.E. 10-9-2014**

**Registro de Arévalo.**

**CONCURSO DE ACREEDORES: EFECTO SOBRE LA AFECCIÓN POR DEBERES URBANÍSTICOS.**

**Aunque pudiera entenderse que está garantizado con eficacia real a través de la afección de las fincas al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas derivado del artículo 19 del Real Decreto 1093/1997, y que el régimen aplicable es el previsto en los artículos 56 y 57 de la Ley Concursal, debe recordarse que estos preceptos solo permiten la ejecución aislada al margen del concurso cuando se trate de ejecución ya iniciada de acciones reales sobre bienes no afectos a la actividad empresarial y profesional del deudor. En efecto de**



acuerdo con lo dispuesto en el ya citado artículo 56.2 de la Ley Concursal «sólo se alzará la suspensión de la ejecución y se ordenará que continúe cuando se incorpore al procedimiento testimonio de la resolución del juez del concurso que declare que los bienes o derechos no son necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del deudor». Lo cierto es que no consta la resolución del juez del concurso en este sentido. En el presente expediente, que la concursada titular de la finca ostenta condición de deudora principal y no de tercer poseedor resulta del hecho mismo de que, conforme al segundo de los mandamientos aportados para la calificación, se ha despachado -mediante ampliación- ejecución directamente contra la propia sociedad concursada al entender que los bienes están especialmente afectos al pago como consecuencia de la afección urbanística prevista en el artículo 19 de la Ley del Suelo, circunstancia que impide, por definición, tenerla por tercero en la ejecución. Pero es que además, tal y como sostiene el registrador en su nota, rige respecto de la sociedad adquirente de la finca -titular registral actual- el principio de subrogación personal en los deberes urbanísticos, al establecer el artículo 19.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, en su inciso segundo, que «El nuevo titular queda subrogado en los derechos y deberes del anterior propietario (...)». Se trata de una subrogación legal, ipso iure, que se produce aunque la Junta de Compensación no haya tenido conocimiento de la cesión.

**R. 25-7-2014**

**B.O.E. 10-9-2014**

**Registro de Puerto de la Cruz.**

#### **EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO: REQUISITOS PARA PRACTICAR ANOTACIÓN PREVENTIVA DE SU INCOACIÓN.**

No se admite la posibilidad de reanudación de tracto sucesivo a través de expediente de dominio cuando el promotor sea causahabiente del titular registral ya que en tales casos no hay verdadero tracto interrumpido y lo procedente es aportar el título de adquisición. Y esta doctrina es igualmente aplicable cuando lo que se pretende es la toma de razón en el Registro, mediante la oportuna anotación preventiva, de la incoación de dicho procedimiento, ya que lógicamente el mismo defecto será predicable de la resolución que en su caso ordenare la reanudación. Es cierto que este Centro Directivo ha afirmado en ocasiones que dicha doctrina debe matizarse en determinados casos. Ahora bien no concurren en el supuesto que da lugar a la presente ninguna de las razones que ha llevado al Centro Directivo a aplicar una doctrina distinta a la señalada. Efectivamente, no estamos ante un supuesto (como el contemplado por las Resolución de 23 de septiembre de 2003) en el que el promotor del expediente carezca de acción para subsanar las deficiencias formales que pudieran afectar a su transmitente. Tampoco es un caso de extrema dificultad en la reanudación por vía de titulación ordinaria, como el contemplado por las Resoluciones de 24 de julio y 1 y 6 de agosto de 2012, que alega la recurrente, ni se está en la situación (Resoluciones de 22 de mayo de 1995 y 7 de diciembre de 2012) de que en el momento de iniciar el expediente la cadena de transmisiones no se hubiese documentado debidamente. Por el contrario, la inicial transmisión de la parcela segregada se encuentra debidamente documentada, y nada cambia el fallecimiento de la entonces titular registral y de los compradores pues la respectiva cadena de transmisiones también lo está. En definitiva no hay una interrupción de tracto propiamente dicha, sino una falta de acceso al Registro de los títulos que documentan la adquisición del interesado. Por ultimo en cuanto al segundo defecto de la nota de calificación es reiterada la doctrina de este Centro

**Directivo según la cual es inequívoca la exigencia legal de la pertinente licencia o de la declaración municipal de su innecesaridad, y ello cualquiera que sea la forma en que finalmente la segregación tenga acceso al Registro.**

**R. 26-7-2014**

**B.O.E. 10-9-2014**

**Registro de Amorebieta-Etxano.**

**CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y EL DIVORCIO: ÁMBITO.**

**Resulta indubitadamente de la regulación legal que restringe el contenido necesario del convenio regulador a la atribución del uso de la vivienda y ajuar familiar y a la liquidación, cuando proceda, del régimen económico matrimonial amén de otras cuestiones como la pensión compensatoria y el sostenimiento a las cargas y alimentos (artículos 90 del Código Civil y concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil citados en los «Vistos»). Por este motivo, el propio Código restringe la actuación del juez, a falta de acuerdo, a las medidas anteriores (artículo 91), como restringe también la adopción de medidas cautelares al patrimonio común y a los bienes especialmente afectos al levantamiento de las cargas familiares (artículo 103). Fuera de este ámbito, en vía de principios, las transmisiones adicionales de bienes entre cónyuges, ajenas al procedimiento de liquidación (y tales son las que se refieren a bienes adquiridos por los cónyuges en estado de solteros no especialmente afectos a las cargas del matrimonio), constituyen un negocio independiente, que exige acogerse a la regla general de escritura pública para su formalización. En definitiva, la diferente causa negocial, ajena a la liquidación del patrimonio común adquirido en atención al matrimonio, y las exigencias derivadas del principio de titulación auténtica, unidas a la limitación de contenido que puede abarcar el convenio regulador, según doctrina reiterada (vid. «Vistos»), deben resolverse a favor de la exigencia de escritura para la formalización de un negocio de esta naturaleza. Procede analizar si la vivienda perteneciente a ambos cónyuges pro indiviso según el Registro y no como bien consorcial, puede inscribirse mediante la adjudicación realizada en el convenio regulador o si es necesaria la escritura pública si se entendiera que es una extinción de comunidad ordinaria entre dos copropietarios ajena a una liquidación de la sociedad conyugal. En este punto es particularmente relevante el dato de tratarse de la vivienda familiar, lo que permite considerar la existencia, junto a la causa onerosa que resulta del convenio (mediante la asunción del préstamo hipotecario que pesa sobre la finca y la adjudicación al esposo de una cantidad complementaria compensatoria), de una causa familiar propia de la solución de la crisis matrimonial objeto del convenio. Desde el punto de vista de la causa de la atribución patrimonial, no cabe duda de que ésta existe, pues se produce una contraprestación (cfr. artículo 1274 del Código Civil). Pero, además, dentro de las distintas acepciones del concepto de causa, como ha afirmado este Centro Directivo en sus recientes Resoluciones de 7 de julio y 5 de septiembre de 2012 y 26 de junio de 2014 (2.a), existe aquí también una causa tipificadora o caracterizadora propia del convenio regulador, determinante del carácter familiar del negocio realizado, con lo que existe título inscribible suficiente por referirse a un negocio que tiene su causa típica en el carácter familiar propio de los convenios de separación, nulidad o divorcio, por referirse a la vivienda familiar y a la adjudicación de la misma, que entra dentro del interés familiar de los cónyuges y de sus hijos. Y lo mismo debe decirse de la plaza de garaje y trastero ubicados en el mismo inmueble -considerados como anejos de la vivienda en el propio convenio-, y por tanto vinculados funcionalmente a la vivienda como extensión de la**

misma, aunque registralmente tengan número de finca propio.

**R. 28-7-2014**

**B.O.E. 10-9-2014**

**Registro de Málaga n 10.**

**ACREDITACIÓN DEL NIF DE COMPARECIENTES E INTERVINIENTES: ALCANCE Y FORMA.**

A los efectos de la interpretación de los artículos 254 de la LH y 23 de la Ley del Notariado, los elementos determinantes de la subsunción en el supuesto de hecho de la norma que desencadena la exigencia impuesta en la misma son dos: o bien tratarse de un acto o contrato por el que «se adquieran, declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles», o bien tratarse de un acto o contrato distinto pero con transcendencia tributaria. Y en cualquiera de tales casos la obligación de acreditación y constancia de los respectivos números de identificación fiscal se extienden a los comparecientes y a las personas o entidades en cuya representación actúen, con independencia de que su posición contractual sea la de transmitentes o constituyentes del respectivo derecho real o como adquirentes del mismo. El NIF debe ser acreditado por su titular «mediante la exhibición del documento expedido para su constancia por la Administración tributaria». Siendo por tanto insuficiente a tales efectos la mera manifestación realizada por el propio interesado (y por tanto, «a fortiori» tampoco será suficiente la manifestación de un tercero, como sucede en el presente caso), ni otras vías documentales que no presupongan la previa exhibición directa por su titular del documento expedido «ad hoc» por la Administración tributaria. Lo que lleva a descartar la eficacia a los efectos del cumplimiento del artículo 254 de la Ley Hipotecaria de las certificaciones telemáticas obtenidas de la oficina virtual del Catastro incorporadas a la escritura de aceptación de la hipoteca y ratificación, ni tampoco la información obtenida de los sistemas de información telemática del Registro Mercantil respecto de la entidad Med Express Holding, S.L., y que se expide con valor meramente informativo y no con carácter de certificación (vid. artículo 77 del Reglamento del Registro Mercantil). Al margen de esta competencia revisora del registrador en los términos indicados respecto de la concordancia entre los datos de identificación que constan en el título y los que figuren en el Registro, en el caso del presente expediente no estamos ante un debate de esta naturaleza en el que el registrador cuestione dicha concordancia en los respectivos datos de identificación, sino que la causa obstativa a la inscripción opuesta en la calificación estriba en la falta de acreditación de los respectivos números de identificación fiscal de los comparecientes en la escritura de reconocimiento de deuda y constitución de hipoteca, cuestión que se plantea por tanto en un plano distinto.

**R. 28-7-2014**

**B.O.E. 10-9-2014**

**Registro de Vigo n 1.**

**PROPIEDAD HORIZONTAL: DILIGENCIACIÓN DEL LIBRO DE ACTAS.**

Es cierto como dice el recurrente que el artículo 415 del Reglamento Hipotecario se refiere a la acreditación de la denuncia de la sustracción del libro de actas anterior como medio

de permitir la legalización de un libro nuevo sin que se aporte el anterior, pero en el caso del supuesto que nos ocupa no nos encontramos ante una sustracción propiamente dicha, entendida como hurto o robo, sino ante una negativa a la devolución del libro anterior tras la cual subyace la existencia de una controversia entre las dos Juntas Directivas elegidas cada una de las cuales actúa en representación de la comunidad arrogándose la legitimidad de su actuación cuestionándose por tanto la legalidad de los acuerdos alcanzados en las reuniones celebradas.

**R. 31-7-2014**

**B.O.E. 23-9-2014**

**Registro de Ontinyent.**

**CAUSA: REQUISITO PARA LA INSCRIPCIÓN.**

La expresión de la causa es presupuesto obligado en los títulos inscribibles, dado que en nuestro Derecho, la causa es determinante, no sólo de la validez del negocio jurídico, sino también de sus efectos, y debe inexcusablemente constar en el título para posteriormente reflejarse en la inscripción por lo que no juega la presunción que establece el artículo 1277 del Código Civil, pues, aunque se presumiese su existencia, así como su licitud, del Registro no resultarían los efectos del negocio para determinar de qué forma estaría protegido el titular registral.

**R. 31-7-2014**

**B.O.E. 23-9-2014**

**Registro de Granada n 1.**

**HIPOTECA CAMBIARIA: CANCELACIÓN POR CONFUSIÓN DE DERECHOS.**

La consolidación es un modo de extinguir el derecho real limitativo del dominio cuando concurren en la misma persona las titularidades del derecho real pleno -propiedad- y del derecho real limitativo, que produce la extinción de este último. La posibilidad de constitución de hipotecas para garantizar títulos transmisibles por endoso o al portador está reconocida por el artículo 154 de la Ley Hipotecaria. En estas hipotecas, a diferencia de lo que sucede en una hipoteca ordinaria, hay una indeterminación registral en cuanto al titular de la hipoteca, pues éste no viene determinado por la inscripción, sino que lo será en cada momento quien resulte legitimado como poseedor del título, como consecuencia de la cadena de endosos o de la simple tradición del documento, «sin necesidad de dar de ello conocimiento al deudor ni de hacerse constar la transferencia en el Registro» (artículo 150 de la Ley Hipotecaria). Es doctrina de esta Dirección General (cfr. las Resoluciones de 31 de octubre de 1978 y 23 de octubre de 1981) la admisión del pacto de vencimiento anticipado de la hipoteca por impago de una sola o varias de las letras, pero siempre y cuando se prevea que al interponer la demanda, el actor aporte las letras de vencimiento posterior a la que ha resultado impagada, a fin de evitar una doble ejecución de las mismas. A la misma conclusión debe llegarse en el caso de la dación. Si bien en el caso de este expediente dicha salvedad no consta en la inscripción, resultan aplicables por analogía a las hipotecas cambiarias las normas relativas a las hipotecas en garantía de títulos endosables o al portador (artículos 154 a 156 de la Ley Hipotecaria), en cuanto sean compatibles con la naturaleza y caracteres de aquéllas, de modo que es reiterada la

doctrina de esta dirección en el sentido de que no puede cancelarse tal derecho sin acreditarse la inutilización de los títulos cambiarios, pues tal cancelación podría producir indefensión a los posteriores tenedores de los mismos, si los hubiere. Por último, hacen referencia los recurrentes a la cancelación por transcurso de los plazos de prescripción, sostienen que, como el artículo 88 de la Ley 19/1985, de 16 de julio, cambiaria y del cheque, fija un plazo de tres años contados desde el vencimiento y este plazo ha pasado, la extinción por prescripción afecta a la hipoteca y el asiento relativo a ésta se puede cancelar directamente. Pero hay que distinguir la prescripción de la acción cambiaria, de la prescripción de la acción hipotecaria, aplicable a la garantía real constituida, por el transcurso del plazo de veinte años previsto en el artículo 128 de la Ley Hipotecaria. En cualquier caso, como ha sostenido reiteradamente la Dirección General de los Registros y del Notariado, el hecho de la prescripción no es una cuestión que pueda apreciar directamente el registrador.

*R. 31-7-2014*

**B.O.E. 23-9-2014**

Registro de Sevilla n 11.

#### **PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: LÍMITE DE LA RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA.**

El procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados, como establece el artículo 130 de la Ley Hipotecaria, sólo podrá ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita, sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo. Es cierto que en el procedimiento de ejecución directa nada impide reclamar al deudor por todo lo debido al acreedor, aunque exceda de la cifra de responsabilidad hipotecaria, pero siempre que no existan terceros con cargas inscritas con posterioridad, ya que en tal caso la cifra de responsabilidad hipotecaria actúa como límite.

## **OCTUBRE 2014**

*R. 1-8-2014*

**B.O.E. 6-10-2014**

Registro de El Vendrell n 1.

#### **TITULARIDAD REGISTRAL: FONDOS DE TITULACIÓN HIPOTECARIA Y DE ACTIVOS.**

La posibilidad de inscripción de bienes inmuebles y derechos reales a favor de los fondos de titulización hipotecaria ha sido hoy en día zanjada por el artículo 27 del Real Decreto-ley 6/2010, de 9 de abril, de medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo, que ha dado nueva redacción al párrafo final del apartado 2 de la disposición adicional quinta de la Ley 3/1994, de 14 de abril, por la que se adapta la Legislación española en materia de Entidades de Crédito a la Segunda Directiva de Coordinación Bancaria y se introducen otras modificaciones relativas al Sistema Financiero. Por tanto los fondos de titulización hipotecaria y los fondos de titulización de activos están dotados de aptitud para ser titulares de inmuebles que sean percibidos en

**pago de principal, intereses o gastos de las participaciones hipotecarias, certificados de transmisión de hipoteca, activos financieros u otros derechos de crédito que se hubieren agrupado en su activo, ya sea en un procedimiento judicial o extrajudicial iniciado para el cobro de tales derechos de crédito.**

**R. 1-8-2014**

**B.O.E. 6-10-2014**

**Registro de Algeciras n 2.**

**MONTES: INMATRICULACIÓN DE FINCA COLINDANTE.**

**De conformidad con lo establecido en el artículo 22.1 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, «toda inmatriculación o inscripción de exceso de cabida en el Registro de la Propiedad de un monte o de una finca colindante con monte demanial o ubicado en un término municipal en el que existan montes demaniales requerirá el previo informe favorable de los titulares de dichos montes y, para los montes catalogados, el del órgano forestal de la comunidad autónoma». El modo en que se expresa el artículo 22 de la Ley de Montes, al exigir en toda inmatriculación de una finca colindante con monte demanial o ubicado en un término municipal en el que existan montes demaniales el previo informe favorable del órgano forestal de la comunidad autónoma no permiten, en caso de informe desfavorable por la Comunidad Autónoma, otra solución que la acordada por el registrador que es la de suspender la inscripción en tanto no se obtenga informe favorable.**

**R. 1-8-2014**

**B.O.E. 6-10-2014**

**Registro de Cogolludo.**

**URBANISMO: NOTA MARGINAL DE INICIACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE REPARCELACIÓN.**

**Es admisible la práctica de sucesivas prórrogas de la nota marginal prevista en el artículo 5.2 del RD 1093/97.**

**R. 1-8-2014**

**B.O.E. 6-10-2014**

**Registro de Girona n 2.**

**RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.**

**Conforme a esta reiterada doctrina, el recurso contra la calificación negativa del registrador no es cauce hábil para acordar la cancelación de asientos ya practicados y que, hayan sido o no extendidos con acierto, quedan desde entonces bajo la salvaguardia de los tribunales y, por tanto, no puede ser modificados en tanto no medie acuerdo de los interesados o resolución judicial que así lo establezca. Es igualmente doctrina asentadísima de esta Dirección General (vid. por todas, Resoluciones de 16 y 23 de diciembre de 2010, y 2 de abril de 2014), que el recurso contra la calificación registral sólo puede recaer sobre cuestiones que se relacionen directa o inmediatamente con la nota de**

**calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma (cfr. artículo 326 Ley Hipotecaria).**

**R. 2-8-2014**

**B.O.E. 6-10-2014**

**Registro de Cádiz n 3.**

**NULIDAD DE INSCRIPCIÓN: CANCELACIÓN DE ASIENTOS POSTERIORES.**

**Está claro que la resolución judicial de una compraventa, en la que no han sido parte los titulares de cargas posteriores ni fue objeto de anotación preventiva de demanda de nulidad con anterioridad a la inscripción de tales cargas o derechos, no puede determinar su cancelación automática. En el supuesto de hecho de este expediente se pretende que por sentencia judicial firme se cancele no sólo la compraventa declarada nula, sino también los asientos posteriores que no han tenido parte en el procedimiento. Cuestión que ya resolviera expresamente la Resolución de este Centro Directivo de 24 de febrero de 2001, según la cual es evidente que los asientos posteriores que traen causa de otro cuyo título ha sido declarado nulo, no pueden ser cancelados como consecuencia de una declaración de nulidad del primero, si en el procedimiento en que se declara dicha nulidad no han intervenido los titulares respectivos, siendo así que la existencia del juicio en que se declaró tal nulidad no fue reflejada en el Registro por medio de anotación preventiva de la demanda.**

**R. 4-8-2014**

**B.O.E. 6-10-2014**

**Registro de Almería n 3.**

**INMATRICULACIÓN: FINCA COLINDANTE A DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO.**

**Comenzando por el análisis del segundo de los defectos señalados por la registradora, según el cual no es posible la inmatriculación solicitada porque «la finca podría invadir el dominio público hidráulico según informe de la Junta de Andalucía, Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, Delegación Provincial de Almería». Dicho defecto no puede ser mantenido, pues, con independencia de la insuficiente motivación de la nota de calificación, ya se dijo por este Centro Directivo en las Resoluciones de 12 y 20 de diciembre de 2013 que «aun en el supuesto de que la finca que se pretende inmatricular lindara con un barranco que tuviera la consideración de cauce que forme parte del dominio público, no sería exigible la previa notificación a la Administración actuante como se deduce del artículo 38 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas. En la calificación recurrida no se expresa duda alguna sobre la identidad de la finca cuya inmatriculación se solicita, pues existe plena correspondencia entre la descripción obrante en el título y en la certificación catastral y tampoco se especifica cual es la finca previamente inscrita (ya sea de titularidad pública o privada), respecto de la que se proyectan las dudas de solapamiento o contradicción (total o parcial), que impiden la inmatriculación. Es más, de la certificación incorporada al expediente y expedida por la propia registradora resulta que la finca cuya inmatriculación se suspende «no aparece inscrita a nombre de persona o entidad alguna». No procede pues la alegación**

de los artículos 205 de la Ley Hipotecaria y 298 de su Reglamento como causas impeditivas de la inmatriculación solicitada. El artículo 84 del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, establece en su apartado 2 lo siguiente: «Los certificados catastrales tendrán validez durante un año a partir de la fecha de su expedición, siempre que durante ese plazo no se produzcan modificaciones en las circunstancias determinantes de su contenido». Si se contrasta la fecha de las dos certificaciones catastrales incorporadas tanto a la escritura de compraventa como al acta complementaria, se aprecia de forma clara la validez de las mismas conforme al texto transcrito. Por lo demás, reseñarse su total coincidencia y correspondencia con la descripción obrante en dichos documentos notariales y con la nueva certificación catastral incorporada al expediente y con fecha 12 de abril de 2012. Finalmente, recordar una vez más que para la reducción de las cargas administrativas en el procedimiento registral es necesaria la diligente participación de los registradores de la Propiedad y en este sentido han de tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 41.2 del texto refundido del Catastro, que dispone, «cuando la autoridad judicial o administrativa, o los notarios o registradores de la Propiedad obtengan directamente las certificaciones catastrales a que se refiere el párrafo a) del apartado 1, los otorgantes del documento público o solicitantes de la inscripción registral quedarán excluidos de la obligación a que se refiere el artículo anterior».

**R. 4-8-2014**

**B.O.E. 6-10-2014**

**Registro de Orense n 2.**

#### **INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: REQUISITOS.**

Este Centro Directivo, por ejemplo en su Resolución de 7 de abril de 2009, considera que «el acta complementaria del título público no sólo puede utilizarse cuando no existe el documento fehaciente anterior, sino también cuando, existiendo, no es posible que el mismo sirva de antetítulo inmatriculatorio por cualquier causa, entre las que hay que incluir las diferencias descriptivas entre uno y otro (...) pues, como también alega el recurrente, no puede ser de peor condición aquél cuyo antetítulo no es suficiente que el que carece en absoluto de él». Por lo tanto, el concreto defecto relativo a esta cuestión señalado en la calificación registral ha de ser revocado. Concurren, y con singular relevancia, indicios señalados en la nota de calificación, tales como el nulo o escaso coste fiscal de la operación diseñada, la nula o escasa función económica, la intervención de personas ligadas por estrechos vínculos familiares (cónyuges, en este caso), y sobre todo, la circularidad de la operación efectuada, ya que la finca, que inicialmente era común a dos esposos con carácter ganancial, queda al final del proceso siendo también común a ambos esposos, pero por mitades indivisas, mediante la simple conversión de una comunidad germánica (la sociedad de gananciales) en una comunidad ordinaria por cuotas. Y esa circularidad del resultado, sin necesidad de entrar a debatir de nuevo sobre si la aportación a la sociedad de gananciales o su liquidación son auténticos títulos traslativos a los efectos de permitir la inmatriculación de las fincas que tengan por objeto, conlleva a confirmar el defecto señalado por la calificación registral. El artículo 53, apartado 7 de la Ley 13/1996 de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales Administrativas y de Orden Social: «En lo sucesivo, no se inmatriculará ninguna finca en el Registro si no se aporta junto al título inmatriculador certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca,



en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título». En cuanto a los elementos físicamente ubicados en el interior de la finca, tales como plantaciones o edificaciones, su indicación y descripción más o menos pormenorizada en el título y en la inscripción es sin duda muy relevante, y a muy diversos efectos, como los económicos, fiscales, urbanísticos, medioambientales, etc. (pues inciden directamente en el valor de la finca y en sus posibilidades de disfrute y explotación conforme a la legalidad aplicable), pero, habiendo sido ya precisada la ubicación y delimitación geográfica de la finca que los contiene, tales detalles descriptivos no son imprescindibles, para la concreta finalidad esencial del Registro de la Propiedad de identificar y delimitar una finca con respecto a sus colindantes, y evitar incertidumbres y riesgos de doble inmatriculación, o para la concreta finalidad esencial de la deseable coordinación entre Registro de la Propiedad y Catastro para conseguir que ambas instituciones se refieran a un mismo inmueble, esto es, en el caso que nos ocupa, a una misma porción de la superficie terrestre.

**R. 5-8-2014**

**B.O.E. 6-10-2014**

**Registro de Murcia n 1.**

#### **INMATRICULACIÓN: CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA.**

El artículo 53, apartado 7 de la Ley 13/1996 de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales Administrativas y de Orden Social: «En lo sucesivo, no se inmatriculará ninguna finca en el Registro si no se aporta junto al título inmatriculador certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título». La finalidad que realmente persigue la coincidencia catastral exigida en el citado artículo 53, y la razón por la que el registrador lo invoca y aplica acertadamente en su nota de calificación es otra bien distinta, cual es la de fomentar la razonable coordinación entre la finca registral desde el momento mismo de su inmatriculación con el inmueble previamente catastrado. Para lo cual, no se fuerza la coordinación a toda costa y a toda prisa de las fincas ya inmatriculadas con los inmuebles ya catastrados, pero sí que, desde la Ley 13/1996, se ha decidido claramente evitar que surjan nuevas fincas registrales por inmatriculación que no sean coincidentes «ab initio», en su ubicación y delimitación geográfica, con uno o varios inmuebles catastrales concretos. Ahora bien, a la concreta cuestión planteada en este recurso acerca de si es exigible plena coincidencia en el nombre de los colindantes entre los expresados en el título inmatriculador y los expresados en la certificación catastral descriptiva y gráfica, la respuesta ha de ser negativa, y por tanto, ha de revocarse el concreto defecto señalado en la calificación registral relativo a este punto.

**R. 6-8-2014**

**B.O.E. 6-10-2014**

**Registro de Benidorm n 3.**

#### **PROPIEDAD HORIZONTAL: LEGALIZACIÓN DEL LIBRO DE ACTAS.**

El artículo 415 del Reglamento Hipotecario determina que «no podrá diligenciarse un nuevo libro mientras no se acredite la íntegra utilización del anterior. En caso de pérdida o extravío del libro anterior, podrá diligenciarse un nuevo libro siempre que el presidente o el secretario de la comunidad afirme, bajo su responsabilidad, en acta notarial o ante el

registrador, que ha sido comunicada la desaparición o destrucción a los dueños que integran la comunidad o que ha sido denunciada la sustracción». Cabalmente el registrador suspende la legalización solicitada, basada en el extravío del libro anterior -con su correspondiente denuncia ante la Policía-, pues resulta acreditada la existencia del libro que se dice extraviado, como resulta de un asiento posterior de solicitud de apertura de nuevo libro por quien aparece «prima facie» como administradora al exhibir acta de nombramiento junto con el libro legalizado. Frente a ello, no puede alegarse el principio de prioridad, por cuanto dicho principio hipotecario rige en sede de derechos reales (cfr. artículo 17 de la Ley Hipotecaria) y en mucha menor extensión en sede de Registros de personas como el Mercantil. Mucho menos aún puede invocarse en materia de legalización de libros de actas, donde debe prevalecer el superior principio de calificación (artículo 18 Ley Hipotecaria).

**R. 6-8-2014**

**B.O.E. 6-10-2014**

**Registro de Alicante n 7.**

#### **PROPIEDAD HORIZONTAL: LEGALIZACIÓN DEL LIBRO DE ACTAS.**

Establecido que el principio de accesoriadad caracteriza la cesión de los créditos hipotecarios, debe hacerse prevalecer las normas relativas a la cesión del crédito frente a las que regulan la cesión de la hipoteca, derecho real que garantiza aquél y que se entiende transmitida con el crédito. Aquí no son aplicables las reglas estrictas de disposición de un derecho real sobre un inmueble, sino las relativas al crédito. Tratándose del pago al Ayuntamiento de un crédito hipotecario, el cual ha dado carta de pago, poco justificado está la exigencia de las normas relativas a la enajenación en subasta pública de los derechos patrimoniales municipales, porque lo que importa desde la perspectiva del interés público es la íntegra satisfacción de la deuda pendiente, que es lo que se ha producido en este caso. Es indiferente quien realice el pago mientras se satisfaga en su integridad; máxime cuando en este caso el pago se ha realizado con el conocimiento del deudor -según consta en el expediente- lo que permitirá que exista la subrogación pretendida en la hipoteca (cfr. artículos 1158 y 1159 Código Civil). En definitiva entiende este Centro Directivo que más que ante la enajenación de un activo patrimonial del Ayuntamiento, estamos ante el pago de una cantidad debida a la Hacienda Municipal, que conlleva la subrogación en la hipoteca, por lo que no son aquí aplicables las cautelas adoptadas en la normativa de bienes de las Corporaciones Locales al exigir subasta pública en los supuestos de enajenación, debiéndose considerar prevalentes, en virtud del principio de accesoriadad, las normas propias del pago.

**R. 7-8-2014**

**B.O.E. 6-10-2014**

**Registro de Santurce.**

#### **ANTOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD.**

Las anotaciones preventivas tienen una vigencia determinada y su caducidad opera ipso iure una vez agotado el plazo de cuatro años, hayan sido canceladas o no, si no han sido prorrogadas previamente, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, entre ellos la

posición de prioridad que las mismas conceden a su titular, y que permite la inscripción de un bien con cancelación de cargas posteriores a favor del adjudicatario que ha adquirido en el procedimiento del que deriva la anotación, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba aquel asiento y no podrán ser cancelados en virtud del mandamiento prevenido en el artículo 175.2.a del Reglamento Hipotecario si al tiempo de presentarse aquél en el Registro, se había operado ya la caducidad. Y ello porque como consecuencia de ésta, han avanzado de rango y pasado a ser registralmente preferentes (cfr. Resoluciones de 28 de noviembre de 2001, y 11 de abril de 2002). De otro modo: cancelada por caducidad la anotación, como acontece en el caso, no es posible obtener el trasvase de prioridad en detrimento de las cargas posteriores, debiendo el registrador denegar la inscripción del mandamiento en que dicha cancelación se pretenda.

**R. 7-8-2014**

**B.O.E. 6-10-2014**

**Registro de Pedreguer.**

**SENTENCIA DECLARATIVA DE DOMINIO: INSCRIPCIÓN.**

En cuanto al primer defecto es cierto que la posesión no es un derecho real que tenga acceso al Registro (artículo 5 Ley Hipotecaria), pero la sentencia de instancia - confirmada por la Audiencia- no se limita a reconocer la posesión legítima del reconviniente, para desestimar la acción reivindicatoria interpuesta por el titular registral, sino que estima en reconvención la acción declarativa de dominio interpuesta por aquél sobre las debatidas parcelas catastrales 488 del polígono 6 (que se corresponde con la finca registral 4.971) y sobre parte de la 487 (parte por tanto de la finca registral 4.970). Del texto de la sentencia se infiere con claridad que la acción que prospera en reconvención es declarativa de dominio, al decir expresamente que ha acreditado la propiedad (fundamento de Derecho noveno). La transcendencia real de la sentencia y por tanto la posibilidad de su inscripción, se manifiesta no sólo en este extremo, al declarar el dominio del reconviniente sobre las parcelas citadas, sino al ordenarse la nulidad del acta de notoriedad y la cancelación de las inscripciones derivadas de aquélla en cuanto sean incompatibles con el pronunciamiento judicial y por tanto la inexactitud de los asientos registrales (cfr. artículo 41 Ley Hipotecaria). En cuanto al defecto tercero, se dice que el acta de notoriedad declarada nula, por sí misma, no motivó asiento alguno, pues la misma es complementaria del título público de inmatriculación que es el que motivó los asientos registrales de las citadas fincas. Esto en rigor no es así, pues la inmatriculación a que se refieren los artículos 205 de la Ley Hipotecaria y 298 de su Reglamento, como ha dicho reiteradamente este Centro Directivo (véase Resoluciones citadas en los «Vistos») se produce a través de un doble título público, en este caso uno de ellos es el acta de notoriedad. Por lo que si cualquiera de éstos es declarada nula, no puede subsistir el asiento que motivaron, salvo que existieran terceros protegidos por la fe pública registral (cfr. artículo 40 letra d) y párrafo último de la Ley Hipotecaria).

**R. 7-8-2014**

**B.O.E. 6-10-2014**

**Registro de Iznalloz.**

## **SEGREGACIÓN DE FINCAS RÚSTICAS: UNIDADES MÍNIMAS DE CULTIVO.**

Como ya ha señalado este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 10 de junio de 2009, 2 de noviembre de 2012 y 25 de abril de 2014), si bien la licencia municipal, o en su caso la certificación municipal de innecesidad de licencia, puede ser suficiente para cumplir con los requisitos urbanísticos impuestos a la segregación, cuando el asunto a dilucidar no es urbanístico sino agrario, carece la Administración local de competencia. La registradora actuó correctamente haciendo aplicación del artículo 80 del Real Decreto 1093/1997. Y si la Comunidad Autónoma de Andalucía, a través de sus órganos competentes, afirma que las segregaciones documentadas son inválidas por no respetarse la prohibición de divisiones y segregaciones inferiores a la unidad mínima de cultivo correspondiente, no puede procederse a la inscripción, sin perjuicio de los recursos judiciales que pudieran corresponder a los interesados para instar la rectificación de la resolución dictada por la Comunidad Autónoma, y solicitar la correspondiente medida cautelar de carácter registral para asegurar las resultas del procedimiento, pues, como prevé el último párrafo del propio artículo 80 citado, si la resolución declarando la nulidad de la segregación fuese objeto de recurso contencioso-administrativo, el titular de la finca de que se trate podrá solicitar la anotación preventiva de su interposición sobre la finca objeto de fraccionamiento. Por ello, debe confirmarse la calificación de la registradora.

**R. 8-8-2014**

**B.O.E. 6-10-2014**

**Registro de Rivas-Vaciamadrid.**

## **PROPIEDAD HORIZONTAL: LEGALIZACIÓN DEL LIBRO DE ACTAS.**

Se debate en este recurso la posibilidad de legalizar un libro de actas, sin que conste inscrito el título constitutivo de la propiedad horizontal o del complejo inmobiliario. Pues bien, la diversidad de las situaciones fácticas que pueden surgir a lo largo del tiempo para la organización de las comunidades de propietarios análogas a las que recaen sobre los elementos comunes de un edificio en régimen de propiedad horizontal y que puede no hayan tenido el adecuado reflejo registral, unido a la razón inspiradora de la redacción del citado precepto, hacen necesario que las actas, reflejo de sus acuerdos, puedan revestirse de oficialidad mediante el diligenciado correspondiente de sus libros, siempre y cuando de la instancia presentada se vea claramente que el libro está llamado a reflejar acuerdos propios de un régimen de propiedad horizontal, subcomunidad o conjunto inmobiliario o afecte a acuerdos de un órgano colectivo de tal índole que recoja intereses específicos. Ahora bien no cabe olvidar que el título constitutivo de una propiedad horizontal o de un complejo inmobiliario forma «un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad» como dice literalmente el artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal. Por esto en los casos -como el presente- en que no figure inscrito el complejo en el Registro de la Propiedad la constitución de esta comunidad, se consignarán sus datos en el libro fichero a que se refiere el artículo 415 del Reglamento Hipotecario.

**R. 8-8-2014**

**B.O.E. 6-10-2014**

**Registro de Madrid n 2.**

**PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: CUMPLIMIENTO EN LAS RESOLUCIONES JUDICIALES. ANTOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD.**

ANTOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: CUMPLIMIENTO EN LAS RESOLUCIONES JUDICIALES.

En el presente expediente, presentados en el Registro de la Propiedad decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas en procedimiento judicial de ejecución de títulos cambiarios, la registradora deniega la inscripción del decreto de adjudicación por estar la finca inscrita a favor de tercero que no ha sido demandado ni citado en el procedimiento, y deniega las cancelaciones decretadas en el mandamiento por haberse denegado la inscripción del decreto de adjudicación, habiendo caducado previamente la anotación preventiva de embargo decretada en el procedimiento de ejecución del que traen causa los referidos documentos, según se desprende del historial registral de la finca. Las exigencias del principio de tracto sucesivo deben llevar a la denegación de la inscripción solicitada cuando en el procedimiento del que dimana el documento calificado no han intervenido todos los titulares registrales de derechos y cargas de las fincas. Ahora bien, este criterio se ha de matizar y complementar con la reciente doctrina jurisprudencial sobre la forma en que el citado obstáculo registral pueda ser subsanado. En efecto, la Sala de lo Contencioso de nuestro Tribunal Supremo ha tenido ocasión de manifestar recientemente en su Sentencia de 16 de abril de 2013, en relación con la Resolución de esta Dirección General de 1 de marzo de 2013, en la parte de su doctrina coincidente con los precedentes razonamientos jurídicos, que «esta doctrina, sin embargo, ha de ser matizada, pues tratándose de supuestos en los que la inscripción registral viene ordenada por una resolución judicial firme, cuya ejecución se pretende, la decisión acerca del cumplimiento de los requisitos propios de la contradicción procesal, así como de los relativos a la citación o llamada de terceros registrales al procedimiento jurisdiccional en el que se ha dictado la resolución que se ejecuta, ha de corresponder, necesariamente, al ámbito de decisión jurisdiccional. E, igualmente, será suya la decisión sobre el posible conocimiento, por parte de los actuales terceros, de la existencia del procedimiento jurisdiccional en el que se produjo la resolución determinante de la nueva inscripción. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid. por todas Resolución de 10 de febrero de 2014), en cuanto a la cancelación de los asientos posteriores, que la caducidad de las anotaciones preventivas opera ipso iure una vez agotado el plazo de cuatro años, hayan sido canceladas o no, si no han sido prorrogadas previamente, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba aquel asiento y no podrán ser cancelados en virtud del mandamiento prevenido en el artículo 175.2.a del Reglamento Hipotecario dictado en el procedimiento en el que se ordenó la práctica de aquella anotación, si al tiempo de presentarse aquél en el Registro, se había operado ya la caducidad.

**R. 13-8-2014**

**B.O.E. 6-10-2014**

**Registro de San Roque.**

**DERECHO INTERNACIONAL PRIVADO: LEY REGULADORA DE LA SUCESIÓN MORTIS CAUSA.**

**El supuesto de hecho es el siguiente: el señor G. C. R. de nacionalidad británica y residente**

en España, fallece en Cádiz en el año 2013, bajo testamento abierto otorgado ante notario español. En él instituyó heredera de todos los bienes, derechos y acciones que el testador poseyere en España a su esposa doña C. L. R. y en caso de que ésta le premuriera, a sus hijos G. y P. R., habidos de nupcias anteriormente contraídas con doña D. K. R, por partes iguales entre ellos. Además manifestó que esa disposición era factible conforme a su ley nacional. Alega la recurrente contra la calificación que «el artículo 83 del Reglamento 650/2012 permite la elección de ley aplicable por el causante, aunque aún no esté en vigor dicho Reglamento comunitario». Es cierto que el apartado 2 del mismo precepto adelanta la admisibilidad de la «*professio iuris*», ampliando incluso sus términos al periodo de «*vacatio legis*», estableciendo que «cuando el causante hubiera elegido, antes del 17 de agosto de 2015, la ley aplicable a su sucesión, esa elección será válida si cumple las condiciones establecidas en el capítulo III o si cumple las condiciones de validez en aplicación de las normas de Derecho internacional privado vigentes, en el momento en que se hizo la elección, en el Estado en el que el causante tenía su residencia habitual o en cualquiera de los Estados cuya nacionalidad poseía». Pero esta norma de derecho transitorio, cuyo objeto es facilitar la preparación de las sucesiones «*mortis causa*» cuando el testamento sea otorgado con anterioridad a dicha fecha, no resulta aplicable al caso aquí debatido. En primer lugar, porque no puede entenderse realizada la elección de ley aplicable en el título sucesorio, en cuanto simplemente se reconoce la nacionalidad del causante sin expresa declaración de sometimiento a su ley nacional, manifestación que ha de ser explícita conforme al considerando 39 del Reglamento. Y en segundo término, porque de acuerdo con el artículo 83.1 «las disposiciones del presente Reglamento se aplicarán a la sucesión de las personas que fallezcan el 17 de agosto de 2015 o después de esa fecha». En el presente caso, fallecido el causante en 2013 no cabe alegar la aplicación retroactiva del Reglamento ni elección de ley alguna conforme al mismo. En consecuencia, mientras dicho instrumento no se encuentre en vigor, para la resolución de la cuestión ahora planteada debe partirse de la «*lex fori*», esto es la española, la cual determina, conforme al artículo 9.8 del Código Civil, que la ley aplicable es la personal del causante, dado que España no ha firmado el Convenio de La Haya de 1989, relativo a ley aplicable a las sucesiones por causa de muerte que conduce a otras conexiones. Acoge así dicha norma el principio de universalidad de la sucesión, (con la única excepción prevista en su último párrafo a favor de la eventual aplicación de ley rectora de los efectos del matrimonio), de modo que el fenómeno sucesorio se sujeta siempre a la ley de la nacionalidad del causante, salvo que las normas de conflicto de ésta remitan a la ley española, único caso de reenvío admitido por nuestras normas de Derecho Internacional Privado (cfr. artículo 12.2 del Código Civil). Sin embargo, ese reenvío de primer grado, como ya afirmó la Resolución de este Centro Directivo de 24 de octubre de 2007, no debe aceptarse en materia de sucesión por causa de muerte si ello provoca un «fraccionamiento legal de la sucesión», que de esa forma se vería regulada por varias leyes, ya que el artículo 9.8 del Código Civil está presidido por los principios de unidad y universalidad de aquélla. Por tanto, en un caso como el actual en que una parte del patrimonio inmobiliario está ubicado en España, la remisión de la ley inglesa a la española en cuanto a este último debe ser rechazada, prevaleciendo, por tanto, las normas sobre libertad de testar propias del Derecho inglés, frente a las restricciones que respecto de tales reglas impone la ley española. Y esto, que se aplica paradigmáticamente, al ámbito de los derechos legitimarios, ha de aplicarse también en relación con la regulación de la reserva viudal del artículo 968 a que se refiere el registrador en su nota de calificación. Los derechos del reservatario proceden, por tanto, no de una disposición del primer causante o del reservista, sino de un llamamiento legal. Lo que implica que dicho llamamiento sólo será efectivo cuando esté previsto en la «*lex successionis*» aplicable «*in casu*», lo que no ocurre, como se ha argumentado, en el

presente supuesto en el que el reenvío de la ley inglesa designada por nuestra norma de conflicto (vid. artículo 9.8 del Código Civil) hace a la ley española (artículo 12.2 del Código) no puede aceptarse, según la jurisprudencia de nuestro Tribunal Supremo, cuando el resultado de su aceptación parase en una quiebra del principio de unidad de la sucesión, lo que sucedería en el caso objeto del presente expediente de admitirse la aplicación de la ley sucesoria española a los bienes inmuebles ubicados en España.

**R. 14-8-2014**

**B.O.E. 6-10-2014**

**Registro de Saldaña.**

#### **DOCUMENTOS PÚBLICOS EXTRANJEROS: NECESIDAD DE LEGALIZACIÓN O APOSTILLA.**

El derecho de usufructo es un derecho esencialmente temporal que, como regla general, tiene carácter vitalicio, y que como tal se extingue por la muerte del usufructuario. Ahora bien, el problema surge al no haber acaecido el fallecimiento de la legataria en territorio español y aportarse para acreditar tal hecho una certificación de un registro extranjero y ello a pesar de ostentar la persona fallecida la nacionalidad española, lo que determina que el Registro Civil español sea también competente para practicar la inscripción de defunción. El artículo 36 del RH dispone que «los documentos otorgados en territorio extranjero podrán ser inscritos si reúnen los requisitos exigidos por las normas de Derecho Internacional Privado, siempre que contengan la legalización y demás requisitos necesarios para su autenticidad en España». Este requisito de la legalización establecido por nuestras disposiciones legales para los documentos extranjeros cumple la finalidad de aseverar su autenticidad al objeto de que puedan tener eficacia en España y sean admitidos por las Autoridades y Oficinas Públicas españolas (artículos 323-2o de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 36.1 del Reglamento Hipotecario, y Resoluciones de 6 de abril de 1976 y 8 de marzo de 2011). Esta exigencia se predica también respecto de los documentos relativos al estado civil de las personas, respecto de los cuales el Reglamento del Registro Civil ordena que «a salvo lo dispuesto en los Tratados internacionales, requieren legalización los documentos expedidos por funcionario extranjero» (cfr. artículo 88), si bien dicha exigencia podrá excusarse si «consta al Encargado (del Registro Civil español) la autenticidad del documento, directamente, o bien por haberle llegado el documento por vía oficial o por diligencia bastante», y sin perjuicio de que en caso de duda fundada sobre dicha autenticidad, «aquél realice las comprobaciones oportunas» (cfr. artículo 89). Evidentemente, la regulación relativa a la exigencia de legalización, ha de entenderse aplicable al caso de las certificaciones de defunción expedidas por los encargados de un Registro Civil extranjero, tanto si su destino es su aportación a un Registro Civil español como a un Registro de la Propiedad de nuestro país a fin de acreditar el hecho del fallecimiento de cierta persona, con vistas a inscribir la mutación jurídico-real que de la misma se derive, como ocurre en el caso del presente recurso, relativo a la liquidación de gananciales y adjudicación de herencias, en la que no interviene la esposa del causante como legitimaria por haber fallecido. El cumplimiento del requisito de la legalización, como afirmó la Resolución de este Centro Directivo de 8 de marzo de 2011, supone en la mayor parte de los casos una serie de complejos trámites que originan dilaciones y gastos perturbadores. Por tal motivo se ha procurado rebajar el rigor de tal exigencia de la legalización en el tráfico internacional mediante la firma y ratificación por parte de España de Convenios internacionales que responden a tal objetivo. En este sentido destaca por su importancia el Convenio de La Haya de 5 de octubre de 1961, por el que se suprime la

**legalización de los documentos públicos extranjeros, y se sustituye por el trámite de la apostilla. Ahora bien, el artículo 8 del mismo Convenio de La Haya de 1961 admite que su aplicación quede desplazada cuando en un mismo caso resulte aplicable también un régimen convencional internacional más favorable, en el sentido de contener disposiciones menos rigurosas. Pues bien, en relación con estas dispensas de legalización y de apostilla, en el ámbito del estado civil de las personas, hay que tener en cuenta los Convenios números 16 y 17 de la Comisión Internacional del Estado Civil. Lo que sucede es que estos Convenios no son de aplicación en relación con los certificados de defunción procedentes de Estados que no son parte de los mismos, como ocurre en el caso objeto del presente expediente en el que el certificado aportado procede del Estado de Maine (Estados Unidos). No obstante, se advierte que a la vista de la documentación obrante en este expediente, la autenticidad formal de la certificación del Registro Civil de Maine, acreditativa del fallecimiento de la legataria, sería fácilmente verificable mediante la presentación del testimonio de la sentencia firme dictada por el Juzgado número 2 de Valladolid el 3 de diciembre de 2010, (juicio ordinario 1137/2010 A. sentencia número 1223), en cuyo fundamento de Derecho primero se concluye como hecho probado que doña N. D. R. falleció en el año 2008 y que además renunció a cualquier derecho en la herencia dejada por su marido, (legado del usufructo vitalicio de un piso). Las circunstancias procesales concurrentes en este caso han de considerarse suficientes para estimar cumplido el requisito de autenticidad que fundamenta la legalización o en su caso la apostilla de los documentos extranjeros en España.**

**R. 4-9-2014**

**B.O.E. 6-10-2014**

**Registro de Mogán.**

**CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y DIVORCIO: ÁMBITO.**

**Hay que partir de la base de que el procedimiento de separación o divorcio no tiene por objeto, en su aspecto patrimonial, la liquidación del conjunto de relaciones patrimoniales que puedan existir entre los cónyuges sino tan sólo de aquellas derivadas de la vida en común. Así resulta indubitadamente de la regulación legal que restringe el contenido necesario del convenio regulador a la atribución del uso de la vivienda y ajuar familiar y a la liquidación, cuando proceda, del régimen económico matrimonial amén de otras cuestiones como la pensión compensatoria y el sostenimiento a las cargas y alimentos. Este Centro Directivo ha entendido que forma parte de las operaciones de liquidación la atribución de la vivienda familiar incluso en el supuesto de que su titularidad pertenezca por mitades a los cónyuges por adquisición realizada antes del matrimonio, pues en este supuesto su evidente afección a las necesidades del matrimonio justifica sobradamente su inclusión junto a los bienes adquiridos constante el régimen matrimonial (Resoluciones de 11 de abril y 7 de julio de 2012). Pero fuera de este supuesto las transmisiones adicionales de bienes entre cónyuges, ajenas al procedimiento de liquidación (y tales son, en vía de principios, las que se refieren a bienes adquiridos por los cónyuges en estado de solteros no especialmente afectos a las cargas del matrimonio), constituyen un negocio independiente, que exige acogerse a la regla general de escritura pública para su formalización. En definitiva, la diferente causa negocial, ajena a la liquidación del patrimonio común adquirido en atención al matrimonio, y las exigencias derivadas del principio de titulación auténtica, unidas a la limitación de contenido que puede abarcar el convenio regulador, según doctrina reiterada (vid. «Vistos»), deben resolverse a favor de la**



exigencia de escritura para la formalización de un negocio de esta naturaleza.

**R. 5-9-2014**

**B.O.E. 6-10-2014**

**Registro de Las Rozas n 2.**

#### **CONCURSO DE ACREEDORES: CANCELACIÓN DE CARGAS.**

Debe partirse, como regla general, de la competencia del Juez de lo Mercantil, encargado del concurso, para conocer de todas las incidencias de la ejecución. En efecto, es principio del Derecho concursal que el conjunto de relaciones jurídico patrimoniales del concursado quedan sujetas al procedimiento de concurso (artículo 8 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal). Además, esta competencia del juez del concurso se extiende, en razón a su vis atractiva, no sólo para llevar a cabo las ejecuciones singulares, sino para ordenar también la cancelación de los embargos y anotaciones practicadas en las mismas, de manera que la regla general de que la competencia para cancelar una anotación preventiva la tiene el mismo juez o Tribunal que la hubiera ordenado (cfr. artículo 84 de la Ley Hipotecaria), puede extenderse a favor de esta competencia del juez del concurso como consecuencia del procedimiento universal de ejecución. Esta competencia del juez del concurso para cancelar embargos, queda sometida a una triple condición: a) que la decrete el juez del concurso a petición de la administración concursal; b) que concurra como causa habilitante el hecho de que el mantenimiento de los embargos trabados dificulte gravemente la continuidad de la actividad profesional o empresarial del concursado, y c) la audiencia previa de los acreedores afectados. Ciertamente abierta la fase de liquidación, en el supuesto de haberse aprobado el plan de liquidación, estos requisitos del artículo 55.3 deberán ser adaptados a la nueva situación concursal, puesto que la petición de la administración concursal estará justificada por la aprobación del plan de liquidación en el que se acuerde la cancelación de los embargos, y sin que sea ya exigible como requisito habilitante la continuidad de la actividad profesional o empresarial. Respecto a la exigencia de la audiencia previa de los acreedores afectados deberá entenderse sustituida por la notificación, común en los procesos de ejecución, respecto de titulares de derechos y cargas que han de cancelarse, de conformidad con el principio de tracto sucesivo registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria y el de salvaguardia judicial de los asientos registrales del artículo 1, párrafo tercero, de la misma Ley. En el caso del presente expediente, se pretende la cancelación de dos anotaciones de embargo. No se trata de acreedores que puedan seguir ejecución singular o aislada y tampoco se trata de créditos que gocen de privilegio especial con arreglo al artículo 90 de la Ley (cfr. artículos 149.3 de la Ley Concursal). La cuestión se centra en determinar, si aprobado el plan de liquidación en el que se acuerda la cancelación de las anotaciones preventivas de embargo, se precisa o no determinar en el mandamiento que se ha dado audiencia a los titulares de las anotaciones de embargo que se pretenden cancelar. Como ha quedado expuesto anteriormente, la exigencia de la audiencia de los acreedores afectados, existiendo un plan de liquidación aprobado, debe entenderse sustituida por la notificación. Tampoco cabe duda alguna de que esta notificación a los titulares de los embargos que se pretende cancelar es uno de los trámites de obligada calificación por parte del registrador (cfr. artículo 100 del Reglamento Hipotecario), por lo que debe en estos términos confirmarse el primer defecto de la nota de calificación. Del artículo 155 de la Ley Concursal, precepto aplicable a los créditos garantizados con hipoteca, aun existiendo plan de liquidación (cfr. Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de julio de 2013), la cancelación de la hipoteca sólo está prevista

en los supuestos en que se proceda a la enajenación del bien hipotecado, sin subrogación, no con anterioridad, enajenación que ha de verificarse con estricto cumplimiento de las exigencias impuestas en el apartado cuarto de este artículo 155. Además, como ya se dijo por esta Dirección General (cfr. Resolución de 18 de noviembre de 2013) el auto por el que se apruebe el plan de liquidación ha de ser firme. En el presente expediente, se pretende la cancelación de sendas hipotecas constituidas a favor de «Banco de Galicia, S.A.» y de «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.», en cumplimiento del auto por el que se aprueba el plan de liquidación. Pero esta cancelación de las hipotecas se pretende que se verifique con anterioridad a la enajenación del bien hipotecado, posibilidad que no es admisible, por cuanto, como ha quedado expuesto en el anterior fundamento de derecho, el pago de los créditos con privilegio especial y, en su caso, la cancelación de la garantía hipotecaria ha de realizarse en cumplimiento estricto de los requisitos exigidos por el artículo 155 de la Ley Concursal, como consecuencia de la enajenación del bien hipotecado.

**R. 5-9-2014**

**B.O.E. 6-10-2014**

**Registro de Potes.**

**EXCESO DE CABIDA: ACTA DE NOTORIEDAD CON OPOSICIÓN DE COLINDANTES.**

En el presente expediente se trata de dilucidar si es posible la inmatriculación de un exceso de cabida dándose la circunstancia de que promovida acta de notoriedad a estos efectos la misma concluye con resultado negativo a tal declaración como consecuencia de la oposición de los titulares de los predios colindantes y de la Junta Vecinal de Bedoya, que alegan el carácter de bien de titularidad pública de la porción que constituye el exceso cuya inscripción se pretende. En el supuesto de hecho de este expediente, produciéndose la oposición de los colindantes y de la junta vecinal y surgiendo dudas sobre si pertenece al recurrente la titularidad de la porción constitutiva del exceso, es evidente que no puede procederse a la inscripción pues ni resulta acreditado, sino contradicho, el presupuesto indispensable de la previa adquisición de dicha superficie, ni consta, en consecuencia, documentado el exceso. Existiendo dicha controversia no puede el registrador decidir sobre la misma, ni admitir alegaciones de los recurrentes que no obran debidamente documentadas, pues en definitiva la determinación de quien sea el propietario de la finca debe decidirse o bien por acuerdo de los interesados o, a falta de éste, por la oportuna resolución judicial, solución a la que apunta el artículo 203.9 de la Ley Hipotecaria antes transcrito.

**R. 6-9-2014**

**B.O.E. 6-10-2014**

**Registro de Madrid n 18.**

**LIQUIDACIÓN DE GANANCIALES POR SENTENCIA: LÍMITES DE LA FACULTAD DE CALIFICACIÓN DEL REGISTRADOR. DISOLUCIÓN DE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES: INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO CIVIL.**

DISOLUCIÓN DE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES: INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO CIVIL. LIQUIDACIÓN DE GANANCIALES POR SENTENCIA: LÍMITES DE LA FACULTAD DE CALIFICACIÓN DEL REGISTRADOR.

**En el presente expediente (sin poder entrar en la justificación que el recurrente hace del carácter de la vivienda como habitual familiar, dada la necesidad de tomar en consideración tan solo los documentos tenidos en cuenta en la calificación), se da la circunstancia específica y determinante de que el carácter ganancial de la vivienda ha sido declarada por sentencia firme del Juzgado de Primera Instancia número 23 de Madrid, de fecha 12 de enero de 2012, en proceso de liquidación de gananciales, ante la falta de acuerdo de los cónyuges en el procedimiento de separación contenciosa número 61/2009. En la ejecutoria que se acompaña se determina el inventario de la sociedad de gananciales y se declara expresamente el carácter ganancial de la indicada vivienda. No puede afirmarse en este caso, en contra de lo sostenido en la nota de calificación, que estemos propiamente ante un negocio jurídico de aportación a la sociedad de gananciales -en cuyo caso sí sería necesaria la expresión de la causa negocial y su formalización en escritura pública-, sino ante una sentencia firme dictada en procedimiento de formación de inventario, en la que expresamente se atribuye a la vivienda su anterior carácter ganancial, sin que pueda el registrador en el ejercicio de su calificación registral calificar el fondo de la resolución judicial (cfr. artículo 100 del Reglamento Hipotecario) ni por tanto discutir las razones de la atribución de la ganancialidad. Ciertamente hubiera sido más clarificador que se expresaran las razones del carácter ganancial de la vivienda (v.gr. el pago de su precio aplazado con fondos gananciales durante el matrimonio por su carácter de vivienda familiar conforme al artículo 1354 Código Civil) pero lo cierto es que existe una sentencia firme que declara tal ganancialidad, debiendo el registrador a efectos de inscripción considerar ésta como título previo a la disolución en el convenio regulador aprobado judicialmente. Por lo que igualmente han de decaer los demás motivos que fundamentan el primer defecto de la nota de calificación, relativos a la exigencia de escritura pública y la imposibilidad de que la atribución de ganancialidad haya de recaer exclusivamente sobre bienes adquiridos durante la vigencia de la sociedad de gananciales, sin que se haga preciso hacer más consideraciones. Pasando al estudio del segundo defecto, la disolución de la sociedad de gananciales queda acreditada por la sentencia de fecha 12 de enero de 2012, si bien, como afirma el registrador, la inscripción en el Registro Civil de la sentencia de separación, nulidad o divorcio es previa a la inscripción en el Registro de la Propiedad. El artículo 266 del Reglamento del Registro Civil en su apartado sexto, determina que «en las inscripciones que, en cualquier otro Registro, produzcan las capitulaciones y demás hechos que afecten al régimen económico se expresará el Registro Civil, tomo y folio en que consta inscrito o indicado el hecho. Se acreditarán los datos exigidos por certificación, por el Libro de Familia o por la nota a que se refiere el párrafo anterior, y de no acreditarse se suspenderá la inscripción por defecto subsanable».**

**R. 8-9-2014**

**B.O.E. 6-10-2014**

**Registro de Alcázar de San Juan n 2.**

**PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: DEMANDA Y REQUERIMIENTO AL TERCER POSEEDOR.**

**Conforme a los artículos 132 de la LH y 685 de la LEC, es necesaria la demanda y requerimiento de pago al tercer poseedor de los bienes hipotecados que haya acreditado al acreedor la adquisición de sus bienes, entendiendo la Ley Hipotecaria que lo han acreditado quienes hayan inscrito su derecho con anterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas.**

**R. 11-9-2014**

**B.O.E. 6-10-2014**

**Registro de Palma de Mallorca n 5.**

**SEGURO DECENAL: ENAJENACIÓN DE LA VIVIENDA POR EL ADQUIRENTE DEL AUTOPROMOTOR.**

Limitado el objeto de este expediente, como resulta del escrito de la recurrente, a la segunda de las objeciones a la inscripción contenidas en la nota del registrador, la cuestión a debatir se centra en lo siguiente: Construida en su día una vivienda unifamiliar para uso propio por un autopromotor y enajenada dentro del período de diez años desde su construcción, e inscrita dicha adquisición, el entonces comprador la vende ahora dentro de dicho período a un tercero que exonera de la constitución de la garantía prevista en el artículo 19 de la Ley de Ordenación de la Edificación. El registrador suspende la inscripción porque no se acredita la constitución del seguro decenal. La notaria recurrente entiende que dicho requisito no puede exigirse de quien no es el autopromotor por ser un tercero a la responsabilidad que el seguro está destinado a cubrir. Tratándose de una compraventa ulterior de una vivienda que fue enajenada por el autopromotor, el escrito de recurso centra su argumentación sobre la imposibilidad de que sea el ahora titular registral el que lleve a cabo la acreditación del uso propio en cuanto no obligado en ningún caso por las consecuencias del hecho constructivo. Pero como decíamos al principio no es esta la cuestión pues con independencia de cuál sea el contenido de su responsabilidad frente al ahora adquirente lo decisivo, para proceder a la modificación del contenido del Registro, es que se acredite debidamente que concurren las circunstancias que permiten el levantamiento del cierre registral previsto en el citado artículo 20 de la Ley 38/1999. Y lo cierto es que no se produce tal concurrencia pues aunque el adquirente exonera de la obligación de constituir la garantía (en términos que coinciden con las previsiones de la disposición adicional segunda de la misma Ley), no se ha acreditado que el autopromotor utilizó la vivienda. El mero hecho de que se trate de una transmisión ulterior a la realizada por el autopromotor no libera de dicha obligación dados los términos en que se pronuncia el texto legal y su finalidad protectora. Tampoco el mero hecho de que exista una inscripción en el Registro puede considerarse como justificación de que en su día se llevó tal acreditación y no sólo porque dicha circunstancia no consta en el caso presente sino, sobre todo, porque con independencia de cuáles fueron las circunstancias en que aquélla se produjo, el registrador califica ahora de forma independiente y de acuerdo al contenido del Registro y a la documentación que se le presenta. En definitiva es la falta de acreditación de que concurren los requisitos que enervan el cierre registral, y no la eventual falta de responsabilidad del transmitente, la que impide en el supuesto que da lugar a este expediente acceder a la pretensión de la recurrente.

**R. 11-9-2014**

**B.O.E. 6-10-2014**

**Registro de Barbastro.**

**PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO: VÍAS PECUARIAS EN ARAGÓN**

De conformidad con la normativa aragonesa sobre vías pecuarias (vid. artículo 13 de la Ley 10/2005, de 11 noviembre, de Vías Pecuarias de Aragón), corresponde a la Administración

de Aragón la defensa de sus vías pecuarias promoviendo incluso su inscripción en el Registro de la Propiedad así como la adopción de las medidas de recuperación y restablecimiento que sean procedentes (artículo 16), o la realización del oportuno deslinde o su modificación incluso en perjuicio del titular registral (artículo 19), pero siempre en el ámbito de un expediente administrativo en el que haya sido oído el interesado con pleno respeto a los derechos que le reconoce la Ley en defensa de su posición jurídica. En definitiva, no puede cerrarse el Registro de la Propiedad a una solicitud de inscripción cuando el supuesto de hecho es distinto del que para la aplicación de dicha medida contempla el ordenamiento y sin perjuicio de las acciones que la Administración pueda llevar a cabo en ejercicio de su facultad de autotutela si considera que su patrimonio sufre una situación antijurídica (cfr. artículo 41 y siguientes de la Ley 33/2003, de 3 noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas). La protección del dominio de las Administraciones Públicas en relación al Registro de la Propiedad viene regulada en nuestro ordenamiento de diversos modos sin que las previsiones legales para un supuesto concreto puedan ser de aplicación en supuestos distintos (vid. Resoluciones de 12 y 20 de diciembre de 2013).

**R. 12-9-2014**

**B.O.E. 6-10-2014**

**Registro de Cogolludo.**

**HIPOTECA: CLÁUSULAS INSCRIBIBLES.**

Como ya ha declarado esta Dirección General, la Ley 1/2013, de 14 de mayo impone para toda hipoteca (destinada o no a servir de cobertura a una emisión de títulos hipotecarios), como requisito legal para poder ejercitar la acción real hipotecaria por la vía del procedimiento de ejecución directa o de la venta extrajudicial, la doble condición de que la finca haya sido previamente tasada conforme a la Ley reguladora del mercado hipotecario y que el valor de tasación a los efectos de la subasta no sea inferior al setenta y cinco por ciento de la realizada conforme a la citada legislación. Para ello, a través de su artículo 7 da nueva redacción al artículo 682.2, número 1, de la Ley de Enjuiciamiento Civil y en el mismo sentido se modifica el artículo 129 de la Ley Hipotecaria. Queda fuera de duda, por tanto, que para poder inscribir los pactos de ejecución directa sobre bienes hipotecados o el pacto de venta extrajudicial en las escrituras de constitución de hipotecas, o en otras posteriores en que se pretenda incluir dichos pactos, resulta imprescindible que se le acredite al registrador, a través de la certificación pertinente, la tasación de la finca hipotecada «realizada conforme a lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del Mercado Hipotecario», y que el valor (o precio) en que los interesados tasan la finca para que sirva de tipo en la subasta no sea inferior, en ningún caso, al setenta y cinco por ciento del valor señalado en la tasación realizada conforme a la citada Ley. Asimismo, es doctrina de este Centro Directivo que dicha exigencia es aplicable a los supuestos de la constitución de una hipoteca entre particulares sin que intervenga una entidad financiera como acreedor, pues atendiendo a la legislación vigente, que no distingue entre unas y otras hipotecas, es requisito necesario con independencia de la naturaleza del acreedor hipotecario. Para poder proceder a la inscripción parcial de la escritura, con exclusión de dichas cláusulas tercera, en lo relativo al procedimiento directo de ejecución (si bien la escritura se refiere al desaparecido judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria), y cuarta, relativa al procedimiento extrajudicial, se precisa solicitud expresa, por ser dicha estipulación delimitadora del contenido esencial del derecho real de

hipoteca (cfr. artículos 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria). Como sucedía en el caso del defecto anterior, el artículo 693.2 es aplicable para el caso de ejecución directa sobre bienes hipotecados. Por lo que podría igualmente reclamarse la deuda sin la limitación legal contenida en dicho artículo mediante la venta extrajudicial ante notario, si bien en este caso siempre que se hubiera pactado en la escritura de constitución de la hipoteca sólo para el caso de falta de pago del capital o de los intereses de la cantidad garantizada, el procedimiento de ejecución ordinaria previsto y así mismo podría el ejercitar la acción hipotecaria en declarativo ordinario. Por lo que el defecto decaería mediante la solicitud expresa de inscripción parcial de la escritura, con exclusión de las cláusulas tercera y cuarta, en los términos antes dichos. Es asimismo doctrina de esta Dirección General que el registrador podrá realizar una actividad calificadora de las cláusulas financieras y de vencimiento anticipado, en virtud de la cual podrá rechazar la inscripción de una cláusula, desde luego cuando su nulidad hubiera sido declarada mediante resolución judicial firme, pero también en aquellos otros casos en los que se pretenda el acceso al Registro de aquellas cláusulas cuyo carácter abusivo pueda ser apreciado por el registrador. Ahora bien la declaración por el registrador en este sentido debe estar debidamente argumentada no bastando como en este caso la mera invocación de una sentencia que además no se ajusta al supuesto de hecho de este expediente.

**R. 13-9-2014**

**B.O.E. 9-10-2014**

**Registro de Salou.**

**COMPETENCIA DGRN FRENTE A LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CATALUÑA EN MATERIA DE RECURSO GUBERNATIVO: SENTENCIA DEL TC DE 16 DE ENERO DE 2014. CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES FISCALES: SUSPENSIÓN DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL.**

CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES FISCALES: SUSPENSIÓN DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL. COMPETENCIA DGRN FRENTE A LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CATALUÑA EN MATERIA DE RECURSO GUBERNATIVO: SENTENCIA DEL TC DE 16 DE ENERO DE 2014.

Como se desprende de la Sentencia del Pleno del Tribunal Constitucional de 16 de enero de 2014, el artículo 1 de la Ley 5/2009 del Parlamento de Cataluña no puede extender la competencia autonómica a la resolución de recursos fundados en Derecho civil común o en otros Derechos civiles forales o especiales «en ningún caso», y por tanto tampoco cuando el recurso o la calificación impugnada esté basada, además, en motivos relacionados con la infracción del Derecho civil catalán. «Tal es, en definitiva, la única interpretación adecuada a la legalidad constitucional que cabe efectuar del art. 1 en conexión con el art. 3.4», dice el Tribunal Constitucional en su Sentencia de 16 de enero de 2014 (fundamento jurídico tercero). En conclusión, procede mantener la actual doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre interpretación de la Ley 5/2009, de 28 de abril, en el sentido de ser competente para resolver los denominados «recursos mixtos» contra la calificación negativa de los títulos que deban inscribirse en un Registro de la Propiedad, Mercantil o de Bienes Muebles de Cataluña. Doctrina que resulta plenamente aplicable en el presente caso en el que si bien el defecto opuesto en la calificación recurrida se refiere a un requisito establecido en la Ley catalana del Derecho a la Vivienda, sin embargo, como ya se ha apuntado, lo que se plantea y debate en el presente expediente no es la procedencia en Derecho de tal defecto o causa obstativa para la inscripción, sino

**una cuestión previa de carácter procedimental cual es la interpretación del artículo 254 de la Ley Hipotecaria, en relación con la exigencia de que la calificación sea global y unitaria que impone el artículo 258 de la misma Ley. Cuestión eminentemente y sin ningún género de dudas sujeta a la legislación hipotecaria, y por tanto al Derecho estatal, a la cual, además, se remite de forma expresa el artículo 3.1 de la reiterada Ley 5/2009 de Cataluña al señalar que «la legitimación para interponer los recursos establecidos por la presente Ley, la forma de intervención, el contenido, los plazos de presentación y la tramitación son los fijados por la Ley Hipotecaria». Caducados los asientos de presentación anteriores de un documento, el artículo 108 del Reglamento Hipotecario permite volver a presentar dichos títulos que pueden ser objeto de una nueva calificación, en la que el registrador -él mismo, o quien le suceda en el cargo- puede mantener su anterior criterio o variarlo, si lo estimase justo. Como ha reiterado esta Dirección General, el registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificadora de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación. Pero es que, además, incluso en el caso de que el documento hubiese sido devuelto dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación, tampoco estaríamos ante una calificación parcial sucesiva, pues en el caso objeto del presente expediente la que el recurrente considera como primera calificación no es tal, sino la comunicación de la suspensión de la calificación en cumplimiento del imperativo normativo impuesto por el artículo 254 de la Ley Hipotecaria.**

**R. 15-9-2014**

**B.O.E. 9-10-2014**

**Registro de La Rambla.**

#### **PARTICIÓN DE HERENCIA: INTERVENCIÓN DE LOS LEGITIMARIOS.**

**En la actualidad es pacífica, en doctrina y jurisprudencia, la consideración de la legítima como una «pars bonorum» o en su caso «pars hereditatis». Por su parte, este Centro Directivo en Resolución de 13 de junio de 2013, así como en otras anteriores citadas en el apartado «Vistos», señala que la especial cualidad del legitimario, caso de que exista en una sucesión, hace imprescindible su concurrencia para la adjudicación y partición de la herencia, a falta de persona designada por el testador para efectuar la liquidación y partición de herencia (artículo 1.057.1 del Código Civil).**

**R. 16-9-2014**

**B.O.E. 9-10-2014**

**Registro de Cuenca.**

#### **RECURSO GUBERNATIVO: DEFECTOS NO PLANTEADOS POR EL REGISTRADOR EN SU NOTA.**

**El registrador en su nota tan sólo predica la necesidad de la licencia que exige para la inscripción en relación con la modificación de la obra nueva (no de la constitución del régimen de propiedad horizontal), y lo hace con cita de preceptos legales y reglamentarios alusivos exclusivamente a las declaraciones de obra nueva. Es en su informe preceptivo en el que introduce la cuestión, conexas pero claramente distintas, de la constitución del**

**edificio en régimen de propiedad horizontal y los preceptos legales que se refieren a la misma. Pero como ha declarado reiteradamente este Centro Directivo (vid. entre otras la Resolución de 29 de febrero de 2012), el informe es un trámite en el que el registrador puede profundizar sobre los argumentos utilizados para determinar los defectos señalados en su nota de calificación, pero en el que en ningún caso se pueden añadir nuevos defectos (cfr. artículos 326 y 327 de la Ley Hipotecaria y Resolución de 14 de diciembre de 2010). Y lo mismo cabe decir en relación con el mismo defecto señalado por el registrador sustituto en su calificación.**

**R. 16-9-2014**

**B.O.E. 9-10-2014**

**Registro de Marbella n 4.**

**ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD.**

**Es reiterada doctrina de este Centro Directivo que, habiéndose presentado, con independencia de la fecha de expedición, el mandamiento ordenando la prórroga, transcurridos los cuatro años de vigencia de la anotación, se ha producido la caducidad de ésta. Esta caducidad opera de forma automática «ipso iure», sin que a partir de entonces pueda surtir ningún efecto la anotación caducada, que ya no admite prórroga alguna, cualquiera que sea la causa que haya originado el retraso en la presentación del mandamiento que la ordena, debido a la vida limitada con la que son diseñadas tales anotaciones preventivas en nuestro sistema registral.**

**R. 17-9-2014**

**B.O.E. 9-10-2014**

**Registro de Jávea n 2.**

**CALIFICACIÓN REGISTRAL: DOCUMENTOS JUDICIALES. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD.**

**ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD. CALIFICACIÓN REGISTRAL: DOCUMENTOS JUDICIALES.**

**Como ha afirmado este Centro Directivo reiteradamente, una vez caducado el asiento de presentación de un documento, incluso en el caso de que se hubiera calificado negativamente y dicha calificación hubiera devenido firme por no ser recurrida en plazo, ello no es obstáculo para que presentado de nuevo el título deba ser objeto de otra calificación, que puede ser idéntica o diferir de la anterior, y frente a la que cabe interponer recurso, pero en todo caso la prioridad lograda con aquella presentación inicial se habrá perdido y la que se logre con la nueva en modo alguno se sobrepondrá a la que hubiera logrado otro título presentado en el tiempo intermedio entre aquéllas. Como ha puesto de relieve recientemente el Tribunal Supremo en su Sentencia de la Sala Primera de 28 de junio de 2013 (dictada en impugnación de la sentencia que confirmó la Resolución de este Centro Directivo de fecha 6 de junio de 2009), «no ha de apreciarse extralimitación en la actuación del registrador que tuvo en cuenta los obstáculos nacidos del propio contenido del Registro que impedían llevar a cabo lo interesado por el Juzgado que seguía la ejecución (artículo 100 del Reglamento Hipotecario)». Sigue afirmando el**



**Alto Tribunal que la sentencia que confirmó aquella Resolución no puede ser objeto de casación pues «ni se han reconocido al registrador de la propiedad facultades no previstas en la ley y, en concreto, la de oponerse a dichas resoluciones judiciales. Tampoco se ha sustituido de hecho al juez predeterminado por la Ley, con indefensión de la parte recurrente, ni se ha atribuido al registrador el conocimiento del proceso de ejecución en detrimento de las facultades de los jueces y Tribunales, como tampoco se ha admitido la interferencia de un órgano administrativo en el ámbito de competencia de los Tribunales ni se han vulnerado las garantías del proceso». Es reiterada doctrina de este Centro Directivo que, habiéndose presentado, con independencia de la fecha de expedición, el mandamiento ordenando la prórroga, transcurridos los cuatro años de vigencia de la anotación, se ha producido la caducidad de ésta. Esta caducidad opera de forma automática «ipso iure», sin que a partir de entonces pueda surtir ningún efecto la anotación caducada, que ya no admite prórroga alguna, cualquiera que sea la causa que haya originado el retraso en la presentación del mandamiento que la ordena, debido a la vida limitada con la que son diseñadas tales anotaciones preventivas en nuestro sistema registral.**

**R. 18-9-2014**

**B.O.E. 9-10-2014**

**Registro de Fraga.**

**PUBLICIDAD FORMAL: INTERÉS LEGÍTIMO.**

**Este Centro Directivo tiene declarado (vid. Instrucción de 5 de febrero de 1987 y Resoluciones citadas en los «Vistos»), conforme 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 o derechos inscritos, y que dicho interés se ha de justificar ante el registrador, que es a quien corresponde apreciar la legitimación del solicitante de la información (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo -Sala Tercera- de 16 de junio de 1990 y de 7 de junio de 2001). Este interés ha de ser un interés conocido (en el sentido de acreditado o justificado, salvo en los casos de las autoridades, empleados o funcionarios públicos que actúen en razón de su oficio o cargo, en cuyo caso el artículo 221.2 presume dicho interés), directo (en caso contrario se ha de acreditar debidamente el encargo, sin perjuicio de la dispensa prevista en el número 3 del artículo 332 del Reglamento Hipotecario), y legítimo (cfr. artículo 332.3 del Reglamento Hipotecario). Este concepto de «interés legítimo» es más amplio que el de «interés directo», de forma que alcanza a cualquier tipo de interés lícito. En este sentido la Sentencia del Tribunal Supremo -Sala Tercera- de 24 de febrero de 2000 aclaró que dicha exigencia reglamentaria de interés legítimo «aparece amparada por el artículo 222.7 de la Ley Hipotecaria que se refiere expresamente a los «fines lícitos» que se proponga quien solicite la información registral, fines lícitos que implican un interés legítimo en cuanto no contrario a Derecho». Pero el registrador, como ha señalado la reciente Resolución de 30 de mayo de 2014, en el ámbito de su calificación, para considerar justificado ese interés no sólo debe apreciar la literalidad de la causa aducida, sino también su congruencia con el resto de datos que se le proporcionen al requerir la información, de forma que la mera mención de un motivo, aun cuando sea de los considerados ajustados a la finalidad registral, aisladamente considerado no podrá dar lugar a la inmediata obtención de la nota simple o certificación solicitada, sino que será el análisis conjunto de todas las circunstancias que consten en la solicitud, el que determinará tanto la apreciación del**

**interés alegado como la extensión de los datos que, a su juicio y bajo su responsabilidad, facilite el registrador al peticionario de la información. La aplicación de la normativa sobre protección de datos en el ámbito del Registro implica, entre otras cuestiones, que «los datos sensibles de carácter personal o patrimonial contenidos en los asientos registrales no podrán ser objeto de publicidad formal ni de tratamiento automatizado, para finalidades distintas de las propias de la institución registral. Cuando se ajusta a tal finalidad, la publicidad del contenido de los asientos no requiere el consentimiento del titular ni es tampoco necesario que se le notifique su cesión o tratamiento, sin perjuicio del derecho de aquél a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes». Por lo tanto, aun existiendo interés legítimo en el conocimiento del contenido de los libros del Registro, será el registrador el que decida qué datos, por tener la consideración de sensibles conforme a lo anteriormente expuesto, deberán quedar excluidos de la información suministrada. Es evidente que si el solicitante es el propio titular, no puede cuestionarse que pueda tener conocimiento de cualquier asiento que conste extendido en el historial del inmueble. Únicamente cabría plantearse si pueden facilitarse datos sensibles de anteriores titulares o en caso de cotitularidad los asientos, como sucede en este supuesto, de los restantes condueños, extendidos en asientos relativos exclusivamente a los derechos de éstos y que no afecten al interés del titular que reclama la información, siendo preciso analizar las circunstancias del caso concreto y la naturaleza de los datos salvaguardables.**

**R. 27-9-2014**

**B.O.E. 27-10-2014**

**Registro de Cieza n 1.**

**REPRESENTACIÓN: ARTÍCULO 98 LEY 24/2001. DERECHO DE OPCIÓN: EJERCICIO Y CONSIGNACIÓN.**

**DERECHO DE OPCIÓN: EJERCICIO Y CONSIGNACIÓN. REPRESENTACIÓN: ARTÍCULO 98 LEY 24/2001.**

**La primera cuestión que se plantea en el presente recurso es determinar si al objeto de acreditar las facultades representativas, es suficiente hacerlo en relación a una certificación emitida por el registrador Mercantil o si, por el contrario, es requisito imprescindible que el Notario manifieste que ha tenido a la vista copia autorizada de la escritura de nombramiento y aceptación de administrador. Ciertamente la certificación del Registro Mercantil sería título acreditativo de las facultades representativas, si aquella certificación fuera posterior al otorgamiento de la escritura de ejercicio unilateral de la opción de compra, de forma que se acreditara que en el momento del otorgamiento del negocio estuviera inscrito el cargo de administrador. Es decir la reseña de las facultades representativas debe estimarse suficiente (en virtud del juego de la presunción de exactitud y validez del contenido de los asientos registrales -cfr. artículo 20 del Código de Comercio-) cuando queden acreditados los datos de dicha inscripción mediante el acompañamiento a la escritura calificada de la certificación registral correspondiente de fecha posterior al otorgamiento de aquélla. No obstante, conviene recordar que este Centro Directivo ha venido señalando (cfr. Resolución 3 de julio de 2013) «que el registrador no se puede limitar a los medios de calificación que consistan en los documentos presentados y en los asientos de la propia finca de que se trata, sino que, atendiendo a una interpretación**

conforme a la realidad social y a la finalidad y principios del propio Registro, debe acudir a otras fuentes oficiales de información, como son el Registro Mercantil, el Libro de Incapacitados según el Índice General Informatizado y otros Registros que no sean de carácter reservado y sean accesibles, por lo que podría haber obtenido dicha información del Registro Mercantil». El párrafo segundo, del apartado sexto del artículo 175 del Reglamento Hipotecario determina que «en consecuencia de lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 82 de la Ley, la cancelación de las inscripciones cuya existencia no dependa de la voluntad de los interesados en las mismas se verificará con sujeción a las reglas siguientes: (...) Si sobre los bienes sujetos a condiciones rescisorias o resolutorias se hubieren constituido derechos reales, también deberá cancelarse la inscripción de éstos con el mismo documento, siempre que se acredite la referida consignación» (en un establecimiento bancario o Caja Oficial el valor de los bienes o el importe de los plazos que, con las deducciones que en su caso procedan, haya de ser devuelto). Pretende el recurrente, de manera unilateral, imputar al pago del ejercicio del derecho de opción dos pagarés endosados al concedente con fecha, según recibo privado, de 28 de septiembre de 2011, y en base a dicha imputación no realizar consignación alguna, por haberse realizado dicho pago con anterioridad a la constitución de la hipoteca. No obstante resultar extraño que el pago por el ejercicio del derecho de opción se verifique con anterioridad no ya a su ejercicio (escritura de 20 de marzo de 2014), sino incluso a la fecha de constitución del mismo derecho de opción (escritura del derecho de opción de 30 de septiembre de 2011) -lo cual podría plantear dudas respecto a la causa del contrato de opción-, debe entenderse que dichos hipotéticos pagos, que además no quedan indubitadamente justificados, ni acreditado que lo fueran en pago del ejercicio del derecho de opción y no a otra posible obligación existente frente al concedente, no pueden ser oponibles a tercero, como se deduce del artículo 32 de la Ley Hipotecaria, para lo cual hubiera sido necesario su adecuado reflejo registral, cumpliendo los requisitos exigidos por la legislación hipotecaria.

**R. 29-9-2014**

**B.O.E. 27-10-2014**

**Registro de Córdoba n 7.**

**HIPOTECA: CLÁUSULA MANUSCRITA PREVISTA EN EL ARTÍCULO 6 DE LA LEY 1/2013.**

El párrafo 2 del artículo 6 de la Ley 1/2013 establece que «los contratos que requerirán la citada expresión manuscrita serán aquellos que se suscriban con un prestatario, persona física, en los que la hipoteca recaiga sobre una vivienda o cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o edificios construidos o por construir». Por lo tanto ha de decidirse si la interpretación literal de la norma al referirse al «prestatario persona física» excluye al «hipotecante no deudor persona física», como considera el notario autorizante y recurrente o, si por el contrario, la interpretación lógica y sistemática del precepto obliga a extender la obligatoriedad de expresión manuscrita a los hipotecantes no deudores, personas físicas, como estima el registrador. El hipotecante no deudor queda afectado directamente por la limitación a la variabilidad de los intereses y por el hecho de constituir el bien hipotecado su vivienda habitual. De ahí las previsiones que establecen las cláusulas décima y undécima del título calificado, en relación a la posible ejecución futura de la vivienda, estableciendo cautelas y limitaciones respecto de los intereses de demora que estableció la Ley 1/2013 al dar nueva redacción a los artículos 114.3, 575 bis, 579 y 693 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Esta interpretación extensiva es

coherente además con la función informadora exhaustiva que corresponde al notario en la autorización de estos préstamos (artículos 17 bis de la Ley del Notariado y 147 de su Reglamento). Por ello se debe procurar una interpretación de las normas «pro consumatore», que impide la interpretación literal, como pretende el recurrente, sino que, contrariamente, ha de favorecer la información y por ende la protección del usuario de servicios financieros (aunque no aplicable a los préstamos hipotecarios, cfr. artículos 5 y 16 de la Ley 16/2011, de 24 de junio, de contratos de crédito al consumo que traspone la Directiva 2008/48/CE).

**R. 29-9-2014**

**B.O.E. 27-10-2014**

**Registro de Almería n 3..**

### **CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y EL DIVORCIO: ÁMBITO.**

Se debate en el presente recurso si es inscribible un testimonio de sentencia dictada en procedimiento de divorcio que aprueba el convenio regulador aportado a los autos, en el que se contiene en su apartado sexto -división, liquidación y adjudicación de bienes proindiviso- la liquidación de la vivienda familiar adquirida por los cónyuges con carácter previo a la celebración del matrimonio y sin que ulteriormente se le hubiera conferido carácter ganancial. Hay que partir de la base de que el procedimiento de separación o divorcio tiene por objeto, en su aspecto patrimonial, la liquidación del conjunto de relaciones patrimoniales que puedan existir entre los cónyuges derivadas de la vida en común. Y en este sentido resulta indubitado que el contenido del convenio regulador debe hacer necesariamente referencia, entre otras cuestiones, a la atribución del uso de la vivienda y ajuar familiar y a la liquidación, cuando proceda, del régimen económico matrimonial (artículos 90 del Código Civil y concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil citados en los «Vistos»). Por este motivo, el propio Código restringe la actuación del juez, a falta de acuerdo, a las medidas anteriores (artículo 91), como restringe también la adopción de medidas cautelares al patrimonio común y a los bienes especialmente afectos al levantamiento de las cargas familiares (artículo 103). En este punto es particularmente relevante el dato de tratarse de la vivienda familiar, lo que permite considerar la existencia, junto a la causa onerosa que resulta del convenio, (acuerdo de división, asunción del préstamo hipotecario que pesa sobre la finca y compensación del saldo acreedor resultante de la liquidación de los bienes gananciales), de una causa familiar propia de la solución de la crisis matrimonial.

**R. 30-9-2014**

**B.O.E. 27-10-2014**

**Registro de Oviedo n 5.**

### **QUIEBRA: ALCANCE DE LA INEFICACIA PREVISTA POR EL ARTÍCULO 878 DEL CÓDIGO DE COMERCIO PARA LOS ACTOS REALIZADOS DURANTE EL PERIODO DE RETROACCIÓN.**

La cuestión que se plantea en el presente recurso es determinar si constando inscrita la declaración de quiebra de la sociedad transmitente, es inscribible una escritura de compraventa otorgada con anterioridad al auto de declaración de quiebra, pero durante el

**período de retroacción de la misma, en aplicación de lo dispuesto por el artículo 878.II del Código de Comercio derogado por el apartado 3o del número 3 de la disposición derogatoria única de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal. La Sentencia del Tribunal Supremo 1630/2014, de 9 de abril, ha plasmado definitivamente la posición del Alto Tribunal en relación con la interpretación del 878 del CCO, dejando claro que la jurisprudencia ha evolucionado en el sentido de que la ineficacia a que alude este artículo responde a la categoría jurídica de la rescisión cuyo fundamento último se encuentra en el agravio jurídico patrimonial esto es en el perjuicio. Lo que se acomoda mejor al art 1366 LEC 1881 que al legitimar a los síndicos «para pedir la retroacción de los actos que en perjuicio de la quiebra haya hecho el quebrado en tiempo inhábil» presupone que la ineficacia de los actos realizados en periodo de retroacción afecta solo a aquellos que sean perjudiciales para la masa. De este modo procede interpretar conjuntamente ambos preceptos (art. 878 II CCom y art. 1.366 LEC 1881) y considerar ineficaces sólo los actos comprendidos en el periodo de retroacción que ocasionen un perjuicio para la masa de la quiebra. Calificada por tanto por la más reciente jurisprudencia la ineficacia del derogado artículo 878.II del Código de Comercio como un supuesto de rescisión y no de nulidad, nada impide que pueda practicarse la inscripción de la transmisión objeto del presente recurso. Ahora bien, constando inscrito con anterioridad, el auto firme de declaración de la quiebra de la transmitente y la retroacción de sus efectos al período comprendido de la transmisión, queda por determinar si procede o no la cancelación de la inscripción de la quiebra. Consecuentemente con lo manifestado en esta Sentencia del Tribunal Supremo de 8 de abril de 2014, el Registro de la Propiedad seguirá publicando la existencia de una posible causa de rescisión que sea oponible a tercero conforme a lo dispuesto en los artículos 34 y 37.1.o de la Ley Hipotecaria. Será preciso, por lo tanto, que por el juzgado que conozca la quiebra se expida, en el caso de que el proceso de quiebra haya concluido sin haberse ejercido esta especial acción de rescisión del artículo 878.II del Código de Comercio, el correspondiente mandamiento cancelatorio, lo cual es coincidente con la doctrina mantenida por esta Dirección General desde su Resolución de 8 de noviembre de 1990.**

**R. 30-9-2014**

**B.O.E. 27-10-2014**

**Registro de Colmenar Viejo n 1.**

**HIPOTECA: NOVACIÓN Y VALOR DE TASACIÓN PARA SUBASTA.**

**Para la tramitación del procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados es necesario que los interesados fijen en la escritura de constitución de la hipoteca el precio en que tasan la finca para que sirva de tipo en la subasta (artículo 682.2, número 1, de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Dado el carácter constitutivo de la inscripción de la hipoteca el procedimiento de ejecución hipotecaria se desarrolla sobre la base de los pronunciamientos registrales. Por ello el tipo para subasta no sólo se hace constar en la escritura de constitución de la hipoteca, sino también en la propia inscripción causada por aquélla (artículo 130 de la Ley Hipotecaria). La Ley 1/2013, de 14 de mayo impone ahora para toda hipoteca (destinada o no a servir de cobertura a una emisión de títulos hipotecarios), como requisito legal para poder ejercitar la acción real hipotecaria por la vía del procedimiento de ejecución directa o de la venta extrajudicial, la doble condición de que la finca haya sido previamente tasada conforme a la Ley reguladora del mercado hipotecario y que el valor de tasación a los efectos de la subasta no sea inferior al setenta y**

cinco por ciento de la realizada conforme a la citada legislación. A la vista de las anteriores consideraciones, se plantea la cuestión de si la exigencia de certificación de tasación de la finca es aplicable a los supuestos de novación y ampliación de la hipoteca existente por incremento de la cuantía del préstamo. Y la contestación, atendiendo a la legislación vigente, tiene que ser necesariamente negativa. Ello naturalmente siempre que, con motivo de esos otros actos, no se modifique expresamente el valor de tasación contenido en la escritura de constitución, pues en tal caso, la modificación de la escritura de constitución en ese aspecto concreto determinaría que fuese necesario que se acompañase el certificado de tasación, pues entonces se estaría modificando expresamente uno de los elementos previstos en la escritura de constitución, que requeriría en tal caso que se cumplieran los requisitos relativos al valor de subasta cuando éste se modifica. Y lo mismo cabe decir en el supuesto de que el pacto de ejecución judicial directa o extrajudicial no figurase en la escritura de constitución inicial y se integrase en la configuración del derecho real de hipoteca con ocasión de una novación o ampliación posterior, pues en tales supuestos el derecho al ejercicio de la acción hipotecaria por las vías judicial o extrajudicial previstas en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria surge en un momento ya posterior a la entrada en vigor de la Ley 1/2013 y, por tanto, sujeta a sus requisitos específicos. La doctrina de este Centro Directivo no equipara a todos los efectos legales la ampliación de responsabilidad hipotecaria con la constitución de una segunda hipoteca, equiparación que se ha realizado a efectos del rango o preferencia de la ampliación cuando existan acreedores o titulares intermedios. Pero sin haber llegado a extender dicha equiparación respecto a los requisitos de la ejecución procesal, pues la diferencia entre ambos supuestos es muy clara y determina igualmente que no pueda aplicarse a la ampliación la normativa de la constitución en este aspecto relativo a la tasación para subasta, pues daría lugar a consecuencias ilógicas, especialmente en un supuesto como el presente en que por voluntad de las partes, a la vista de los términos concretos en que se ha pactado la novación, que ha dado como resultado el establecimiento de un único y uniforme régimen jurídico contractual para la obligación resultante o, si se quiere, para la total deuda resultante de la acumulación de dos obligaciones, lo que lleva, de la mano de principio de accesoriedad, a admitir que la hipoteca, en tanto que derecho real que atribuye a su titular el «ius distrahendi» o derecho a provocar la enajenación forzosa sobre la cosa dada en garantía, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, procesalmente actuará, en vía de principios, de forma unitaria, lo que implica una tasación igualmente única (pues no puede coexistir simultáneamente y para una única ejecución y una misma subasta dos tasaciones o tipos de subastas distintos, la inicialmente fijada en la escritura de constitución y la posteriormente resultante de la tasación realizada conforme a la legislación de mercado hipotecario y con ocasión de la ampliación).

**R. 1-10-2014**

**B.O.E. 30-10-2014**

**Registro de Rivas-Vaciamadrid.**

**ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO: SUCESIÓN PROCESAL.**

Para resolver la cuestión debe partirse de que por medio de la anotación preventiva de embargo, lo que accede al Registro no es el crédito que motivó el embargo, sino el embargo mismo, la medida cautelar y tiene por objeto preservar el buen fin de la ejecución, impidiendo que adquirentes posteriores al embargo puedan hallarse protegidos por la fe pública registral cuando la adjudicación se realice (cfr. Resolución 11 de

septiembre de 2006). Por ello, corresponde al juez apreciar la sucesión procesal del demandante (artículo 540 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), por lo que no debe haber obstáculo para practicar la prórroga de la anotación de embargo, ni para la expedición de la certificación de dominio y cargas del artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, ni para la inscripción del resultado del procedimiento de ejecución aunque la adjudicación se verifique a favor del cesionario, sin necesidad de asiento previo a favor de éste, a modo de tracto sucesivo, por cuanto, como ha quedado expresado, lo que accede al Registro es la medida cautelar ordenada en el proceso de ejecución. Todo ello se entiende sin perjuicio de que la sucesión procesal en la posición de anotante, apreciada judicialmente y resultante del mandamiento, pueda ser objeto de nota marginal en la anotación de embargo, pues dicha nota puede tener la consecuencia, en la hipótesis de ejecución de una carga con rango preferente, de precisar la comunicación en la expedición de certificación de cargas y gravámenes al nuevo titular de la anotación.

**R. 1-10-2014**

**B.O.E. 30-10-2014**

**Registro de Torrox.**

#### **DOCUMENTOS JUDICIALES: SENTENCIAS DICTADAS EN REBELDÍA.**

Como ha reiterado este Centro Directivo, uno de los extremos susceptibles de calificación en relación con las resoluciones judiciales es precisamente el requisito de su firmeza y ejecutabilidad. Cuando una sentencia se hubiera dictado en rebeldía es preciso que, además de ser firme, haya transcurrido el plazo del recurso de audiencia al rebelde.

**R. 2-10-2014**

**B.O.E. 30-10-2014**

**Registro de Valencia n 3.**

#### **HERENCIA: PARTICIÓN HECHA POR LOS HEREDEROS.**

De acuerdo con la reiterada doctrina del Tribunal Supremo y de este Centro Directivo (cfr. las Sentencias y las Resoluciones citadas en los «Vistos» de la presente), los herederos mayores de edad que tengan la libre administración de sus bienes y capaces pueden verificar la partición del modo que tengan por conveniente -cfr. artículo 1058 del Código Civil-, por lo que en principio no se advierte obstáculo alguno para que los otorgantes, mayores de edad y capaces, puedan transmitirse recíprocamente bienes por cualquier título adecuado (cfr. artículos 609, 618 y siguientes, 1255 y 1261 a 1263 del Código Civil). En el presente caso los herederos que tienen dichas cualidades exteriorizan debidamente el completo negocio celebrado que justifica jurídicamente el resultado perseguido respecto del exceso de adjudicación existente, con fijación de los derechos respectivos de los partícipes en la propia adjudicación, sin que deban realizarse pago de ninguna compensación, y con expresión de todos los elementos negociales que deben ser objeto de calificación registral. Concretamente, la causa está expresada en la escritura calificada, al detallar que aun cuando exista un exceso de adjudicación han convenido que el adjudicatario no tenga que realizar compensación alguna por ello, lo que hace gratuita dicha adjudicación excedentaria (cfr. el artículo 1274 del Código Civil, según el cual la causa en este caso es la mera liberalidad de los bienhechores).

**R. 2-10-2014**

**B.O.E. 30-10-2014**

**Registro de Escalona.**

**EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.**

**Consta pues en los asientos registrales, bajo la salvaguarda de los tribunales, una identificación de la finca cuyo tracto se pretende reanudar que es incompatible con la expresada en el auto calificado. Esta observación, que ahora se pone de manifiesto en relación con la identidad de la finca inscrita, no pudo hacerse al tiempo de la expedición de la referida certificación, porque, como se ha señalado, deriva de los datos identificativos que aparecen en un asiento practicado con posterioridad sobre la finca matriz. Al objeto de prevenir esta situación se pudo solicitar anotación preventiva de haberse incoado el procedimiento de reanudación de tracto sucesivo (artículo 283 del Reglamento Hipotecario) y sin embargo no se realizó actuación alguna en este sentido (véase Resolución de 11 de julio de 2009).**

**R. 2-10-2014**

**B.O.E. 30-10-2014**

**Registro de La Coruña n 6.**

**DOCUMENTOS ADMINISTRATIVOS: CALIFICACIÓN DE LOS TRÁMITES ESENCIALES.**

**Por imponerlo así el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, la calificación registral de los documentos administrativos se ha de extender entre otros extremos, «a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento» y «a la relación de éste con el titular registral». Entre estos trámites esenciales que son objeto de calificación registral, como se ha dicho, figuran todos aquellos que, dentro del procedimiento correspondiente, van dirigidos a que los titulares afectados puedan tener en el mismo la intervención prevista por las leyes para evitar su indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española). En el procedimiento de apremio se exigen una serie de notificaciones de actos y resoluciones que confieren, cada uno de ellos, específicos derechos de defensa para la persona contra la que se dirige el procedimiento. De ahí la necesaria calificación de tales extremos a fin de evitar la indefensión del interesado (cfr. artículos 24 de la Constitución Española y 20 de la Ley Hipotecaria). La doctrina del Tribunal Constitucional impide restringir el concepto de trámites esenciales del procedimiento de apremio, a los efectos de la interpretación que al mismo se le ha de dar en el contexto del artículo 99 del Reglamento Hipotecario, a la providencia de apremio y a la diligencia de embargo, debiendo ampliarse a aquellos otros frente a los que el Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social atribuye específicos derechos de defensa. A la suma de los argumentos ya expresados, se une la propia dicción literal del artículo 122.2 que remite como requisitos que deben figurar en el certificado «todas aquellas circunstancias que, en su caso, sean precisas para su inscripción con arreglo a la legislación hipotecaria»; y dentro de estas circunstancias están, sin duda, aquellas que afecten a los trámites esenciales del procedimiento entre los que se encuentran los reseñados por el registrador en su nota de calificación, esto es, la notificación al deudor de la valoración del bien a efectos de determinar el tipo para la subasta, puesto que el artículo 110.2 del Reglamento General de Recaudación de la**



**Seguridad Social concede al deudor el derecho de presentar frente a tal valoración otra contradictoria, y la notificación al mismo deudor, y a su cónyuge, del acuerdo de enajenación de los bienes, o providencia de subasta, conforme a lo previsto en el artículo 116.2 del mismo Reglamento, pues en dicha notificación se ha de hacer constar, según ordena el párrafo final del citado precepto, el derecho del deudor de liberar el bien pagando la totalidad de la deuda perseguida, incluidos el recargo, intereses y las costas del procedimiento, además de determinar el plazo para la presentación de las ofertas.**

**R. 2-10-2014**

**B.O.E. 30-10-2014**

**Registro de Plasencia.**

#### **EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA REANUDACIÓN DE TRACTO SUCESIVO: REQUISITOS.**

**En el supuesto de hecho del presente recurso, no puede decirse que exista efectiva interrupción del tracto cuando los promotores del expediente son los compradores de la viuda del titular registral quien actúa según el propio contrato «...con el más amplio y total consentimiento y acuerdo de sus hijos A. y R. G. G...», quienes además son firmantes del documento, y todos ellos resultan ser los únicos herederos del titular registral según la protocolización notarial del cuaderno particional, otorgada por los citados señores, a que hace referencia el auto calificado. De forma que, si bien es cierto que el artículo 40.a) de la Ley Hipotecaria parece presuponer que hay interrupción cuando al menos «alguna» relación jurídica inmobiliaria no tiene acceso al Registro, no lo es menos, que en otros lugares de la propia legislación hipotecaria, se reconoce la posibilidad de inscripción directa a favor del adquirente de los bienes cuando la enajenación ha sido otorgada por los herederos del titular registral (cfr. artículos 20 de la Ley Hipotecaria y 209 del Reglamento Hipotecario), por lo tanto en este caso bastaría la elevación a público del citado contrato privado de compraventa. Tampoco se aprecia a priori, ni se ha invocado por los recurrentes, la existencia de extraordinaria dificultad para otorgar la citada documentación, dado que todos los interesados, como herederos del titular registral o como adquirentes posteriores, aparecen en el expediente, ya sea notificados ya como promotores del mismo, con constancia de sus circunstancias personales.**

**R. 2-10-2014**

**B.O.E. 30-10-2014**

**Registro de Cangas de Narcea.**

#### **CALIFICACIÓN REGISTRAL: OBLIGACIÓN DEL REGISTRADOR.**

**La cuestión que se plantea en el presente recurso es la de determinar si es correcta la negativa registral a calificar un documento presentado como título único bajo un determinado asiento de presentación -en este caso el testimonio de una sentencia-, so pretexto de que ese mismo documento ya fue aportado como documento complementario de otros documentos notariales que anteriormente provocaron ya una nota de calificación negativa en otro procedimiento registral derivado de un asiento de presentación anterior, hoy ya no vigente. Por todo ello, como también ocurrió en el caso abordado en el Resolución de este Centro Directivo de 5 de marzo de 2014, «no nos encontramos ante un recurso contra la calificación del registrador, sino ante una queja por su forma de proceder**

al ejercer la función calificadora», o, más propiamente en este caso, una queja por la negativa a calificar.

R. 3-10-2014

B.O.E. 31-10-2014

Registro de Rubí n 1 y Tarrasa n 1.

#### **HIPOTECA: CLAUSULAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO.**

Partiendo de una interpretación sistemática del párrafo segundo del artículo 12 de la Ley Hipotecaria, teniendo en cuenta las recientes sentencias del atas y resoluciones de este Centro Directivo, lo relevante, a efectos del presente expediente, es que el párrafo segundo de dicho precepto no excluye la calificación registral de las cláusulas de vencimiento anticipado y demás financieras, sin perjuicio de las matizaciones de la misma en los supuestos del párrafo segundo del artículo 12 de la Ley Hipotecaria, tal como resulta de las propias Sentencias y de las Resoluciones de este Centro Directivo. También conviene incidir en el carácter que tiene la calificación negativa por razón de invalidez de la cláusula, pues con ella de lo que se trata no es de hacer una declaración de nulidad que corresponde a los tribunales, sino que, conforme resulta del artículo 101.1.o del Reglamento Hipotecario en relación con el artículo 18.1.o de la Ley Hipotecaria, «la calificación de los documentos presentados en el Registro se entenderá limitada a los efectos de extender, suspender o denegar la inscripción, anotación, nota marginal o cancelación solicitud, y no impedirá el procedimiento que pueda seguirse ante los Tribunales sobre la validez o nulidad del título o sobre la competencia del juez o Tribunal, ni prejuzgará los resultados del mismo procedimiento». A lo cual se puede añadir actualmente, la facultad de interponer no sólo recurso gubernativo sino recurso judicial directo conforme a los artículos 66 y 328 de la Ley Hipotecaria. La calificación registral puede versar sobre la validez de las cláusulas, en los términos señalados por la Sentencia de 13 de septiembre de 2013, o sobre la no inscribibilidad de las cláusulas, por no cumplirse los requisitos establecidos en la legislación hipotecaria, a la que se refiere la Sentencia de 16 de marzo de 2009. La sentencia de 27 de mayo de 2009 deja claro que la naturaleza misma del derecho limitativo del dominio «excluye que pueda configurarse con absoluta generalidad»; que la inscripción en el Registro de la Propiedad se produce «cumplidos los requisitos dimanantes de los principios de especialidad, cuya eficacia resulta determinante en todo el ámbito de los derechos reales»; que en el caso allí planteado, ni la incorporación al título ni su posterior inscripción habían «conformado de manera adecuada un derecho que no ha llegado en términos tales de poder identificar hasta qué extremo se extiende». Es misión principal del Registro de la Propiedad aportar claridad y precisión a las relaciones jurídicas inscritas no sólo en interés de terceros sino de las mismas partes, sobre todo cuando, como en este caso, la inscripción es constitutiva y por tanto el contenido de la reclamación hipotecaria, también entre ellas, viene determinado sólo por los extremos del título que se hayan recogido en el asiento (artículo 130 de la Ley). Sólo deberían por ello tener transcendencia registral en materia de hipotecas y por tanto hacerse constar en el asiento, si son conformes a ley, las estipulaciones que fijan las circunstancias de que pende el ejercicio de la acción real hipotecaria -como el plazo o las causas de vencimiento anticipado-; las cláusulas, financieras o no, que fijan el contenido susceptible de reclamación hipotecaria; las cuantías que puede alcanzar ésta por los distintos conceptos asegurados (junto con las fórmulas y procedimientos articulados para proceder a su determinación); y, finalmente,

los pactos que cumplen con aquellos requisitos de carácter imperativo que condicionan su admisibilidad procesal, o determinan los procedimientos por los que puede dársele curso, así como las circunstancias y trámites de cada uno de éstos que, siendo posible según ley, sean objeto de disposición por las partes. Como ha afirmado este Centro Directivo reiteradamente (vid. por todas la Resolución de 13 de septiembre de 2013), la jurisprudencia de la Corte de Luxemburgo excluye la posibilidad de entender que la nulidad de pleno derecho de las cláusulas abusivas que sanciona el artículo 83.1 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, requiera de una previa declaración judicial. La nulidad de pleno derecho -en este supuesto y en los demás- actúa «ope legis» o por ministerio de la ley y, en consecuencia, como ha destacado la doctrina, las cláusulas afectadas por tal nulidad han de tenerse «por no puestas» tanto en el ámbito judicial como en el extrajudicial y, en consecuencia, también en el registral. En consecuencia, si no resulta necesaria la previa declaración judicial de la nulidad de la cláusula, en los términos indicados, para que pueda ser calificada negativamente por el registrador, con mayor motivo no será preciso que la eventual sentencia que declare dicha nulidad conste inscrita en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, pues, al margen de otras consideraciones (el artículo 258.2 de la Ley Hipotecaria no exige dicha inscripción, como tampoco la exige el artículo 18 de la Ley 2/2009, de 31 de marzo), tal exigencia infringiría el reiterado principio de efectividad de las Directivas europeas en materia de consumidores. Como ha destacado la doctrina hipotecarista, para saber si un pacto tiene o no transcendencia real, hay que atender a si condiciona o no de algún modo la acción hipotecaria. En la medida en que el pacto de vencimiento anticipado habilite el ejercicio de la acción hipotecaria tiene transcendencia real. Si el plazo de duración de la obligación garantizada tiene transcendencia real (y así es sin duda pues es un dato que ha de reflejar la inscripción según el párrafo 1o del artículo 12 de la Ley Hipotecaria) y, a su vez, el vencimiento anticipado decide inevitablemente la duración de la obligación garantizada posibilitando el ejercicio de la acción hipotecaria, es evidente que tales cláusulas tienen transcendencia real. De las características descritas en el anterior fundamento jurídico 1 se desprende que lo pretendido por los contratantes es la configuración de una titularidad activa sobre el derecho real de hipoteca que si bien sujeta a un criterio de distribución de cuotas, presenta una dimensión colectiva por razón de su destino unitario, en garantía de un conjunto de créditos independientes pero vinculados entre sí a través de un pacto de sindicación y dotados de un régimen unificado en sus condiciones financieras mediante la correspondiente novación de los contratos primitivos. Se estipula de este modo un destino unitario en cuanto a ejecución y cancelación para lo que se establece un régimen de actuación colectiva, que requiere del acuerdo de todos los coacreadores conforme a las reglas del acuerdo de sindicación de sus créditos. En este sentido, el acuerdo de refinanciación no es el mero reflejo de una pluralidad de obligaciones independientes, sino que, como sucedía en el caso de la Resolución de 8 de junio de 2011, constituye un negocio jurídico que responde a un propósito unitario consistente en organizar jurídicamente esa pluralidad con un nexo causal común: facilitar el saneamiento financiero del deudor y evitar la declaración de concurso. Cuando se acuerda la sindicación de los distintos créditos se produce una organización jurídica de las titularidades del conjunto de los acreedores que, aun conservando su individualidad, les dota de una dimensión colectiva. Así, si bien generalmente se considera que cada una de las entidades acreedoras es titular de créditos distintos o separados, sin embargo en virtud de la sindicación pierden las facultades de ejercicio singular de los mismos, es decir, pierden su independencia funcional. En tales situaciones no hay solidaridad activa entre los acreedores (cfr. artículos 1137 «in fine» y 1141 del Código Civil), pero se canaliza el poder de actuación en uno sólo de los acreedores en calidad de «Agente» de la operación, no ya por razón del contenido

intrínseco de su derecho de crédito, sino en virtud de un mandato representativo (que puede ser revocable o irrevocable), como instrumento necesario para el desenvolvimiento de la operación subyacente de sindicación de los distintos créditos. Este Centro Directivo ha afirmado en su Resolución de 8 de junio de 2011 que el hecho de que el artículo 1129 del Código Civil tenga carácter dispositivo «no significa que el incumplimiento de cualquier obligación pueda determinar el vencimiento de la obligación principal. El Fundamento de Derecho vigésimo de la Sentencia de 12 diciembre de 2009 establece que es desproporcionada aquella cláusula que atribuye carácter resolutorio a cualquier incumplimiento, pues solo cabe cuando se trata del incumplimiento de una obligación de especial relevancia y en ningún caso accesoria, teniendo que examinarse en cada caso particular para determinar la relevancia de la obligación incumplida. Y es doctrina legal reiterada (vid. Sentencias de 9 de marzo de 2001, y 4 de julio y 12 de diciembre de 2008), que solo son válidas las cláusulas de vencimiento anticipado cuando concorra justa causa, consistente en verdadera y manifiesta dejación de las obligaciones de carácter esencial, pero no cuando se trata de obligaciones accesorias, o incumplimientos irrelevantes». En la misma Resolución de 8 de junio de 2011 se condensan algunos de los criterios que más comúnmente, con arreglo a la jurisprudencia y a las Resoluciones de este Centro Directivo (vid. «Vistos»), pueden cuestionar la admisibilidad y validez de las cláusulas de vencimiento anticipado, en función de su mayor o menor relevancia en relación con el crédito garantizado, o su vinculación a comportamientos ajenos a la voluntad del deudor, o el carácter de facultad discrecional y desproporcionada, o la falta de previsión de la posibilidad para el prestatario de la constitución de nuevas garantías que puedan atenuar el riesgo de disminución de las pactadas, o la supeditación del vencimiento anticipado a actos u omisiones contrarios a los principios de libertad de contratación y de empresa que, con arreglo a la jurisprudencia antes reseñada justificarían en su caso una posible suspensión de la inscripción de las cláusulas hipotecarias que incurrieran en tales situaciones. Criterios a los que debe añadirse también el de la concreción suficiente de las causas resolutorias, que es requisito esencial de los derechos reales conforme al principio de determinación. En efecto, la circunstancia prevista como desencadenante del vencimiento anticipado, y por tanto habilitadora del ejercicio de la acción hipotecaria por parte de los acreditantes, carece de la necesaria concreción y objetividad al venir referida a un «cambio significativamente adverso en la situación financiera de cualquiera de las Obligadas o cualquier sociedad del Grupo Copcisa que pudiera deteriorar gravemente su capacidad para hacer frente a las obligaciones derivadas del presente Contrato o de los restantes Contratos de Financiación», lo que implica dejar el contrato, en cuanto a su plazo, al arbitrio del titular de la hipoteca, en contra de lo previsto por el artículo 1256 del Código Civil. Y es que al supuesto contemplado en la Resolución de 8 de junio de 2011 de despacho de mandamiento de embargo, incluso aunque lo sea contra la finca hipotecada y no otra distinta del patrimonio del deudor, han de asimilarse las cláusulas de vencimiento que determinen como causa del mismo la disminución del patrimonio del deudor, el riesgo de insolvencia, el impago de obligaciones ajenas al contrato, y ello no sólo porque tales circunstancias, en tanto que reflejo de un posible riesgo de insolvencia del deudor, no disminuyen la garantía real y la preferencia de la hipoteca, sino porque de la interpretación sistemática del ordenamiento jurídico resulta con evidencia tal conclusión, pues la ley no es que excluya el riesgo de insolvencia del deudor como causa de vencimiento anticipado de las obligaciones a término, sino que excluye precisa y expresamente como causa de tal resolución anticipada la misma insolvencia del deudor, no meramente potencial o eventual, sino efectiva, constatada y existente, al disponer el artículo 61.3 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal de forma expresa, imperativa y clara que «Se tendrán por no puestas las cláusulas que establezcan la facultad de

resolución o la extinción del contrato por la sola causa de la declaración de concurso de cualquiera de las partes» (vid. Resolución de 8 de junio de 2011). Siendo ello así, la confirmación de la calificación del registrador debe extenderse igualmente y por sus propios fundamentos a la suspensión de la letra b) de la estipulación 8.10 de la escritura de constitución de hipoteca, en el que se establece como causa de vencimiento anticipado el hecho de que «el patrimonio de la Acreditada y/o de los Hipotecantes resulte, por cualquier causa que sea, embargado». En lo que no cabe confirmar la calificación del registrador, en los términos en que se ha formulado, es en el extremo en que afirma la falta de transcendencia real de las cláusulas de vencimiento anticipado, pues como se afirmó «supra» dichas cláusulas sí tienen dicha transcendencia y eficacia «erga omnes» en la medida en que se inscriban. Lo dicho anteriormente resulta aplicable igualmente a la letra h) de la cláusula 15 del contrato sindicado que establece como causa de vencimiento anticipado la circunstancia de que «se produjese un cambio material adverso», cuya inscripción debe rechazarse por los mismos motivos antes expresado (vid. Resolución de 8 de junio de 2011, que excluye su inscripción de modo expreso en su Fundamento Jurídico 10), y también a la letra l) de la misma cláusula, referida a obligaciones de pago a favor de terceros en virtud de resolución judicial o laudo arbitral, impago de obligaciones corrientes a acreedores distintos de los titulares de la hipoteca o embargo de bienes de cualquiera de los obligados, dando aquí por reproducidas las consideraciones anteriores. En relación con la letra i) de la cláusula 15 del Contrato de Crédito Sindicado, que establece que «si cualquiera de las Obligadas u otra sociedad del Grupo Copcisa cesase en su actividad empresarial o acordase su disolución o liquidación, salvo que se enmarquen en operaciones de reestructuración permitidas en los Contratos de Financiación o autorizadas oportunamente conforme a la Cláusula 3.4.», ha sido calificado negativamente en la nota recurrida por los mismos motivos examinados en relación con las letras e) y h). No obstante, esta causa de vencimiento anticipado tiene justificación si se relaciona con la especialidad del acuerdo de reestructuración regulado actualmente en el artículo 71.bis de la Ley Concursal vigente y en el anterior apartado 6 del artículo 71 de la misma, que en este punto son coincidentes, y que prevén que no sean rescindibles las garantías constituidas en ejecución de los acuerdos de refinanciación, cuando según su letra a), « en virtud de éstos se proceda, al menos, a la ampliación significativa del crédito disponible o a la modificación o extinción de sus obligaciones, bien mediante prórroga de su plazo de vencimiento o el establecimiento de otras contraídas en sustitución de aquéllas, siempre que respondan a un plan de viabilidad que permita la continuidad de la actividad profesional o empresarial en el corto y medio plazo» y con los demás requisitos que expresa el precepto. La cesación de la actividad profesional así como la disolución y liquidación son actos que afectan de modo directo «al plan de viabilidad que permita la continuidad de la actividad profesional o empresarial en el corto y medio plazo», a que se refiere dicho precepto, lo que justifica que las entidades acreedoras tengan interés legítimo en que dichos actos del deudor se enmarquen en operaciones de reestructuración permitidas en los Contratos de Financiación o autorizadas oportunamente conforme a la Cláusula 3.4.», tal como se pacta en la cláusula de vencimiento anticipado, por lo que dicha causa es inscribible, revocándose en este concreto punto la calificación del registrador. Se recurre a continuación la suspensión de los apartados b), f) y o) de la cláusula 15 del crédito sindicado. Dichos apartados responden al siguiente tenor: (b) si cualquiera de las Obligadas incumpliera cualquier obligación (distinta a la obligación de pago asumida por la Acreditada) de este Contrato»; (f) «si cualesquiera de las Obligadas o cualquier sociedad del Grupo Copcisa incumpliera (i) una obligación de pago ajena a los Contratos de Financiación por importe superior a los 300.000 euros, salvo que se estén llevando a cabo como demandante acciones judiciales o extrajudiciales en relación con la no procedencia

de pago; o (ii) incumpliera una o varias obligaciones de paso por un importe cumulativo superior a 2.000.000 euros, con independencia de que se estén llevando a cabo o no acciones judiciales o extrajudiciales en relación con la no procedencia de pago de que se trate. Quedan excepcionadas aquellas obligaciones cuyo incumplimiento no llevara aparejado recurso frente a la Acreditada, las Garantías Personales bajo el Contrato Marco o las Obligadas que sean deudoras de obligaciones pecuniarias bajo cualquier Contrato de Financiación»; (o) «si se produjera algún incumplimiento de las obligaciones asumidas por cualesquiera de las sociedades del Grupo Copcisa en cualesquiera de los restantes Contratos de Financiación (excepto en los Nuevos Contratos Bilaterales) o se produjera cualquier supuesto que pudiera dar lugar a la declaración de vencimiento anticipado de cualquiera de los restantes Contratos de Financiación (excepto en los Nuevos Contratos Bilaterales) o de cualquier contrato relevante del que sean parte o en el que se hayan subrogado cualesquiera de las Obligadas». En los tres casos el fundamento jurídico de la calificación suspensiva es el mismo, en particular se suspende su inscripción «por cuanto se refieren al cumplimiento de obligaciones distintas de las garantizadas por la hipoteca que no pueden producir el vencimiento anticipado de ésta, dado que, por el principio de accesoria, la hipoteca es accesoria de las obligaciones por ella garantizada (artículo 1857 C.c.)». Constatado que las obligaciones referidas en estos apartados de la citada cláusula se refieren a obligaciones ajenas a las garantizadas por la hipoteca, no cabe sino desestimar el recurso también en relación con los mismos. Igualmente se suspende la inscripción de los pactos contenidos en las letras c), g) y k) de la Cláusula 15, suspensión que se basa en que tales apartados «se refieren a circunstancias que no pueden tener trascendencia real ni afectar a terceros (artículos 1, 9, 12, 98 de la LH y artículos 51, 353 del RH)». Dichos apartados, en concreto, se refieren a lo siguiente: (c) «Si cualquiera de las declaraciones formales realizadas por las Obligadas en este Contrato (incluidas las Declaraciones y Garantías) o en los restantes Contratos de Financiación (excepto en los Nuevos Contratos Bilaterales), ya sean referidas a la fecha en la que se realizaron o al momento en que dichas declaraciones se consideren repetidas, fuera falsa, incorrecta, inexacta (salvo que la falta de veracidad o exactitud no fuera sustancial) u omitiera información de carácter sustancial»; (g) «si, en cualquier momento durante la vigencia del presente Contrato, el Sr. D. B. C. M. dejará de ser el titular último del 100% del Grupo Copcisa, salvo transmisión de su participación a descendientes en primer grado de consanguinidad en línea recta, o sociedades íntegramente participadas por éste o estos, siempre y cuando además este/os adquirente/s se subrogase/n íntegramente en la posición jurídica del Sr. D. B. C. M. en el Contrato entre Socios»; (k) «si se comprobare la falsedad de los datos y documentos aportados por o por cuenta de las Obligadas que hayan servido de base a la concesión del Crédito de manera que de no haber existido dicha falsedad las Obligadas no hubieran accedido a otorgar el Crédito Sindicado Original o la novación el Crédito Sindicado Original dando lugar a este Contrato». Las causas de vencimiento anticipado contenidas en los apartados citados anteriormente han sido consideradas como no inscribibles por el registrador por considerarlas carentes de trascendencia real. En la calificación no se cuestiona de forma directa y expresa su mayor o menor relevancia en relación con el crédito garantizado, o su vinculación a comportamientos ajenos a la voluntad del deudor, o el carácter de facultad discrecional y desproporcionada, ni la necesidad de prever o no la posibilidad para el prestatario de la constitución de nuevas garantías que puedan atenuar el riesgo de disminución de las pactadas, ni la supeditación del vencimiento anticipado a actos u omisiones contrarios a los principios de libertad de contratación y de empresa que, con arreglo a la jurisprudencia antes reseñada justificarían en su caso una posible suspensión de la inscripción de las cláusulas hipotecarias que incurrieran en tales situaciones. Por ello, el defecto tal y como está formulado (basado en

una alegación general a la falta de transcendencia real de tales cláusulas) no puede ser confirmado. El registrador en su preceptivo informe afirma que dichas cláusulas no pueden adquirir transcendencia real mediante su inscripción en el Registro por cuanto «configuran como causa de vencimiento anticipado de la hipoteca la falsedad, incorrección, inexactitud u ocultación de información respecto de datos, documentos o declaraciones indeterminados y referidas no solo al crédito garantizado, sino a otros distintos, por lo que hay que repetir todo lo que se ha dicho más arriba, respecto del principio de accesoriedad de la hipoteca (artículo 1857 CC.) y la indeterminación que deja al arbitrio de una de las partes el plazo del contrato (artículo 1256 CC.)». Por tanto, en los concretos términos en que se ha formulado el defecto, no puede ser confirmado. No sucede lo mismo en el caso del supuesto previsto en la letra k) que pretende vincular el vencimiento anticipado de las obligaciones garantizadas con una modificación en la composición accionarial de las sociedades del «Grupo Copcisa», que evidentemente no debe adquirir eficacia frente a terceros por tratarse de una circunstancia completamente ajena a la hipoteca y al Registro, además de tratarse de una previsión que puede considerarse contraria a los principios de libertad de empresa, contratación y tráfico mercantil directamente relacionados con el principio de libertad de contratación que preside el artículo 38 de la Constitución, debiendo confirmarse, pues, en este extremo la calificación. En cuanto a la letra n) de la cláusula 15 del contrato de crédito sindicado, establece como causa de vencimiento la siguiente: «Si no se emitiera opinión sobre los estados financieros de cualquiera de las Obligadas por un auditor, cuando estas estuviesen obligadas a su nombramiento de conformidad con la normativa vigente, o si se hubiera emitido con salvedades de carácter relevante a juicio de las Acreditantes, o si no se emitieran las certificaciones individuales y consolidadas sobre cálculo de los Ratios Financieros exigidas, conforme a la Cláusula 13, o si no fueran entregadas a las Acreditantes dentro de los plazos fijados para ello en este Contrato». En este caso, la nota de calificación, recurrida «in totum», no suspende la inscripción de la cláusula en su totalidad, sino únicamente la locución «a juicio de los acreditantes», por contraria al artículo 1256 del Código Civil, es decir, por dejar el cumplimiento de la obligación y la determinación del momento del vencimiento de la hipoteca al arbitrio de una de las partes contratantes, el titular de la hipoteca. Calificación que por su propio fundamento, claro y nítido, debe ser confirmada sin necesidad de añadir nada a lo que se manifiesta como obvio. El inciso final del supuesto recogido en la letra p) de la Cláusula 15 del Contrato de Crédito Sindicado establece el siguiente supuesto de vencimiento anticipado: «si no se hubiesen inscrito Contratos de Garantía que consistan en hipotecas inmobiliarias en garantía del Crédito en los registros de la propiedad que corresponda en el plazo de cuatro meses desde que este Contrato haya adquirido eficacia y de tres meses en relación con la/s prenda/s sin desplazamiento de la posesión y las sucesivas actualizaciones de esta/s». El registrador suspende la inscripción del inciso final de dicha cláusula, referente al plazo de inscripción de las prendas sin desplazamiento, por cuanto la falta de inscripción de éstas es asunto ajeno a la hipoteca que no puede provocar su vencimiento anticipado. Y también en este punto debe confirmarse la calificación recurrida. Se recurre igualmente la suspensión de la letra b) de la estipulación 8.10 de la escritura de constitución de hipoteca, en el que se establece como causa de vencimiento anticipado el hecho de que «el patrimonio de la Acreditada y/o de los Hipotecantes resulte, por cualquier causa que sea, embargado», recurso que igualmente debe ser desestimado por los motivos que se examinaron en el fundamento jurídico 10 de esta Resolución, pues el embargo de bienes o derechos pertenecientes al patrimonio del deudor, incluida las propias fincas hipotecadas, no constituye ningún menoscabo de la garantía en que la hipoteca consiste, por lo que no concurre justa causa que justifique la posibilidad de su vencimiento anticipado.

**Finalmente, respecto de la letra e) de la estipulación 8.10 de la escritura de hipoteca establece como causa de vencimiento anticipado que «no fueren pagados a tiempo aquellos tributos y gastos sobre las Fincas que tengan preferencia legal de cobro frente a las Acreditantes, salvo que la Acreditada y/o los Hipotecantes procediese a su abono en el plazo de diez días hábiles desde que fuesen requerida para ello». Es cierto que esta Dirección General ya en su Resolución de 22 de junio de 1996 vino a aceptar una cláusula similar a la ahora debatida.**

**R. 3-10-2014**

**B.O.E. 31-10-2014**

**Registro de Palma de Mallorca n 5.**

**DIVISIÓN HORIZONTAL: LICENCIA. REQUISITOS FISCALES: OBLIGACIÓN DEL REGISTRADOR. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: TÍTULOS PRESENTADOS CON ANTERIORIDAD.**

REQUISITOS FISCALES: OBLIGACIÓN DEL REGISTRADOR. DIVISIÓN HORIZONTAL: LICENCIA. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: TÍTULOS PRESENTADOS CON ANTERIORIDAD.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: TÍTULOS PRESENTADOS CON ANTERIORIDAD. DIVISIÓN HORIZONTAL: LICENCIA. REQUISITOS FISCALES: OBLIGACIÓN DEL REGISTRADOR.

**Impone dicho artículo 17.6 del texto refundido de la Ley de suelo terminantemente que «la constitución y modificación del complejo inmobiliario -no del previamente diferenciado régimen de propiedad horizontal- deberá ser autorizada por la Administración competente donde se ubique la finca o fincas sobre las que se constituya tal régimen, siendo requisito indispensable para su inscripción, que al título correspondiente se acompañe la autorización administrativa concedida o el testimonio notarial de la misma. No será necesaria dicha autorización en los supuestos siguientes: a) Cuando el número y características de los elementos privativos resultantes del complejo inmobiliario sean los que resulten de la licencia de obras que autorice la construcción de las edificaciones que integren aquel; b) Cuando la modificación del complejo no provoque un incremento del número de sus elementos privativos». De este modo ha sentado este Centro Directivo (vid. Resolución de 21 de febrero de 2014) que la autorización de la Administración competente sólo se exige para los casos de constitución o modificación de un complejo inmobiliario privado y no de un régimen de propiedad horizontal, salvo que las excepciones señaladas por Ley y siempre que no se encubra tras la constitución del régimen de propiedad horizontal un verdadero complejo inmobiliario -circunstancia no planteada por el registrador en la nota- o que la legislación de la Comunidad Autónoma aplicable sujete la división horizontal como operación específica a licencia de forma expresa, cuestión que tampoco ha sido considerada por el registrador en el presente expediente. Ahora bien, la falta de necesidad de una licencia administrativa expresa, no excluye que el régimen de división horizontal deba adecuarse a la licencia obtenida para la obra nueva. De este modo el artículo 53 de las normas complementarias al Reglamento Hipotecario en materia urbanística, dispone que «para inscribir los títulos de división horizontal o de modificación del régimen ya inscrito, se aplicarán las siguientes reglas: a) No podrán constituirse como elementos susceptibles de aprovechamiento independiente más de los que se hayan hecho constar en la declaración de obra nueva, a menos que se acredite, mediante nueva licencia concedida de acuerdo con las previsiones del planeamiento urbanístico vigente, que se permite mayor número. No será de aplicación lo dispuesto en este número a las superficies**



destinadas a locales comerciales o a garajes, salvo que del texto de la licencia resulte que el número de locales comerciales o de plazas de garaje constituye condición esencial de su concesión». El segundo defecto recurrido, es el referente a la necesidad de haber presentado la correspondiente autoliquidación, declaración o comunicación relativa al Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana en relación a adjudicación de los elementos privativos a los diferentes copropietarios de la finca matriz en función de sus respectivas cuotas que se realiza en la escritura calificada, también debe mantenerse. Imponer al registrador la calificación de la sujeción o no al Impuesto de ciertos actos contenidos en la escritura supondría obligarle a realizar inevitablemente declaraciones tributarias que (aunque sea con los limitados efectos de facilitar el acceso al Registro de la Propiedad) quedan fuera del ámbito de la competencia reconocida a este Centro Directivo, de modo que, aunque es posible que el registrador aprecie la no sujeción de determinado acto a las obligaciones fiscales, si por tener dudas de su sujeción o no y para salvar su responsabilidad, exigiere la correspondiente nota de pago, exención, prescripción o no sujeción, habrán de ser los órganos tributarios competentes -en este caso, municipales- los que podrán manifestarse al respecto al recibir la comunicación impuesta por Ley, sin que corresponda a esta Dirección General el pronunciarse, a no existir razones superiores para ello (por ejemplo, cfr. artículo 118 de la Constitución) o tratarse de un supuesto en el que se esté incurriendo en la exigencia de un trámite desproporcionado que pueda producir una dilación indebida. Hallándose suspendida la inscripción de un derecho contenido en un título previo al ahora calificado y que atribuye a su titular facultades que, al menos en apariencia, pueden, en caso de inscribirse, afectar al desenvolvimiento del título posterior, deberá suspenderse la calificación de éste en todo lo que pueda verse afectado por el primero en tanto mantenga vigencia el asiento de presentación practicado con anterioridad.

**R. 3-10-2014**

**B.O.E. 31-10-2014**

**Registro de Palma de Mallorca n 5.**

**PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: TÍTULOS PRESENTADOS CON ANTERIORIDAD.**

Si el título por el cual se crea la finca objeto de aportación y se adjudica a los aportantes ha sido presentado previamente y suspendida su inscripción precisamente en cuanto a estos extremos -creación mediante división horizontal y adjudicación de los elementos resultantes a los titulares de la finca matriz- encontrándose todavía vigente el asiento de presentación practicado para el mismo en el libro Diario, no cabe duda de que ese título de división horizontal y adjudicación de elementos tiene, a los efectos del artículo 18.2 de la Ley Hipotecaria, condición de «título previo presentado con anterioridad» respecto del título de donación por el adjudicatario de elementos resultantes de la división suspendida. Es decir, tanto material como formalmente -así se hace constar en la propia escritura de aportación- ésta trae causa en cuanto a la descripción de las fincas como respecto de su titularidad de la escritura presentada antes y cuyo asiento de presentación mantiene vigencia actual de modo que, como señala el propio precepto aludido, el plazo máximo para calificar e inscribir la aportación será de quince días desde la inscripción -o, en su caso, cancelación del asiento de presentación con la consiguiente hipotética inadecuación tanto subjetiva como objetiva del tracto sucesivo- de la división y adjudicación actualmente suspendidas.

# **NOVIEMBRE 2014**

**R. 6-10-2014**

**B.O.E. 6-11-2014**

**Registro de O Carballino.**

**RECURSO GUBERNATIVO: COMPETENCIA DE LAS CCAA. DERECHO DE TRANSMISIÓN: CÓNYUGE VIUDO DEL TRANSMITENTE.**

**DERECHO DE TRANSMISIÓN: CÓNYUGE VIUDO DEL TRANSMITENTE. RECURSO GUBERNATIVO: COMPETENCIA DE LAS CCAA.**

**El artículo 22.1.e) del Estatuto de Autonomía de Galicia, aprobado por Ley Orgánica 1/1981, de 6 de abril, dispone que la competencia de los órganos jurisdiccionales en Galicia se extiende a los recursos sobre calificación de documentos referentes al derecho privativo gallego que deban tener acceso a los Registros de la Propiedad, si bien dicha comunidad no ha regulado una instancia propia en fase de interposición, por lo que es de aplicación, hasta entonces, la regulación estatal contenida en la Ley Hipotecaria, y consiguientemente la primera instancia ante este Centro Directivo. De ahí que el interesado, en casos como el presente, podría optar entre interponer el recurso ante el órgano jurisdiccional civil o ante este Centro Directivo, de modo que de optarse por la primera vía sería el juez decano el que lo asignaría conforme a las reglas que procedan; pero si se interpone ante esta Dirección General, ésta tendrá que resolverlo sin remitirlo a órgano jurisdiccional alguno de la Comunidad Autónoma, por no existir previsión legal sobre ello. La Resolución de 26 de marzo de 2014, a la vista de los pronunciamientos que se contienen en la Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de septiembre de 2013, según la cual «...debe concluirse, como fijación de la Doctrina jurisprudencial aplicable a la cuestión debatida, que el denominado derecho de transmisión previsto en el artículo 1006 del Código Civil no constituye, en ningún caso, una nueva delación hereditaria o fraccionamiento del «ius delationis» en curso de la herencia del causante que subsistiendo como tal, inalterado en su esencia y caracterización, transita o pasa al heredero transmisario. No hay, por tanto, una doble transmisión sucesoria o sucesión propiamente dicha en el «ius delationis», sino un mero efecto transmisivo del derecho o del poder de configuración jurídica como presupuesto necesario para hacer efectiva la legitimación para aceptar o repudiar la herencia que «ex lege» ostentan los herederos transmisarios; todo ello, dentro de la unidad orgánica y funcional del fenómeno sucesorio del causante de la herencia, de forma que aceptando la herencia del heredero transmitente, y ejercitando el «ius delationis» integrado en la misma, los herederos transmisarios sucederán directamente al causante de la herencia y en otra distinta sucesión al fallecido heredero transmitente». La consecuencia que se sigue de esta doctrina jurisprudencial es que en las operaciones divisorias de la herencia de la primera causante no es necesaria la intervención del cónyuge del transmitente y sí tan solo la de la transmisaria, por lo que este extremo de la calificación impugnada debe ser revocado.**

**R. 9 y 6-10-2014**

**B.O.E. 6-11-2014**

**Registro de Figueras y Cebreros.**

## **HIPOTECA: CLAUSULAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO.**

**Partiendo de una interpretación sistemática del párrafo segundo del artículo 12 de la Ley Hipotecaria, teniendo en cuenta las recientes sentencias del atas y resoluciones de este Centro Directivo, lo relevante, a efectos del presente expediente, es que el párrafo segundo de dicho precepto no excluye la calificación registral de las cláusulas de vencimiento anticipado y demás financieras, sin perjuicio de las matizaciones de la misma en los supuestos del párrafo segundo del artículo 12 de la Ley Hipotecaria, tal como resulta de las propias Sentencias y de las Resoluciones de este Centro Directivo. También conviene incidir en el carácter que tiene la calificación negativa por razón de invalidez de la cláusula, pues con ella de lo que se trata no es de hacer una declaración de nulidad que corresponde a los tribunales, sino que, conforme resulta del artículo 101.1.o del Reglamento Hipotecario en relación con el artículo 18.1.o de la Ley Hipotecaria, «la calificación de los documentos presentados en el Registro se entenderá limitada a los efectos de extender, suspender o denegar la inscripción, anotación, nota marginal o cancelación solicitud, y no impedirá el procedimiento que pueda seguirse ante los Tribunales sobre la validez o nulidad del título o sobre la competencia del juez o Tribunal, ni prejuzgará los resultados del mismo procedimiento». A lo cual se puede añadir actualmente, la facultad de interponer no sólo recurso gubernativo sino recurso judicial directo conforme a los artículos 66 y 328 de la Ley Hipotecaria. La calificación registral puede versar sobre la validez de las cláusulas, en los términos señalados por la Sentencia de 13 de septiembre de 2013, o sobre la no inscribibilidad de las cláusulas, por no cumplirse los requisitos establecidos en la legislación hipotecaria, a la que se refiere la Sentencia de 16 de marzo de 2009. La sentencia de 27 de mayo de 2009 deja claro que la naturaleza misma del derecho limitativo del dominio «excluye que pueda configurarse con absoluta generalidad»; que la inscripción en el Registro de la Propiedad se produce «cumplidos los requisitos dimanantes de los principios de especialidad, cuya eficacia resulta determinante en todo el ámbito de los derechos reales»; que en el caso allí planteado, ni la incorporación al título ni su posterior inscripción habían «conformado de manera adecuada un derecho que no ha llegado en términos tales de poder identificar hasta qué extremo se extiende». Es misión principal del Registro de la Propiedad aportar claridad y precisión a las relaciones jurídicas inscritas no sólo en interés de terceros sino de las mismas partes, sobre todo cuando, como en este caso, la inscripción es constitutiva y por tanto el contenido de la reclamación hipotecaria, también entre ellas, viene determinado sólo por los extremos del título que se hayan recogido en el asiento (artículo 130 de la Ley). Sólo deberían por ello tener transcendencia registral en materia de hipotecas y por tanto hacerse constar en el asiento, si son conformes a ley, las estipulaciones que fijan las circunstancias de que pende el ejercicio de la acción real hipotecaria -como el plazo o las causas de vencimiento anticipado-; las cláusulas, financieras o no, que fijan el contenido susceptible de reclamación hipotecaria; las cuantías que puede alcanzar ésta por los distintos conceptos asegurados (junto con las fórmulas y procedimientos articulados para proceder a su determinación); y, finalmente, los pactos que cumplen con aquellos requisitos de carácter imperativo que condicionan su admisibilidad procesal, o determinan los procedimientos por los que puede dársele curso, así como las circunstancias y trámites de cada uno de éstos que, siendo posible según ley, sean objeto de disposición por las partes. Como ha afirmado este Centro Directivo reiteradamente (vid. por todas la Resolución de 13 de septiembre de 2013), la jurisprudencia de la Corte de Luxemburgo excluye la posibilidad de entender que la nulidad de pleno derecho de las cláusulas abusivas que sanciona el artículo 83.1 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, requiera de una previa declaración judicial. La nulidad de pleno derecho -en este supuesto y en los demás- actúa «ope legis» o**

por ministerio de la ley y, en consecuencia, como ha destacado la doctrina, las cláusulas afectadas por tal nulidad han de tenerse «por no puestas» tanto en el ámbito judicial como en el extrajudicial y, en consecuencia, también en el registral. En consecuencia, si no resulta necesaria la previa declaración judicial de la nulidad de la cláusula, en los términos indicados, para que pueda ser calificada negativamente por el registrador, con mayor motivo no será preciso que la eventual sentencia que declare dicha nulidad conste inscrita en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, pues, al margen de otras consideraciones (el artículo 258.2 de la Ley Hipotecaria no exige dicha inscripción, como tampoco la exige el artículo 18 de la Ley 2/2009, de 31 de marzo), tal exigencia infringiría el reiterado principio de efectividad de las Directivas europeas en materia de consumidores. Como ha destacado la doctrina hipotecarista, para saber si un pacto tiene o no transcendencia real, hay que atender a si condiciona o no de algún modo la acción hipotecaria. En la medida en que el pacto de vencimiento anticipado habilite el ejercicio de la acción hipotecaria tiene transcendencia real. Si el plazo de duración de la obligación garantizada tiene transcendencia real (y así es sin duda pues es un dato que ha de reflejar la inscripción según el párrafo 1o del artículo 12 de la Ley Hipotecaria) y, a su vez, el vencimiento anticipado decide inevitablemente la duración de la obligación garantizada posibilitando el ejercicio de la acción hipotecaria, es evidente que tales cláusulas tienen transcendencia real. De las características descritas en el anterior fundamento jurídico 1 se desprende que lo pretendido por los contratantes es la configuración de una titularidad activa sobre el derecho real de hipoteca que si bien sujeta a un criterio de distribución de cuotas, presenta una dimensión colectiva por razón de su destino unitario, en garantía de un conjunto de créditos independientes pero vinculados entre sí a través de un pacto de sindicación y dotados de un régimen unificado en sus condiciones financieras mediante la correspondiente novación de los contratos primitivos. Se estipula de este modo un destino unitario en cuanto a ejecución y cancelación para lo que se establece un régimen de actuación colectiva, que requiere del acuerdo de todos los coacreadores conforme a las reglas del acuerdo de sindicación de sus créditos. En este sentido, el acuerdo de refinanciación no es el mero reflejo de una pluralidad de obligaciones independientes, sino que, como sucedía en el caso de la Resolución de 8 de junio de 2011, constituye un negocio jurídico que responde a un propósito unitario consistente en organizar jurídicamente esa pluralidad con un nexo causal común: facilitar el saneamiento financiero del deudor y evitar la declaración de concurso. Cuando se acuerda la sindicación de los distintos créditos se produce una organización jurídica de las titularidades del conjunto de los acreedores que, aun conservando su individualidad, les dota de una dimensión colectiva. Así, si bien generalmente se considera que cada una de las entidades acreedoras es titular de créditos distintos o separados, sin embargo en virtud de la sindicación pierden las facultades de ejercicio singular de los mismos, es decir, pierden su independencia funcional. En tales situaciones no hay solidaridad activa entre los acreedores (cfr. artículos 1137 «in fine» y 1141 del Código Civil), pero se canaliza el poder de actuación en uno sólo de los acreedores en calidad de «Agente» de la operación, no ya por razón del contenido intrínseco de su derecho de crédito, sino en virtud de un mandato representativo (que puede ser revocable o irrevocable), como instrumento necesario para el desenvolvimiento de la operación subyacente de sindicación de los distintos créditos. Este Centro Directivo ha afirmado en su Resolución de 8 de junio de 2011 que el hecho de que el artículo 1129 del Código Civil tenga carácter dispositivo «no significa que el incumplimiento de cualquier obligación pueda determinar el vencimiento de la obligación principal. El Fundamento de Derecho vigésimo de la Sentencia de 12 diciembre de 2009 establece que es desproporcionada aquella cláusula que atribuye carácter resolutorio a cualquier incumplimiento, pues solo cabe cuando se trata del incumplimiento de una obligación de

especial relevancia y en ningún caso accesoria, teniendo que examinarse en cada caso particular para determinar la relevancia de la obligación incumplida. Y es doctrina legal reiterada (vid. Sentencias de 9 de marzo de 2001, y 4 de julio y 12 de diciembre de 2008), que solo son válidas las cláusulas de vencimiento anticipado cuando concorra justa causa, consistente en verdadera y manifiesta dejación de las obligaciones de carácter esencial, pero no cuando se trata de obligaciones accesorias, o incumplimientos irrelevantes». En la misma Resolución de 8 de junio de 2011 se condensan algunos de los criterios que más comúnmente, con arreglo a la jurisprudencia y a las Resoluciones de este Centro Directivo (vid. «Vistos»), pueden cuestionar la admisibilidad y validez de las cláusulas de vencimiento anticipado, en función de su mayor o menor relevancia en relación con el crédito garantizado, o su vinculación a comportamientos ajenos a la voluntad del deudor, o el carácter de facultad discrecional y desproporcionada, o la falta de previsión de la posibilidad para el prestatario de la constitución de nuevas garantías que puedan atenuar el riesgo de disminución de las pactadas, o la supeditación del vencimiento anticipado a actos u omisiones contrarios a los principios de libertad de contratación y de empresa que, con arreglo a la jurisprudencia antes reseñada justificarían en su caso una posible suspensión de la inscripción de las cláusulas hipotecarias que incurrieran en tales situaciones. Criterios a los que debe añadirse también el de la concreción suficiente de las causas resolutorias, que es requisito esencial de los derechos reales conforme al principio de determinación. En efecto, la circunstancia prevista como desencadenante del vencimiento anticipado, y por tanto habilitadora del ejercicio de la acción hipotecaria por parte de los acreditantes, carece de la necesaria concreción y objetividad al venir referida a un «cambio significativamente adverso en la situación financiera de cualquiera de las Obligadas o cualquier sociedad del Grupo Copcisa que pudiera deteriorar gravemente su capacidad para hacer frente a las obligaciones derivadas del presente Contrato o de los restantes Contratos de Financiación», lo que implica dejar el contrato, en cuanto a su plazo, al arbitrio del titular de la hipoteca, en contra de lo previsto por el artículo 1256 del Código Civil. Y es que al supuesto contemplado en la Resolución de 8 de junio de 2011 de despacho de mandamiento de embargo, incluso aunque lo sea contra la finca hipotecada y no otra distinta del patrimonio del deudor, han de asimilarse las cláusulas de vencimiento que determinen como causa del mismo la disminución del patrimonio del deudor, el riesgo de insolvencia, el impago de obligaciones ajenas al contrato, y ello no sólo porque tales circunstancias, en tanto que reflejo de un posible riesgo de insolvencia del deudor, no disminuyen la garantía real y la preferencia de la hipoteca, sino porque de la interpretación sistemática del ordenamiento jurídico resulta con evidencia tal conclusión, pues la ley no es que excluya el riesgo de insolvencia del deudor como causa de vencimiento anticipado de las obligaciones a término, sino que excluye precisa y expresamente como causa de tal resolución anticipada la misma insolvencia del deudor, no meramente potencial o eventual, sino efectiva, constatada y existente, al disponer el artículo 61.3 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal de forma expresa, imperativa y clara que «Se tendrán por no puestas las cláusulas que establezcan la facultad de resolución o la extinción del contrato por la sola causa de la declaración de concurso de cualquiera de las partes» (vid. Resolución de 8 de junio de 2011). Siendo ello así, la confirmación de la calificación del registrador debe extenderse igualmente y por sus propios fundamentos a la suspensión de la letra b) de la estipulación 8.10 de la escritura de constitución de hipoteca, en el que se establece como causa de vencimiento anticipado el hecho de que «el patrimonio de la Acreditada y/o de los Hipotecantes resulte, por cualquier causa que sea, embargado». En lo que no cabe confirmar la calificación del registrador, en los términos en que se ha formulado, es en el extremo en que afirma la falta de transcendencia real de las cláusulas de vencimiento anticipado, pues como se

afirmó «supra» dichas cláusulas sí tienen dicha transcendencia y eficacia «erga omnes» en la medida en que se inscriban. Lo dicho anteriormente resulta aplicable igualmente a la letra h) de la cláusula 15 del contrato sindicado que establece como causa de vencimiento anticipado la circunstancia de que «se produjese un cambio material adverso», cuya inscripción debe rechazarse por los mismos motivos antes expresado (vid. Resolución de 8 de junio de 2011, que excluye su inscripción de modo expreso en su Fundamento Jurídico 10), y también a la letra l) de la misma cláusula, referida a obligaciones de pago a favor de terceros en virtud de resolución judicial o laudo arbitral, impago de obligaciones corrientes a acreedores distintos de los titulares de la hipoteca o embargo de bienes de cualquiera de los obligados, dando aquí por reproducidas las consideraciones anteriores. En relación con la letra i) de la cláusula 15 del Contrato de Crédito Sindicado, que establece que «si cualquiera de las Obligadas u otra sociedad del Grupo Copcisa cesase en su actividad empresarial o acordase su disolución o liquidación, salvo que se enmarquen en operaciones de reestructuración permitidas en los Contratos de Financiación o autorizadas oportunamente conforme a la Cláusula 3.4.», ha sido calificado negativamente en la nota recurrida por los mismos motivos examinados en relación con las letras e) y h). No obstante, esta causa de vencimiento anticipado tiene justificación si se relaciona con la especialidad del acuerdo de reestructuración regulado actualmente en el artículo 71.bis de la Ley Concursal vigente y en el anterior apartado 6 del artículo 71 de la misma, que en este punto son coincidentes, y que prevén que no sean rescindibles las garantías constituidas en ejecución de los acuerdos de refinanciación, cuando según su letra a), « en virtud de éstos se proceda, al menos, a la ampliación significativa del crédito disponible o a la modificación o extinción de sus obligaciones, bien mediante prórroga de su plazo de vencimiento o el establecimiento de otras contraídas en sustitución de aquéllas, siempre que respondan a un plan de viabilidad que permita la continuidad de la actividad profesional o empresarial en el corto y medio plazo» y con los demás requisitos que expresa el precepto. La cesación de la actividad profesional así como la disolución y liquidación son actos que afectan de modo directo «al plan de viabilidad que permita la continuidad de la actividad profesional o empresarial en el corto y medio plazo», a que se refiere dicho precepto, lo que justifica que las entidades acreedoras tengan interés legítimo en que dichos actos del deudor se enmarquen en operaciones de reestructuración permitidas en los Contratos de Financiación o autorizadas oportunamente conforme a la Cláusula 3.4.», tal como se pacta en la cláusula de vencimiento anticipado, por lo que dicha causa es inscribible, revocándose en este concreto punto la calificación del registrador. Se recurre a continuación la suspensión de los apartados b), f) y o) de la cláusula 15 del crédito sindicado. Dichos apartados responden al siguiente tenor: (b) si cualquiera de las Obligadas incumpliera cualquier obligación (distinta a la obligación de pago asumida por la Acreditada) de este Contrato»; (f) «si cualesquiera de las Obligadas o cualquier sociedad del Grupo Copcisa incumpliera (i) una obligación de pago ajena a los Contratos de Financiación por importe superior a los 300.000 euros, salvo que se estén llevando a cabo como demandante acciones judiciales o extrajudiciales en relación con la no procedencia de pago; o (ii) incumpliera una o varias obligaciones de paso por un importe cumulativo superior a 2.000.000 euros, con independencia de que se estén llevando a cabo o no acciones judiciales o extrajudiciales en relación con la no procedencia de pago de que se trate. Quedan excepcionadas aquellas obligaciones cuyo incumplimiento no llevara aparejado recurso frente a la Acreditada, las Garantías Personales bajo el Contrato Marco o las Obligadas que sean deudoras de obligaciones pecuniarias bajo cualquier Contrato de Financiación»; (o) «si se produjera algún incumplimiento de las obligaciones asumidas por cualesquiera de las sociedades del Grupo Copcisa en cualesquiera de los restantes Contratos de Financiación (excepto en los Nuevos Contratos Bilaterales) o se produjera

**cualquier supuesto que pudiera dar lugar a la declaración de vencimiento anticipado de cualquiera de los restantes Contratos de Financiación (excepto en los Nuevos Contratos Bilaterales) o de cualquier contrato relevante del que sean parte o en el que se hayan subrogado cualesquiera de las Obligadas». En los tres casos el fundamento jurídico de la calificación suspensiva es el mismo, en particular se suspende su inscripción «por cuanto se refieren al cumplimiento de obligaciones distintas de las garantizadas por la hipoteca que no pueden producir el vencimiento anticipado de ésta, dado que, por el principio de accesoria, la hipoteca es accesoria de las obligaciones por ella garantizada (artículo 1857 C.c.)». Constatado que las obligaciones referidas en estos apartados de la citada cláusula se refieren a obligaciones ajenas a las garantizadas por la hipoteca, no cabe sino desestimar el recurso también en relación con los mismos. Igualmente se suspende la inscripción de los pactos contenidos en las letras c), g) y k) de la Cláusula 15, suspensión que se basa en que tales apartados «se refieren a circunstancias que no pueden tener trascendencia real ni afectar a terceros (artículos 1, 9, 12, 98 de la LH y artículos 51, 353 del RH)». Dichos apartados, en concreto, se refieren a lo siguiente: (c) «Si cualquiera de las declaraciones formales realizadas por las Obligadas en este Contrato (incluidas las Declaraciones y Garantías) o en los restantes Contratos de Financiación (excepto en los Nuevos Contratos Bilaterales), ya sean referidas a la fecha en la que se realizaron o al momento en que dichas declaraciones se consideren repetidas, fuera falsa, incorrecta, inexacta (salvo que la falta de veracidad o exactitud no fuera sustancial) u omitiera información de carácter sustancial»; (g) «si, en cualquier momento durante la vigencia del presente Contrato, el Sr. D. B. C. M. dejará de ser el titular último del 100% del Grupo Copcisa, salvo transmisión de su participación a descendientes en primer grado de consanguinidad en línea recta, o sociedades íntegramente participadas por éste o estos, siempre y cuando además este/os adquirente/s se subrogase/n íntegramente en la position jurídica del Sr. D. B. C. M. en el Contrato entre Socios»; (k) «si se comprobare la falsedad de los datos y documentos aportados por o por cuenta de las Obligadas que hayan servido de base a la concesión del Crédito de manera que de no haber existido dicha falsedad las Obligadas no hubieran accedido a otorgar el Crédito Sindicado Original o la novación el Crédito Sindicado Original dando lugar a este Contrato». Las causas de vencimiento anticipado contenidas en los apartados citados anteriormente han sido consideradas como no inscribibles por el registrador por considerarlas carentes de trascendencia real. En la calificación no se cuestiona de forma directa y expresa su mayor o menor relevancia en relación con el crédito garantizado, o su vinculación a comportamientos ajenos a la voluntad del deudor, o el carácter de facultad discrecional y desproporcionada, ni la necesidad de prever o no la posibilidad para el prestatario de la constitución de nuevas garantías que puedan atenuar el riesgo de disminución de las pactadas, ni la supeditación del vencimiento anticipado a actos u omisiones contrarios a los principios de libertad de contratación y de empresa que, con arreglo a la jurisprudencia antes reseñada justificarían en su caso una posible suspensión de la inscripción de las cláusulas hipotecarias que incurrieran en tales situaciones. Por ello, el defecto tal y como está formulado (basado en una alegación general a la falta de trascendencia real de tales cláusulas) no puede ser confirmado. El registrador en su preceptivo informe afirma que dichas cláusulas no pueden adquirir trascendencia real mediante su inscripción en el Registro por cuanto «configuran como causa de vencimiento anticipado de la hipoteca la falsedad, incorrección, inexactitud u ocultación de información respecto de datos, documentos o declaraciones indeterminados y referidas no solo al crédito garantizado, sino a otros distintos, por lo que hay que repetir todo lo que se ha dicho más arriba, respecto del principio de accesoria de la hipoteca (artículo 1857 CC.) y la indeterminación que deja al arbitrio de una de las partes el plazo del contrato (artículo 1256 CC.)». Por tanto, en los**

concretos términos en que se ha formulado el defecto, no puede ser confirmado. No sucede lo mismo en el caso del supuesto previsto en la letra k) que pretende vincular el vencimiento anticipado de las obligaciones garantizadas con una modificación en la composición accionarial de las sociedades del «Grupo Copcisa», que evidentemente no debe adquirir eficacia frente a terceros por tratarse de una circunstancia completamente ajena a la hipoteca y al Registro, además de tratarse de una previsión que puede considerarse contraria a los principios de libertad de empresa, contratación y tráfico mercantil directamente relacionados con el principio de libertad de contratación que preside el artículo 38 de la Constitución, debiendo confirmarse, pues, en este extremo la calificación. En cuanto a la letra n) de la cláusula 15 del contrato de crédito sindicado, establece como causa de vencimiento la siguiente: «Si no se emitiera opinión sobre los estados financieros de cualquiera de las Obligadas por un auditor, cuando estas estuviesen obligadas a su nombramiento de conformidad con la normativa vigente, o si se hubiera emitido con salvedades de carácter relevante a juicio de las Acreditantes, o si no se emitieran las certificaciones individuales y consolidadas sobre cálculo de los Ratios Financieros exigidas, conforme a la Cláusula 13, o si no fueran entregadas a las Acreditantes dentro de los plazos fijados para ello en este Contrato». En este caso, la nota de calificación, recurrida «in totum», no suspende la inscripción de la cláusula en su totalidad, sino únicamente la locución «a juicio de los acreditantes», por contraria al artículo 1256 del Código Civil, es decir, por dejar el cumplimiento de la obligación y la determinación del momento del vencimiento de la hipoteca al arbitrio de una de las partes contratantes, el titular de la hipoteca. Calificación que por su propio fundamento, claro y nítido, debe ser confirmada sin necesidad de añadir nada a lo que se manifiesta como obvio. El inciso final del supuesto recogido en la letra p) de la Cláusula 15 del Contrato de Crédito Sindicado establece el siguiente supuesto de vencimiento anticipado: «si no se hubiesen inscrito Contratos de Garantía que consistan en hipotecas inmobiliarias en garantía del Crédito en los registros de la propiedad que corresponda en el plazo de cuatro meses desde que este Contrato haya adquirido eficacia y de tres meses en relación con la/s prenda/s sin desplazamiento de la posesión y las sucesivas actualizaciones de esta/s». El registrador suspende la inscripción del inciso final de dicha cláusula, referente al plazo de inscripción de las prendas sin desplazamiento, por cuanto la falta de inscripción de éstas es asunto ajeno a la hipoteca que no puede provocar su vencimiento anticipado. Y también en este punto debe confirmarse la calificación recurrida. Se recurre igualmente la suspensión de la letra b) de la estipulación 8.10 de la escritura de constitución de hipoteca, en el que se establece como causa de vencimiento anticipado el hecho de que «el patrimonio de la Acreditada y/o de los Hipotecantes resulte, por cualquier causa que sea, embargado», recurso que igualmente debe ser desestimado por los motivos que se examinaron en el fundamento jurídico 10 de esta Resolución, pues el embargo de bienes o derechos pertenecientes al patrimonio del deudor, incluida las propias fincas hipotecadas, no constituye ningún menoscabo de la garantía en que la hipoteca consiste, por lo que no concurre justa causa que justifique la posibilidad de su vencimiento anticipado. Finalmente, respecto de la letra e) de la estipulación 8.10 de la escritura de hipoteca establece como causa de vencimiento anticipado que «no fueren pagados a tiempo aquellos tributos y gastos sobre las Fincas que tengan preferencia legal de cobro frente a las Acreditantes, salvo que la Acreditada y/o los Hipotecantes procediese a su abono en el plazo de diez días hábiles desde que fuesen requerida para ello». Es cierto que esta Dirección General ya en su Resolución de 22 de junio de 1996 vino a aceptar una cláusula similar a la ahora debatida.

R. 10-10-2014



**B.O.E. 6-11-2014**

**Registro de Laguardia.**

**RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.**

**La posibilidad, conforme al principio general expuesto, de que se puedan alterar los términos de la escritura cuando éstos no se ajustan a la realidad, haciendo posible la rectificación o aclaración y el posterior acceso de la misma al Registro, sin que sea necesario un determinado pronunciamiento judicial ha de estar, no obstante, supeditada al hecho de que quede suficientemente causalizado el acto correspondiente (artículos 1261 y 1275 del Código Civil y 2 de la Ley Hipotecaria) y, consiguientemente, la razón de la modificación o rectificación, a fin de evitar que por una vía indirecta y fraudulenta se puedan alterar las reglas generales que regulan la transmisión de los bienes y derechos.**

**R. 10-10-2014**

**B.O.E. 6-11-2014**

**Registro de Inca n 2.**

**REQUISITOS FISCALES: PLUSVALÍAS EN ACTOS A TÍTULO GRATUITO.**

**No concurriendo circunstancias de realización de especial tarea de cooperación con la Administración de Justicia (Resolución de 21 de diciembre de 1987) ni resultando supuestos de expresa no sujeción al Impuesto (apartados 2. a 4. del artículo 104 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales) o de clara causa legal de exención fiscal -como ocurre en la aceptación de una hipoteca unilateral efectuada por la Tesorería General de la Seguridad Social (Resolución de 23 de abril de 2007)-, imponer al registrador la calificación de la sujeción o no al Impuesto de ciertos actos contenidos en la escritura supondría obligarle a realizar inevitablemente declaraciones tributarias que (aunque sea con los limitados efectos de facilitar el acceso al Registro de la Propiedad) quedan fuera del ámbito de la competencia reconocida a este Centro Directivo, de modo que, aunque es posible que el registrador aprecie la no sujeción de determinado acto a las obligaciones fiscales, ha de tenerse en cuenta que si para salvar su responsabilidad exigiere la correspondiente nota de pago, exención, prescripción o no sujeción, habrán de ser los órganos tributarios competentes -en este caso, municipales- los que podrán manifestarse al respecto al recibir la comunicación impuesta por ley, sin que corresponda a esta Dirección General el pronunciarse, a no existir razones superiores para ello (por ejemplo, cfr. artículo 118 de la Constitución) o tratarse de un supuesto en el que se esté incurriendo en la exigencia de un trámite desproporcionado que pueda producir una dilación indebida. Toda vez que la letra b) del apartado 6 del artículo 110 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales refiere concretamente -por remisión al artículo 106.1.b)-, a las transmisiones a título oneroso, las transmisiones a título lucrativo entre vivos, descritas en el artículo 106.1.a) y relacionadas en el artículo 110.6.a) -todos ellos del mismo cuerpo legal- no pueden liberarse del cierre mediante la comunicación al Ayuntamiento, siendo imprescindible para ello acreditar la liquidación o autoliquidación del Impuesto sobre el Incremento del Valor de Bienes de Naturaleza Urbana, puesto que el alzamiento del cierre mediante acreditación de la comunicación constituye una medida excepcional concedida al adquirente en las transmisiones onerosas el cual, al no ser sujeto pasivo del impuesto podría verse perjudicado en su derecho a la registración de su adquisición en el caso de que el transmitente, sujeto pasivo legal del**

**impuesto, decidiera no proceder a la liquidación o autoliquidación del mismo con el consiguiente cierre registral.**

**R. 25-9-2014**

**B.O.E. 7-11-2014**

**Registro de Borja.**

#### **PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL: RECTIFICACIÓN DE ASIENTOS REGISTRALES.**

**El defecto de la nota de calificación no puede sino ser confirmado. Como bien dice la registradora en su nota el artículo 1.3.o de la Ley Hipotecaria establece que los asientos del Registro se encuentran bajo la salvaguarda de los tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud, y la rectificación de dichos asientos debe llevarse en los supuestos y en la forma señalada en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria. El supuesto de hecho que nos ocupa no se enmarca en ninguno de los apartados de dicho artículo, ni del título resulta la existencia de relaciones jurídicas inmobiliarias que no hayan tenido acceso al Registro, ni se ha producido la extinción de un derecho anotado o inscrito, ni se ha alegado falsedad o nulidad del título que motivó los asientos cuya cancelación se solicita. Tampoco se acredita la nulidad o error cometido en los asientos actualmente existentes. Simplemente por no poder identificarse a juicio del recurrente las fincas registrales con sus correspondientes certificaciones catastrales, entiende que procede su cancelación y la extensión de una nueva descripción no ya en el historial de dicha finca, sino abriendo folio nuevo.**

**R. 25-9-2014**

**B.O.E. 7-11-2014**

**Registro de Piedrahíta.**

#### **INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: REQUISITOS.**

**En cuanto a las mitades indivisas de finca ya inmatriculadas a favor de tercero y cuyo dominio se atribuyen los donantes transmitiéndolo por la escritura calificada negativamente, es claro que la inscripción debe ser rechazada puesto que hallándose las inscripciones practicadas bajo la salvaguarda de los tribunales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria), los principios de tutela judicial efectiva y su trasunto hipotecario del tracto sucesivo, imponen expresamente al registrador, conforme a lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, la denegación de la inscripción solicitada si el derecho -en el presente caso, la mitad indivisa en pleno dominio- resulta inscrito a favor de persona distinta de la que otorga la transmisión. Respecto de las mitades indivisas de fincas descritas en el documento calificado que no tienen inscripciones contradictorias en el Registro, no sólo es exigible que la descripción de los inmuebles en cuestión en las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas sean idénticas a las que se hagan en el título inmatriculador sino que también debe haber entre éste y el título previo similitudes suficientes para que no haya dudas sobre la identidad de las fincas cuyo acceso al Registro se pretende.**

**R. 26-9 y 14-10-2014**

**B.O.E. 7-11-2014**

**Registro de Boadilla del Monte, Cambados y Villafranca del Bierzo.**

**RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.**

**Una vez calificado el documento e inscrito, bajo la responsabilidad del registrador, los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales. Por ello, la negativa a su rectificación por el titular del Registro que considera inexistente el error alegado conforme al cual la configuración jurídica del título no se corresponde con la inscripción practicada, no puede ser abordada en el cauce de este recurso.**

**R. 26-9-2014**

**B.O.E. 7-11-2014**

**Registro de Madrid n 34.**

**SUSTITUCIÓN VULGAR: SU EFECTOS EN RELACIÓN CON LOS LEGITIMARIOS.**

**Se debe, pues, decidir si la renuncia de un legitimario habiendo establecido el testador sustitución vulgar, extingue la legítima de los sustituidos, o si por el contrario la orden de sustitución, en cuanto el testamento es ley de la sucesión, supone el mantenimiento en los nietos en la posición del padre. No debe ofrecer duda que los descendientes de un legitimario renunciante no pueden alegar derecho alguno a la legítima, pues han perdido la expectativa de ser legitimarios por razón de la renuncia de su padre. Esto es así, claramente en la sucesión intestada, porque la renuncia, según resulta de los preceptos citados, se extiende a la estirpe eliminándose con ello el derecho de representación, expandiendo que no acreciendo, la posición de los restantes. Si los renunciante fueran todos los hijos, pasaría la sucesión al siguiente grado (artículos 913 y 921 del Código Civil) debiendo estarse al caso concreto a partir de ahí. En la sucesión testamentaria ha de entenderse que la sustitución vulgar en relación con un heredero forzoso sólo cabe respecto al tercio de libre disposición, o para mejorar a algún legitimario, o bien cuando los designados sustitutos son los mismos colegitimarios del renunciante o legitimarios de otro grado. Así, cuando renuncia el único heredero forzoso y los designados sustitutos son sus hijos o, en caso de no tenerlos, sus ascendientes. Ahora, como se ha indicado, todos los interesados están de acuerdo en atribuir a los nietos el montante que les hubiera correspondido de mantenerse la posición de la estirpe. No puede olvidarse que en tanto no recaiga un pronunciamiento judicial estableciendo la nulidad y por lo tanto, ordenando que se tenga por no puesta la cláusula testamentaria, lo que no parece probable dada la unanimidad de los interesados en su mantenimiento, ésta habrá de ser interpretada en la forma más favorable para que surta efecto. Por lo que, ambos, voluntad del testador y el acuerdo de todos los interesados, deben ser respetados en la medida de lo posible.**

**R. 8-10-2014**

**B.O.E. 7-11-2014**

**Registro de Guadarrama.**

**EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA INSCRIPCIÓN DE EXCESO DE CABIDA: REQUISITOS.**

**En relación con el trámite previsto por el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, resulta del**

auto la citación a los que han sido tenidos por el juez como titulares de los predios colindantes, lo que concuerda con el criterio recogido en Resoluciones como la de 4 de abril de 2013, según el cual la normativa reguladora, al hablar de colindantes, se está refiriendo a los colindantes reales, sean o no titulares registrales. En cuanto a las dudas en la identidad de la finca que se derivarían del cambio operado en la descripción actualizada con la omisión de un colindante, como también se ha dicho, tratándose de documentos judiciales, es el juez quien ha de resolver dentro del procedimiento, concretamente en su fase de prueba, sobre esta cuestión de hecho, partiendo de la información facilitada en la certificación registral expedida en su día. Aun siendo el registrador que califica diferente del que expidió la certificación, como se observa en el informe del registrador, el dato del que derivan las dudas, que es el lindero Norte tal y como se recogía en la descripción registral, fue debidamente conocido por el juez a través de dicho documento.

**R. 8-10-2014**

**B.O.E. 7-11-2014**

**Registro de Madrid n 45.**

### **CONFESIÓN DE PRIVATIVIDAD: NATURALEZA Y REQUISITOS.**

La confesión de privatividad se configura como un negocio de fijación de la verdadera naturaleza del bien, cuando existe incertidumbre sobre su partencia a una u otra masa patrimonial. En resumen, respecto de los cónyuges, la confesión de privatividad se configura como un medio de prueba especialmente hábil para acreditar que la adquisición del bien se realizó por el patrimonio privativo de cónyuge del confesante. En definitiva, destruye el juego de las presunciones de los artículos 1361 y 1441 del Código Civil, creando otra presunción de privatividad que puede ser destruida, a su vez por una prueba fehaciente y suficiente de la ganancialidad o privatividad del cónyuge confesante. Pero para estos efectos, debe reunir determinados requisitos: a) Que se trate de una declaración de conocimiento del confesante sobre hechos personales suyos; b) Que sobre el bien que se reconoce privativo del otro cónyuge, exista incertidumbre acerca de la naturaleza, de forma que no opera este efecto si el bien tiene una naturaleza ganancial o privativa claramente definida, y c) La confesión puede referirse al título de adquisición, al precio o contraprestación y de manera especial es preciso que la confesión se realice durante la vigencia del matrimonio -y por tanto del régimen económico de gananciales-, por lo que la confesión realizada por cualquiera de los que fueron cónyuges una vez disuelto el matrimonio tendrá los efectos propios que le otorga la Ley de Enjuiciamiento Civil, un efecto limitado ya que dispone que tendrá eficacia probatoria si no lo contradice el resultado de las demás pruebas.

**R. 9-10-2014**

**B.O.E. 7-11-2014**

**Registro de Palma de Mallorca n 5.**

### **PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: TRANSMISIÓN POR SUCESIÓN UNIVERSAL DEL CRÉDITO HIPOTECARIO.**

Para practicar la inscripción de un decreto de adjudicación derivado de un procedimiento de ejecución directa de bienes hipotecados, siendo el ejecutante titular del

**derecho de hipoteca por haberlo adquirido como consecuencia de una operación de fusión de entidades de crédito, es necesario que se aporte la documentación precisa para inscribir previamente su derecho, en aplicación del principio de tracto sucesivo.**

**R. 13-10-2014**

**B.O.E. 7-11-2014**

**Registro de Pozuelo de Alarcón n 1.**

**CONCURSO DE ACREEDORES: ENAJENACIÓN DE FINCA Y CANCELACIÓN DE LA HIPOTECA QUE LA GRAVA.**

**En cuanto al primer defecto señalado por el registrador, ha de tenerse en cuenta que de una simple lectura de la escritura, de la cita del notario y del testimonio del auto de autorización protocolizado queda patente que se ha omitido en dicha protocolización la hoja del auto en la que se contiene la parte dispositiva de la resolución y que eventualmente ha de coincidir con lo citado textualmente por el notario. Del artículo 155 de la Ley Concursal, precepto aplicable a los créditos garantizados con hipoteca, aun existiendo plan de liquidación (cfr. Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de julio de 2013), la cancelación de la hipoteca sólo está prevista en los supuestos en que se proceda a la enajenación del bien hipotecado, sin subrogación, no con anterioridad, enajenación que ha de verificarse con estricto cumplimiento de las exigencias impuestas en el apartado cuarto de este artículo 155. En el presente expediente, se pretende la cancelación de sendas hipotecas constituidas a favor de «Banco Santander, S.A.» y de «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.», en cumplimiento de un auto dictado al efecto con carácter genérico para todo tipo de cargas. Si tenemos en cuenta las especiales consecuencias que tiene la aprobación del plan de liquidación en relación con el pago de los créditos que gozan de privilegio especial, conforme a los artículos 148 y 155 de la Ley Concursal, y considerando el ámbito de calificación del registrador conforme al artículo 132 de la Ley Hipotecaria a la hora de cancelar la hipoteca -aplicable también en el ámbito de la liquidación concursal- debe constar expresamente en el mandamiento que se ha dado conocimiento a los acreedores hipotecarios del plan de liquidación, las medidas tomadas con relación a la satisfacción del crédito con privilegio especial y que el plan de liquidación -no sólo el auto ordenando la cancelación- es firme. Caso de haber sido impugnado el plan de liquidación por los acreedores sería aplicable lo dispuesto en el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, cuando dispone que «mientras no sean firmes -o aun siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por esta Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía-, sólo procederá la anotación preventiva de las sentencias que dispongan o permitan la inscripción o la cancelación de asientos en Registros Públicos» (cfr. Resolución 18 de noviembre de 2013). No cabe aceptar, como mantiene la recurrente, que de no ser firme no se habría expedido testimonio porque el propio testimonio recoge los posibles recursos a interponer. Del mismo modo, la carta de pago otorgada en documento privado deberá formalizarse convenientemente en documento público para su acceso al Registro conforme al principio general recogido en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria.**

**R. 13-10-2014**

**B.O.E. 7-11-2014**

**Registro de Las Palmas de Gran Canaria n 2.**

## **ANOTACIONES PREVENTIVAS: TÍTULO PARA PRACTICARLAS.**

**En materia de ejecución de medidas cautelares, tratándose de anotaciones preventivas la legislación procesal remite a las normas de la legislación hipotecaria (cfr. artículo 738 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Dentro de esta última normativa, el artículo 42.4 de la Ley Hipotecaria, respecto de la anotación preventiva de prohibición de disponer establece que podrá solicitarla quien «demandando en juicio ordinario el cumplimiento de cualquiera obligación, obtuviere, con arreglo a las leyes, providencia ordenando el secuestro o prohibiendo la enajenación de bienes inmuebles». El Reglamento Hipotecario desarrolla esta norma en su artículo 165 para toda anotación que haya de practicarse en virtud de mandato judicial, la cual «se verificará en virtud de presentación en el Registro del mandamiento del Juez o Tribunal, en el que se insertará literalmente la resolución respectiva con su fecha y se hará constar, en su caso, que es firme». Por tanto, la presentación de un escrito de solicitud ante el Registro, o ante este Centro Directivo en vía de recurso, no es suficiente pues, tal como se ha indicado, sería necesario que el juzgado o tribunal competente, ante el que lo solicite el interesado, decrete en su caso, la correspondiente anotación preventiva, lo que no se ha acreditado en el presente caso.**

**R. 15-10-2014**

**B.O.E. 7-11-2014**

**Registro de Tarazona.**

### **PRINCIPIO DE LEGITIMACION REGISTRAL: PODER DE DISPOSICIÓN.**

**Como señalara la Resolución de 18 de septiembre de 1989, no cabe acceder a la inscripción al amparo de la legitimación registral del transmitente prescindiendo, frente a las exigencias del tracto sucesivo sustantivo, de las vicisitudes anteriores a la venta, pues si al Registro tan sólo pueden acceder los actos válidos (artículo 18 de la Ley Hipotecaria), esa validez no viene determinada por el pronunciamiento registral legitimador, sino por la existencia de verdadero poder dispositivo en el transmitente. Es cierto que este poder se presume a todos los efectos legales (artículo 38 de la Ley Hipotecaria), cuando así resulta del contenido tabular (y dicha presunción puede, mediante el juego del artículo 34 de la misma Ley determinar el mantenimiento de la adquisición aun cuando fuera inexacta), pero el registrador debe calificar no sólo por lo que resulte del Registro, sino también atendiendo al contenido del título presentado, sin que pueda prescindir del reconocimiento de la inexactitud de aquella presunción cuando se verifica por quien puede ser favorecido por ella. Así lo imponen tanto la doctrina de los actos propios, que puede operar registralmente en virtud de la eficacia rectificatoria que tiene el consentimiento del propio titular del asiento a cancelar (artículos 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), como la necesidad de cerrar el Registro a actos cuya validez queda jurídicamente comprometida por las propias manifestaciones de los otorgantes, las cuales deben ser tenidas en cuenta en la calificación registral (cfr. artículo 18 de la Ley Hipotecaria). Esta conclusión no puede quedar contradicha por las manifestaciones contenidas en la escritura calificada sobre el hecho de que el derecho de la sociedad adquirente derive de una previa cesión de contrato, de la transmisión de la posición jurídica que en la compraventa previa ostentaban otros compradores anteriores consentida por la vendedora. Con independencia de si hubo o no consumación de la primera de aquellas transmisiones en virtud de tradición, lo cierto es que se reconoce la existencia de dos títulos de transmisión distintos y sucesivos, de suerte que el último de los adquirentes no deriva el suyo del vendedor inicial, sino de otros**

intermedios, por lo que la validez de ambos títulos condiciona la del último, y esa existencia y validez no la acredita tan sólo la aceptación del cedido o su reconocimiento por el cesionario, y depende esencialmente del consentimiento, de la capacidad y legitimación de los cedentes, la existencia y licitud de su causa, e incluso de la observancia de las formas que según la naturaleza del negocio fueran exigibles -piénsese en la posibilidad de que aquella transmisión hubiera sido por donación-, elementos todos ellos ausentes en el documento calificado.

**R. 15-10-2014**

**B.O.E. 7-11-2014**

**Registro de Corcubión.**

**PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: SÓLO CONTRA EL HIPOTECANTE NO DEUDOR AL HALLARSE EL DEUDOR EN CONCURSO.**

Se debate en este recurso la inscripción de un decreto de adjudicación en un procedimiento de ejecución directa de hipoteca, que se entabla exclusivamente contra los hipotecantes no deudores, siendo así que el deudor se encuentra en situación legal de concurso, lo que se acredita mediante certificación del Registro Mercantil. Se interpone recurso alegándose que la sociedad deudora estaba declarada en concurso lo que imposibilita dirigir contra ella la ejecución. Por lo que se refiere al deudor no hipotecante, o sea al que no es dueño de la finca contra la que se dirige la acción real hipotecaria, el fundamento de la extensión de la calificación registral al requisito de haberse demandado y requerido de pago al deudor, no puede radicar en el principio de tracto sucesivo, puesto que no es titular registral, pero existen importantes conexiones entre la obligación del deudor y la garantía real hipotecaria que podrían explicar que el legislador exija que la acción se dirija también contra el deudor aunque no sea dueño de la finca. Aparte de las incidencias que pueden producirse a lo largo del procedimiento, en cuanto a la posibilidad de que el deudor demandado pague y pueda participar en la subasta elevando las pujas de la misma, existe una razón fundamental para la intervención del deudor y es que dentro del mismo procedimiento de ejecución se prevé que si la enajenación de la finca fuera insuficiente para el pago de la obligación, se permite al acreedor que continúe el procedimiento con el embargo de otros bienes del deudor para la satisfacción de la parte que ha quedado sin pagar. Ahora bien, estando el deudor no hipotecante en situación de concurso de acreedores, hay que observar que se suspenden las ejecuciones dirigidas contra el mismo, a pesar de lo cual sería posible seguir la ejecución contra los demás interesados, conforme se desprende de lo establecido en el artículo 568.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. En caso de declaración de concurso del deudor, no cabe seguir la ejecución contra el mismo, pero ello no impide que se siga la ejecución contra el hipotecante no deudor, como aquí ocurre, que garantiza con la finca de su propiedad la ejecución hipotecaria, teniendo en cuenta que no cabe aplicar el beneficio de excusión en el ámbito hipotecario, ni siquiera en el ámbito de la fianza personal cuando el deudor ha sido declarado en concurso (cfr. artículo 1831.4.º del Código Civil).

**R. 16-10-2014**

**B.O.E. 7-11-2014**

**Registro de Guadix.**

## **PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: DEMANDA Y REQUERIMIENTO AL TERCER POSEEDOR.**

Conforme a los artículos 132 de la LH y 685 de la LEC, es necesaria la demanda y requerimiento de pago al tercer poseedor de los bienes hipotecados que haya acreditado al acreedor la adquisición de sus bienes, entendiendo la Ley Hipotecaria que lo han acreditado quienes hayan inscrito su derecho con anterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas.

**R. 16-10-2014**

**B.O.E. 7-11-2014**

**Registro de Denia n 2.**

## **CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN O DIVORCIO: ÁMBITO.**

Este Centro Directivo ha entendido que forma parte de las operaciones de liquidación la atribución de la vivienda familiar incluso en el supuesto de que su titularidad pertenezca por mitades a los cónyuges por adquisición realizada antes del matrimonio, pues en este supuesto su evidente afección a las necesidades del matrimonio justifica sobradamente su inclusión junto a los bienes adquiridos constante el régimen matrimonial (Resoluciones de 11 de abril y 7 de julio de 2012). Pero fuera de este supuesto las transmisiones adicionales de bienes entre cónyuges, ajenas al procedimiento de liquidación (y tales son, en vía de principios, las que se refieren a bienes adquiridos por los cónyuges en estado de solteros no especialmente afectos a las cargas del matrimonio), constituyen un negocio independiente, que exige acogerse a la regla general de escritura pública para su formalización. En definitiva, la diferente causa negocial, ajena a la liquidación del patrimonio común adquirido en atención al matrimonio, y las exigencias derivadas del principio de titulación auténtica, unidas a la limitación de contenido que puede abarcar el convenio regulador, según doctrina reiterada (vid. «Vistos»), deben resolverse a favor de la exigencia de escritura para la formalización de un negocio de esta naturaleza. Es evidente a la luz de las anteriores consideraciones que el recurso no puede prosperar. La adjudicación de un bien inmueble objeto de comunidad ordinaria (sin que se trate de la vivienda familiar) adquirido antes del matrimonio, de carácter privativo, es un negocio ajeno al contenido típico del convenio regulador por lo que para su inscripción en el Registro de la Propiedad es necesaria la oportuna escritura pública o, en su defecto, la sentencia firme dictada por juez competente en el procedimiento que corresponda.

**R. 16-10-2014**

**B.O.E. 7-11-2014**

**Registro de Alicante n 3.**

## **CONTROL DE LOS MEDIOS DE PAGO: LIMITE DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL.**

En relación con la calificación registral y el cierre del Registro de la Propiedad, en los términos expresados en el artículo 254.3 de la Ley Hipotecaria, el artículo 177, párrafo quinto, del Reglamento Notarial, según redacción dada por el Real Decreto 1/2010, determina que «...se entenderán identificados los medios de pago si constan en la escritura, por soporte documental o manifestación, los elementos esenciales de los



**misimos. A estos efectos, si el medio de pago fuera cheque será suficiente que conste librador y librado, beneficiario, si es nominativo, fecha e importe; si se tratara de transferencia se entenderá suficientemente identificada, aunque no se aporten los códigos de las cuentas de cargo y abono, siempre que conste el ordenante, beneficiario, fecha, importe, entidad emisora y ordenante y receptora o beneficiaria». Consecuentemente con lo expuesto, no toda omisión de los elementos de identificación de los medios de pago que, según el artículo 177 del Reglamento Notarial deba constar en la escritura pública, produce el cierre registral (cfr. los párrafos cuarto y quinto de dicho precepto reglamentario), y ello sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden que pueden derivar del incumplimiento de la obligación de expresar los restantes elementos identificadores a que se refiere el mismo precepto. Es perfectamente válido el pago efectuado a un tercero al amparo de los artículos 1162 y 1163 del Código Civil. Por ello, que el pago del precio se haya realizado al vendedor o a otra persona no es un problema de identificación de medios de pago y queda al margen del Registro la causa o razón de ser por la que el pago no se efectuó al vendedor.**

**R. 16-10-2014**

**B.O.E. 7-11-2014**

**Registro de Yecla.**

#### **CONDICIÓN RESOLUTORIA: REQUISITOS DE EJERCICIO.**

**El artículo 1504 del Código Civil, exige que se practique un requerimiento (notarial o judicial), mediante el cual el vendedor notifica su decisión de que ha optado por la resolución del contrato. Esta facultad resolutoria, si bien es de ejercicio unilateral, requiere para ser eficaz -sin tener que recurrir a una decisión judicial que la declare- su adecuada notificación al otro contratante, y que éste no se oponga. Esta Dirección General en numerosas ocasiones en que tiene declarado que para poder obtener la reinscripción a su favor han de cumplirse estos requisitos: 1o) Debe aportarse el título del vendedor (cfr. artículo 59 del Reglamento Hipotecario), es decir, el título de la transmisión del que resulte que el transmitente retiene el derecho de reintegración sujeto a la condición resolutoria estipulada; 2o) La notificación judicial o notarial hecha al adquirente por el transmitente de quedar resuelta la transmisión, siempre que no resulte que el adquirente requerido se oponga a la resolución invocando que falta algún presupuesto de la misma. Formulada oposición por el adquirente, deberá el transmitente acreditar en el correspondiente proceso judicial los presupuestos de la resolución, esto es, la existencia de un incumplimiento, grave (Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de septiembre de 1993), que frustre el fin del contrato por la conducta del adquirente, sin hallarse causa razonable que justifique esa conducta (Sentencias del Tribunal Supremo de 18 de diciembre de 1991, 14 de febrero y 30 de marzo de 1992, 22 de marzo de 1993 y 20 de febrero y 16 de marzo de 1995), y 3o) El documento que acredite haberse consignado en un establecimiento bancario o caja oficial el importe percibido que haya de ser devuelto al adquirente o corresponda, por subrogación real, a los titulares de derechos extinguidos por la resolución (artículo 175.6 del Reglamento Hipotecario).**

**R. 17-10-2014**

**B.O.E. 12-11-2014**

**Registro de Pozuelo de Alarcón n 2.**

## **EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA INSCRIPCIÓN DE EXCESO DE CABIDA: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.**

**Se ha entendido reiteradamente, por este Centro Directivo, que las dudas del registrador en lo relativo a la identificación de la finca no pueden impedir, en vía de principios, la inscripción en los supuestos de expediente de dominio (puede verse en Resoluciones como la de 25 de noviembre de 2013), pues, en este caso, el juicio corresponde exclusivamente al juez, por ser éste quien dentro del procedimiento goza de los mayores elementos probatorios para efectuarlo y de los resortes para hacerlo con las mayores garantías. No obstante, ello será así, se ha dicho también, salvo que, en tal momento, y con carácter de excepción a la citada regla general, el registrador no tenga ya dudas, sino la certeza de que el exceso no corresponde a la finca ya inscrita, pues en estos casos, frente al limitado alcance de la calificación de los documentos judiciales, debe primar la superior exigencia institucional de evitar tales indeseables situaciones (cfr. Resolución de 25 de noviembre de 2013). No es obstáculo, en este supuesto, frente al primer motivo expuesto por el recurrente, que las dudas acerca de la identidad de la finca no se hubieran expresado por el registrador titular en el momento de expedir la oportuna certificación, que pudo ser distinto al actual (en este sentido, la Resolución de 19 de diciembre de 2011).**

**R. 17-10-2014**

**B.O.E. 12-11-2014**

**Registro de Palma de Mallorca n 3.**

## **CONJUNTOS INMOBILIARIOS: SU DELIMITACIÓN A EFECTOS DEL ARTÍCULO 17.6 de la LEY DEL SUELO.**

**La primera cuestión planteada guarda similitud con la resuelta en la Resolución de este Centro Directivo de 23 de junio de 1998. Ahora, como entonces, «se trata de decidir si para constituir una finca urbana en régimen de propiedad horizontal es precisa la previa inscripción de las modificaciones del edificio ya inscrito que se ponen de manifiesto en el título constitutivo de ese régimen». Y entonces se dijo, y debe reiterarse ahora, que «la propiedad horizontal presupone siempre la previa inscripción del edificio que se divide (art. 8 de la Ley Hipotecaria). Por tanto cuando existe discrepancia entre la edificación tal como aparece descrita en el Registro y la que según el título constitutivo del Régimen de Propiedad Horizontal, va a ser objeto de división, es precisa la previa inscripción de la correspondiente alteración, pues así lo imponen tanto la concordancia del Registro con la realidad extrarregistral como, de forma más específica, la propia normativa urbanística». En cuanto al segundo defecto, relativo a la necesidad o no de licencia para la constitución del régimen de propiedad horizontal, hemos de partir de lo dispuesto en la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, que simultáneamente modificó y dio nueva redacción al artículo 10.3 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, y al artículo 17.6 de la Ley de suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio. Según doctrina de este Centro para que exista un complejo inmobiliario «es esencial que se trate de un régimen de organización unitaria de la propiedad, lo que conlleva que junto a los elementos de propiedad privativa y exclusiva existan otros de uso común, ya sean bienes inmuebles, derechos, instalaciones o servicios, cuya titularidad se atribuya por cuotas, que han de tener un carácter instrumental, a quienes en cada momento sean dueños de los elementos privativos. Ha de existir por tanto entre ambos elementos una vinculación “ob rem” o si se prefiere expresar en términos más**

amplios, dado que no siempre se tratará de inmuebles, una subordinación de servicio o utilidad en favor de los elementos privativos que integran el conjunto». Y que «el hecho diferencial que distinga (el complejo inmobiliario) de la propiedad horizontal tumbada» se encuentra en que «en esta última, se mantiene la unidad jurídica y funcional de la finca, al permanecer el suelo y el vuelo como elementos comunes, sin que haya división o fraccionamiento jurídico del terreno que pueda calificarse de parcelación, no produciéndose alteración de forma, superficie o linderos. El régimen de la propiedad horizontal que se configura en el artículo 396 del Código Civil parte de la comunidad de los propietarios sobre el suelo y vuelo como elementos esenciales para que el propio régimen exista, manteniendo la unidad jurídica y funcional de la finca total sobre la que se asienta. Se rige por la Ley especial, que en su artículo 2 declara la aplicación no sólo a las comunidades formalmente constituidas conforme a su artículo 5, o a las que reúnan los requisitos del artículo 396 del Código Civil pese a la carencia de un título formal de constitución, sino también, a los complejos inmobiliarios privados en los términos establecidos en la propia Ley, lo cual no significa que tales complejos inmobiliarios sean un supuesto de propiedad horizontal». No se trata de ser sólo titular pasivo de los elementos comunes por naturaleza, sino de implementar voluntariamente nuevos servicios y dotaciones para mejorar el uso, funcionalidades y explotación de los elementos privativos, creando una vinculación «ob rem» a modo de subcomunidad de destino o funcional, en la que el titular no sólo soporta una relación pasiva o estática sino que incluso puede verse sometido a obligaciones sujetas a las relaciones contractuales derivadas del marco regulatorio del complejo inmobiliario y que vinculan a todos sus titulares, presentes y futuros. Este es el plus que exige el artículo 17.6 del texto refundido y que excluye la interpretación extensiva del requisito de la licencia a todos los supuestos de propiedad horizontal.

**R. 17-10-2014**

**B.O.E. 12-11-2014**

**Registro de Torrelaguna.**

**SEGREGACIÓN: INSCRIPCIÓN CUANDO HAN PRESCRITO LAS FACULTADES DE LA ADMINISTRACIÓN PARA INICIAR ACTUACIONES ADMINISTRATIVAS DE REPOSICIÓN DE LA LEGALIDAD.**

Lo que interesa ahora es analizar si una declaración municipal acreditativa de la prescripción de la posible infracción urbanística en que hubiera podido incurrir una segregación efectuada fehacientemente en el año 1986, permite o no proceder a la inscripción registral de tal segregación. Siendo aplicable al acto registral de la segregación la normativa autonómica y estatal vigente cuando se solicita la inscripción, como reiteradamente ha declarado este Centro Directivo, queda claro que en el caso presente no sería admisible aportar una simple declaración municipal de innecesariedad de licencia, pues, con independencia del acierto o no de la argumentación empleada por la registradora acerca de la derogación general de tal supuesto en la legislación estatal, legalmente, lo cierto es que según la concreta legislación urbanística de la comunidad autónoma donde se ubica la finca, vigente al tiempo de solicitarse la segregación registral, la licencia es siempre necesaria, y una hipotética declaración de innecesariedad de licencia encerraría en sí misma una contradicción y vulneración legal. Pero, como se ha dicho anteriormente, el certificado municipal incorporado a la escritura de segregación no es ni una licencia -ni expresa ni presunta-, ni tampoco una declaración de innecesariedad de

licencia, sino algo distinto. Por tanto, aun cuando no se aporte, como hubiera sido preceptivo, la correspondiente licencia municipal para tal segregación, lo cierto es que el propio Ayuntamiento constata y certifica que la posible infracción en que hubiera podido incurrirse al realizar en 1986 una segregación no autorizada estaría actualmente prescrita, y no consta que estemos ante ningún supuesto excepcional que determine la imprescriptibilidad de la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística, como tampoco consta registralmente anotación alguna de inicio de expediente de disciplina urbanística alguno. Esa analogía en la admisión de la vía de la prescripción acreditada para inscribir no sólo edificaciones, sino también divisiones o segregaciones antiguas, ha de aplicarse también en cuanto a las cautelas y actuaciones que de oficio ha de tomar el registrador, con carácter previo y posterior a la práctica del asiento, a saber: en primer lugar, comprobar la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la división o segregación de que se trate y que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general, ni tenga una clasificación tal que legalmente determine la no aplicación de limitación de plazo alguna para el ejercicio de las potestades de protección de la legalidad urbanística -salvo, en cuanto a esto último, que la norma que disponga tal imprescriptibilidad hubiera entrado en vigor cuando ya se hubiera consumado la prescripción conforme a la normativa anterior-; y, en segundo lugar, notificar la práctica del asiento registral a la Administración dejando constancia registral de ello, extremo éste que -si bien en lo que se refiere al Ayuntamiento resultaría de la aplicación analógica de lo dispuesto para las obras nuevas en el artículo 20.4 de la Ley de suelo-, en lo relativo a la Comunidad Autónoma cuenta con un precepto específico en el artículo 51.3, cuando ordena que «inscrita la parcelación o reparcelación de fincas, (...) el Registrador de la Propiedad notificará a la Comunidad Autónoma competente la realización de las inscripciones correspondientes, con los datos resultantes del Registro. A la comunicación, de la que se dejará constancia por nota al margen de las inscripciones correspondientes, se acompañará certificación de las operaciones realizadas y de la autorización administrativa que se incorpore o acompañe al título inscrito».

R. 17-10-2014

B.O.E. 12-11-2014

Registro de San Sebastián de la Gomera.

#### **INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: NECESIDAD DE LA DOBLE TRANSMISIÓN.**

En el presente caso se discute si es posible la inmatriculación de una finca con arreglo al procedimiento prevenido en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria cuando, el título público, cuya inmatriculación se pretende, viene constituido por una escritura de resolución de contrato de permuta, cesión de solar a cambio de edificación futura, precedido por la escritura de permuta, cesión de solar a cambio de edificación futura, objeto de la resolución posterior. Como dice la sentencia del Tribunal Supremo de 8 de marzo de 2006 (entre otras muchas además de las citadas en «Vistos») «es opinión comúnmente aceptada, tanto por la doctrina científica como por la jurisprudencia, que la resolución contractual produce sus efectos, no desde el momento de la extinción de la relación obligatoria, sino retroactivamente desde su celebración, es decir, no con efectos «ex nunc», sino «ex tunc», lo que supone volver al estado jurídico preexistente como si el negocio no se hubiera concluido, con la secuela de que las partes contratantes deben entregarse las cosas o las prestaciones que hubieren recibido, en cuanto la consecuencia principal de la resolución

**es destruir los efectos ya producidos, tal como se halla establecido para los casos de rescisión en el artículo 1295 del al que expresamente se remite el artículo 1124 del mismo cuerpo legal, efectos que sustancialmente coinciden con los previstos para los casos de nulidad en el artículo 1303, y para los supuestos de condición resolutoria expresa en el artículo 1123». Es innegable en base a dicha doctrina recogida por la registradora en su nota, que la transmisión inicial, resuelto el contrato de permuta, no se produjo y por tanto la propia resolución en ningún caso supone una segunda transmisión.**

**R. 21-10-2014**

**B.O.E. 12-11-2014**

**Registro de Madrid n 13.**

**PROPIEDAD HORIZONTAL: EFICACIA DE LOS ESTATUTOS. CALIFICACIÓN REGISTRAL: NUEVA PRESENTACION DEL MISMO TÍTULO.**

**CALIFICACIÓN REGISTRAL: NUEVA PRESENTACION DEL MISMO TÍTULO. PROPIEDAD HORIZONTAL: EFICACIA DE LOS ESTATUTOS.**

**Constando en los Estatutos que las viviendas y locales tendrán únicamente tal destino y que las modificaciones en la fachada requieren consentimiento de la Comunidad, debe mantenerse la nota de calificación que no inscribe tales alteraciones cuando a las mismas solo ha concurrido la voluntad del propietario. Debe concluirse que ante la nueva presentación del título, una vez caducado el asiento de presentación anterior, y mientras la cuestión no haya sido objeto de decisión por este Centro Directivo, debe el registrador emitir la correspondiente calificación que, aunque reitere la calificación negativa, será una calificación nueva, y frente a ella caben los recursos que prevé actualmente el artículo 328 de la Ley Hipotecaria. Ahora bien, esta facultad de reiterar la presentación y la petición de calificación, ya por sí excepcional, no puede mantenerse cuando la cuestión ha sido objeto de un recurso contra la calificación cuestionada, ya se trate de un recurso potestativo ante esta Dirección General, o de una impugnación directa ante los tribunales a través del juicio verbal (cfr. artículo 324 de la Ley Hipotecaria), pues en tales casos la resolución que recaiga será definitiva, sin posibilidad de reproducir la misma pretensión.**

**R. 21-10-2014**

**B.O.E. 12-11-2014**

**Registro de Reinosa.**

**INSCRIPCIÓN DE RESOLUCIONES JUDICIALES: ARTÍCULO 708 de la LEC.**

**Las Resoluciones de este Centro Directivo de 4 de mayo y 3 de junio de 2010, en la línea de otras anteriores, abordaron ya esta cuestión. Según éstas, el precepto deberá ser interpretado en el sentido de que serán inscribibles las declaraciones de voluntad dictadas por el juez en sustitución forzosa del obligado, cuando estén predeterminados los elementos esenciales del negocio, pero teniendo presente que la sentencia en nada suple la declaración de voluntad del demandante, tratándose de negocio bilateral, que deberá someterse a las reglas generales de formalización en escritura pública. Es decir, el artículo 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil no establece la inscripción directa de la resolución judicial, en todo caso, sino que estableciendo una nueva forma de ejecución procesal,**

**habilita al demandante para otorgar por sí solo la escritura de elevación a público del documento privado de venta, sin precisar la presencia judicial, en base a los testimonios de la sentencia y del auto que suple la voluntad del demandado.**

**R. 21-10-2014**

**B.O.E. 12-11-2014**

**Registro de Málaga n 8.**

**EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA REANUDACION DEL GRAC TO INTERRUMPIDO: REQUISITOS.**

**En el presente caso, a pesar de que el auto afirma, en su razonamiento jurídico único, que en la tramitación del expediente se ha observado lo preceptuado en el artículo 201 regla 3a de la Ley Hipotecaria. En este contexto, añade la resolución calificada que se han observado los preceptos contenidos en el artículo 274 del Reglamento Hipotecario, pero no que, como consecuencia de la adición aclarando el procedimiento seguido en los términos antes reseñados, se haya cumplido con lo exigido en el artículo 285 del Reglamento Hipotecario, específico para el expediente de reanudación de tracto. En efecto, en el auto se alude expresamente a la citación de las personas de quienes procede la finca, de los colindantes, del titular catastral y de las personas ignoradas, pero nada se dice sobre el llamamiento al titular registral y, sobre todo en el presente expediente, cuando dicho titular difiere del transmitente del bien. En cuanto al segundo defecto de la nota de calificación, el auto judicial por el que se resuelve un expediente de reanudación de tracto sucesivo interrumpido debe contener expresamente el pronunciamiento de cancelación de las inscripciones contradictorias Esta cuestión formal ya ha sido tratada por este Centro Directivo en anteriores ocasiones y su solución viene impuesta por la normativa hipotecaria vigente sobre esta cuestión, en particular en el artículo 286 del Reglamento Hipotecario.**

**R. 21-10-2014**

**B.O.E. 12-11-2014**

**Registro de Denia n 2.**

**PROPIEDAD POR TURNOS: RENUNCIA**

**Se trata en este recurso de resolver la cuestión de si es posible inscribir la renuncia por sus titulares de sendas cuotas indivisas del dominio que llevan anejo un derecho exclusivo de disfrute temporal de un apartamento integrado como elemento privativo en un edificio constituido en régimen de propiedad horizontal, edificio que, a su vez, forma parte de un complejo inmobiliario (renuncia pura y simple que constituye la única disposición que se contiene en la escritura pública presentada y, por tanto, única operación cuya constancia se solicita). En el presente caso, por tanto, la renuncia del titular de una cuota indivisa del dominio y uso exclusivo temporal, como del propietario único, de su derecho sobre el elemento privativo (local, vivienda o apartamento en una propiedad horizontal), como por el comunero sobre su cuota en la comunidad ordinaria, exige, si ha de servir para algo (extinción del derecho del renunciante y liberación del pago por las deudas y vencimientos futuros), además del abandono, una declaración «dirigida a los que pasarán las obligaciones «propter rem» (declaración recepticia) en la que se les manifieste la puesta a**

su disposición de la cosa abandonada». Adquisición que no tendrá causa onerosa ni gratuita sino que es sólo efecto o consecuencia de la relación jurídica jurídico-real preexistente en la que la cotitularidad del renunciante está incardinada y que, una vez producida, impedirá a sus destinatarios reclamar los vencimientos sucesivos de las obligaciones que pesan sobre ella (cfr. artículos 395, 544, 575, 1625, 1631, 1659, 1660 y 1664 del Código Civil). Procede por tanto aplicar aquí, en la medida que deben serlo por la misma razón los artículos substantivos en que se ampara (artículos 224 del Código de Comercio y el 1705 y 1706 del Código Civil), la solución seguida mayoritariamente por la doctrina que, en estos casos, para hacer constar la renuncia en el Registro Mercantil (al no estar previstos en el artículo 139 del antiguo Reglamento), exigía el consentimiento de los demás copartícipes (cfr. artículo 239.2 del Reglamento actualmente en vigor). Sin perjuicio de que, si el renunciante no obtuviese el consentimiento o se produjese oposición de los demás propietarios o cotitulares, pudiese acudir a los tribunales para que (previa adopción en su caso de las medidas cautelares oportunas para enervar los efectos desfavorables del artículo 38 de la Ley Hipotecaria) dicten sentencia que declare legítima la renuncia, y logre así, por tanto, título bastante para la inscripción.

**R. 23-10-2014**

**B.O.E. 25-11-2014**

**Registro de Cambrils**

**ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO: SUBROGACIÓN EN LA TITULARIDAD DEL CRÉDITO.**

En el caso de este expediente se trata del pago efectuado por un tercero interesado en el cumplimiento de la obligación, por lo que se presume la existencia de subrogación por determinación legal (artículo 1210 del Código Civil). Por lo que, una vez acreditado el pago con subrogación en los términos expresados, ningún inconveniente hay para hacer constar por nota marginal el cambio de titularidad de las anotaciones preventivas de embargo. No cabe confundir la subrogación por pago con la facultad reconocida en el artículo 659.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil a favor únicamente de titulares de derechos inscritos de subrogarse en los derechos del actor, sólo hasta donde alcance el importe satisfecho, y dentro del límite de responsabilidad que resulte del Registro. Esta subrogación es un supuesto específico, de carácter forzoso para el ejecutante, distinta de la subrogación legal prevista en el artículo 1210 del Código Civil.

**R. 23-10-2014**

**B.O.E. 25-11-2014**

**Registro de San Mateu.**

**RESOLUCIÓN DE CONTRATO: TITULARES DE DERECHOS INSCRITOS CON POSTERIORIDAD.**

Está claro que la resolución judicial de una permuta, en la que no han sido parte los titulares posteriores que traen causa de una hipoteca sobre la cual no se tomó anotación preventiva de demanda, no puede determinar su cancelación automática. Como señala la Resolución de este Centro Directivo de 11 de julio de 2013, ni siquiera en el supuesto de que estuviera garantizada con condición resolutoria explícita inscrita en el Registro la

sentencia declarativa de la resolución de la cesión, dictada en pleito entablado sólo contra el cesionario, permitiría la cancelación de los asientos posteriores que traigan causa de este último. Por el contrario, es necesario tener en cuenta: a) que los efectos de la sentencia se concretan a las partes litigantes; b) que la rectificación de los asientos registrales presupone el consentimiento de sus titulares o una sentencia firme dictada en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento atribuye algún derecho; c) que es exigencia constitucional la protección jurisdiccional de los derechos; d) que no se ha solicitado, ni por tanto, practicado, anotación preventiva de demanda contra el titular de la hipoteca, y, e) que los titulares de tales asientos no sólo pueden sino que deben ser citados en el procedimiento de resolución para alegar lo que a derecho convenga en cuanto a si se han cumplido todos los presupuestos de la resolución.

**R. 23-10-2014**

**B.O.E. 25-11-2014**

**Registro de Hervás.**

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

La interrupción del tracto se produce cuando existen varios títulos pendientes de inscripción de ahí que no se admita la posibilidad de reanudación de tracto sucesivo a través de expediente de dominio cuando el promotor sea causahabiente del titular registral ya que en tales casos no hay verdadero tracto interrumpido y lo procedente es documentar y aportar el título de adquisición. En este sentido además hay que recordar que la propia legislación hipotecaria reconoce la inscripción directa a favor del adquirente de los bienes cuando la enajenación ha sido otorgada por los herederos del titular registral (cfr. artículos 20 de la Ley Hipotecaria y 209 del Reglamento Hipotecario). En el supuesto de este expediente el título de adquisición comprende dos transmisiones, la herencia de los titulares registrales a sus herederos y la posterior venta por parte de éstos a favor del promotor del expediente. Es indudable por tanto que no hay interrupción alguna de tracto ya que toda la cadena de transmisiones obra documentada.

**R. 24-10-2014**

**B.O.E. 25-11-2014**

**Registro de Santo Domingo de la Calzada.**

#### **USO DE LA VIVIENDA FAMILIAR EN CASO DE SEPARACIÓN O DIVORCIO: REQUISITOS DE ATRIBUCIÓN.**

Dada esta disociación entre titular y beneficiarios del derecho de uso, aunque no se pueda hablar con propiedad de confusión de derechos reales para referirse la situación que se produce cuando el cónyuge a quien se atribuye la guarda y custodia de los hijos es al tiempo propietario de la vivienda familiar y adjudicatario del derecho de uso, sí que debe entenderse que el haz de facultades que este último genera a favor de su titular, integrado básicamente por una facultad de ocupación provisional y temporal (Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de abril de 1997), y por el poder de limitar el ejercicio de las facultades dispositivas por parte del cónyuge (ex cónyuge) titular del dominio (Resolución de 25 de octubre de 1999), quedan comprendidos o subsumidos en la propia titularidad dominical



sobre la finca. De ahí que se haya podido afirmar que el derecho de uso queda extinguido si, como consecuencia de la liquidación de gananciales, la finca sobre la que recae es adjudicada en pleno dominio al cónyuge titular de ese derecho (sentencia de la Audiencia Provincial de Asturias de 3 de mayo de 2004), y que carece de interés el reflejo registral del derecho de uso judicialmente atribuido a la esposa sobre la vivienda familiar cuando ésta es la titularidad dominical (Resoluciones de 6 de julio y 19 de septiembre de 2007 y 10 de octubre de 2008). Ahora bien, la doctrina anterior no es extrapolable al presente caso en el que el cónyuge adjudicatario por sentencia judicial del derecho de uso de la vivienda familiar no es titular pleno y exclusivo, con carácter privativo, de dicha vivienda, sino que su titularidad es compartida en régimen de gananciales con su ex cónyuge. En efecto, por un lado, el derecho de ocupación que atribuye el uso de la vivienda familiar, sin perjuicio de la limitación de su carácter temporal y provisional, tiene un contenido más intenso que el derecho posesorio y de disfrute que genera la titularidad ganancial del bien, pues como en toda comunidad, salvo pacto en contrario en el título constitutivo, el derecho de servirse de la cosa común aparece comprimido por la exigencia de que su ejercicio no impida, a su vez, a los copartícipes utilizarlas según su propio derecho. Tampoco el régimen de limitación dispositiva recíproco propio del régimen económico-matrimonial de gananciales que resulta de los principios institucionales propios del mismo de cogestión y disposición conjunta de los bienes puede ser enteramente equiparable a la limitación institucional que resulta de la atribución a un cónyuge del derecho de uso del artículo 96 del Código Civil pues, si bien dicha equiparación puede predicarse en relación con los actos de disposición voluntaria, al requerir tales actos en todo caso el consentimiento de ambos cónyuges, sin embargo no sucede lo mismo, al menos enteramente, en relación con el supuesto de las enajenaciones forzosas. Adicionalmente a todo lo anteriormente argumentado, en el presente caso la calificación impugnada tropieza con la circunstancia obstativa de que el derecho de uso atribuido a la hija, conjuntamente con la madre, no puede considerarse subsumido en la titularidad ganancial que a ésta corresponde sobre la vivienda. Faltando, pues, la identidad subjetiva en la titularidad activa de ambos derechos difícilmente se puede afirmar que la inscripción del derecho de uso es superflua por estar embebidas sus facultades en la propia titularidad dominical sobre la finca previamente inscrita a favor de la madre.

R. 24-10-2014

B.O.E. 25-11-2014

Registro de Valladolid n 5.

#### **CONCURSO DE ACREEDORES: EJECUCIÓN DE HIPOTECA.**

Entra dentro de las facultades de calificación que corresponden al Registrador la de controlar la competencia que corresponde al Juez del Concurso y no al de Primera Instancia en relación con la ejecución de hipotecas en las que el deudor está en situación de concurso. Debe entenderse que los bienes no necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial no están sujetos a limitación en cuanto al inicio o continuación del proceso de ejecución, por cuanto la paralización de ejecuciones de garantías reales a que se refiere el artículo 56, se refiere únicamente a los bienes necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial; y, el artículo 57 dice literalmente «el ejercicio de acciones que se inicie o se reanude conforme a lo previsto en el artículo anterior durante la tramitación del concurso se someterá a la jurisdicción del juez de este,...», es decir, referido exclusivamente a los bienes necesarios. Ahora bien

**tratándose de bienes necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial debe tenerse en cuenta, como ya dijera esta Dirección General en su Resolución de 17 de diciembre de 2012, que conforme al artículo 57 de la Ley Concursal, el inicio o reanudación de las acciones paralizadas por aprobación de convenio se ha de someter a la jurisdicción del juez del concurso en tanto no conste la conclusión de dicho concurso por alguna de las causas establecidas en el artículo 176 de la Ley Concursal. Y en este sentido, no se prevé la conclusión del concurso por aprobación del convenio, sino por auto firme que declare el cumplimiento del mismo (artículo 176.2). Consecuentemente será preciso que por el juez de lo Mercantil que conozca del concurso, se manifieste si son bienes necesarios o no para la continuidad de la actividad profesional o empresarial (cfr. artículo 56.5 de la Ley Concursal).**

**R. 28-10-2014**

**B.O.E. 25-11-2014**

**Registro de Orense n 1.**

**TUTELA: INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO CIVIL. TUTELA: AUTORIZACIÓN JUDICIAL PARA ENAJENAR BIENES INMUEBLES.**

**TUTELA: AUTORIZACIÓN JUDICIAL PARA ENAJENAR BIENES INMUEBLES. TUTELA: INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO CIVIL.**

**La doctrina de este Centro Directivo en relación con el tema de la prueba del estado civil de las personas que otorguen actos o contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, a los efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, parte del criterio general de la necesidad de que las distintas circunstancias y hechos relativos al estado civil de las personas, cuando afectan a la titularidad de los derechos inscritos o a la legitimación de los otorgantes, por afectar a la validez del acto o contrato en que intervienen, deben ser acreditados mediante certificación de su inscripción en el Registro Civil. No se trata sólo de «probar» la incapacitación y el nombramiento de tutor, sino que en tanto no tenga lugar su inscripción en el Registro Civil no son oponibles frente a terceros, por lo que no deberá accederse a la inscripción en el Registro de la Propiedad de actos o contratos otorgados en nombre del incapacitado por el tutor sin aquella previa inscripción en el Registro Civil, ya que en caso contrario existe el riesgo de que se produzca una colisión entre la inoponibilidad de la incapacitación derivada de su falta de inscripción en el Registro Civil y la oponibilidad del Registro de la Propiedad en caso de que se inscriba la venta otorgada por el tutor en representación del incapacitado (o por éste con capacidad complementada por aquél) si el nombramiento del tutor -por el motivo que sea- no llegara a inscribirse en el Registro Civil, en los términos que luego se verán. Por tanto, en caso de conflicto de intereses cuando éstos recaen sobre bienes inmuebles o derechos reales, como ratifican las posteriores Resoluciones de este Centro Directivo de 12 de diciembre de 2007 (6.a) y 28 (2.a y 4.a) y 29 (1.a) de enero de 2008, estado civil, se da prevalencia a los criterios que resultan del órgano oficial establecido específicamente para su publicidad, esto es anteponiendo los principios que gobiernan el Registro de la Propiedad. Pero, como afirmaron las citadas Resoluciones, esta posición no puede ser asumida coherentemente sin al tiempo procurar una correcta coordinación entre este Registro y el Registro Civil, con objeto de evitar que aquella prevalencia se convierta en un grave quebranto a la eficacia legitimadora propia del Registro Civil. Esta idea de coordinación (vid. ad ex. artículos 266-4.o del Reglamento del**

**Registro Civil y 92 del Reglamento del Registro Mercantil respecto del régimen económico matrimonial) debe conducir a una interpretación no sólo literal, sino sistemática y lógica, de acuerdo con su espíritu y finalidad, del artículo 2 de la Ley del Registro Civil, exigiendo la prueba de la previa inscripción en el Registro Civil de la sentencia de incapacitación y del nombramiento de tutor a través de la correspondiente certificación al tratarse de materia que, por afectar a la legitimación de los comparecientes, tiene una relevancia evidente en la validez de la compraventa que se pretende inscribir en el Registro de la Propiedad. Por lo que se refiere al segundo defecto, es indudable que la sentencia de incapacitación sujeta al incapacitado a tutela y no a curatela. Entre los actos que, según dicha resolución judicial, no puede realizar el incapacitado por sí solo se encuentra inequívocamente la enajenación de inmuebles; y de los términos literales de la sentencia resulta que la «función tutelar se ejercerá con sujeción a lo establecido en los artículos 259 y ss. del Código Civil» y que, respecto de actividades como dicho acto dispositivo sobre inmuebles, la tutora debe suplir la capacidad de obrar del tutelado. El número segundo del artículo 271 viene a reproducir parcialmente en sede de tutela lo dispuesto en el artículo 166 para la patria potestad, aunque a diferencia de lo previsto en este último precepto, el artículo 271 no exige justificar la utilidad o necesidad del acto por parte del tutor. Al ponerse en relación ambos preceptos, cabe destacar lo expresado en la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de abril de 2010 que analiza los efectos del acto efectuado por el titular de la patria potestad sin la autorización judicial que impone el artículo 166 del Código Civil y señala que: «... la autorización judicial para la realización del acto por el representante legal cuando la ley lo requiera tiene naturaleza imperativa en el Código Civil y no es un simple complemento del acto a realizar... La autorización judicial no es un complemento de capacidad como ocurre en la emancipación o en la curatela, sino que es un elemento del acto de disposición...». Por todo ello, el segundo de los defectos expresados en la calificación debe ser igualmente confirmado.**

**R. 28-10-2014**

**B.O.E. 25-11-2014**

**Registro de Chiclana de la Frontera n 1.**

**PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: EFECTOS. RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIE: CERTIFICACIÓN CATASTRAL.**

**RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIE: CERTIFICACIÓN CATASTRAL. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: EFECTOS.**

**Conforme a lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, no procede la inscripción de la porción de la que según el Registro el causante no es dueño. Deberá por tanto reanudarse el tracto interrumpido. No se deduce de la documentación aportada que se haya producido ningún error registral y en cualquier caso el recurso no tiene por finalidad ni es el instrumento adecuado para la rectificación del Registro. Para la inscripción de un exceso de cabida que se fundamenta en una certificación catastral, es necesario la plena coincidencia con los datos que resultan del Catastro.**

**R. 28-10-2014**

**B.O.E. 25-11-2014**

**Registro de Villena.**

**PROPIEDAD HORIZONTAL: REPRESENTACIÓN DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.  
PROPIEDAD HORIZONTAL: FORMA DE ADOPCION DE ACUERDOS.**

PROPIEDAD HORIZONTAL: FORMA DE ADOPCION DE ACUERDOS.PROPIEDAD HORIZONTAL:  
REPRESENTACIÓN DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.

**Con carácter previo debe analizarse si es suficiente la legitimación del secretario de la comunidad de propietarios para la interposición de este recurso, en cuanto la representación de la Comunidad, conforme al artículo 13.3 de la Ley sobre Propiedad Horizontal, corresponde al presidente de la misma que será quien ostentará legalmente la representación de la comunidad en juicio y fuera de él, en todos los asuntos que la afecten. Siendo esto cierto, en el presente caso, en aras a la aplicación del principio de economía procesal, se estima, al igual que lo hizo el registrador cuya calificación se recurre, que la concurrencia del visto bueno de la presidenta a lo actuado, sin constituir, formalmente, la forma más correcta de acreditación de la representación, puede estimarse suficiente y entender ratificado por éste la actuación del secretario. Incurrir el recurrente en confusión terminológica y conceptual sobre dos temas bien distintos. De una parte, se sitúa el consentimiento que los propietarios que integran la comunidad puedan prestar en un momento dado, a posteriori, a una situación fáctica. Pero, de otra parte, estaría la posibilidad a priori y genérica de adoptar acuerdos «tácitos o que estén implícitos en los hechos» a la que se refiere este recurso. En efecto, además de ofrecer una redacción confusa, la cláusula examinada permitiría considerar, a priori, correctamente adoptado un acuerdo sin el concurso de los elementos imperativos que exige la Ley sobre Propiedad Horizontal.**

**R. 29-10-2014**

**B.O.E. 25-11-2014**

**Registro de Alcalá la Real.**

**EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA INSCRIPCION DE EXCESOS DE CABIDA:  
REQUISITOS.**

**Las dudas sobre la identidad de la finca o sobre la realidad del exceso cuando se ventilan en un expediente judicial, por definición se despejan en el ámbito de la valoración de las pruebas practicadas. La decisión corresponde a la autoridad judicial, conforme a lo que señalan los artículos 281 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y la doctrina generalmente aceptada sobre el libre arbitrio judicial en la valoración de la prueba. Con relación a los expedientes de dominio, el Reglamento Hipotecario tan sólo preceptúa que también podrán inscribirse los excesos de cabida en virtud de expediente de dominio conforme a lo previsto en la Ley Hipotecaria y en este Reglamento, o en virtud del acta de presencia y notoriedad regulada en la legislación citada anteriormente sobre referencia catastral, pero sin exigir expresamente la certificación catastral descriptiva y gráfica. No obstante, la superior jerarquía normativa de la Ley 13/1996 y la propia consideración por el Reglamento de los excesos de cabida superiores a la vigésima parte de la cabida inscrita como supuestos análogos a la inmatriculación (al considerarlos sólo como rectificación de superficie cuando son inferiores a la vigésima parte de la cabida inscrita), en los que sí es exigida expresamente la certificación catastral, debe concluirse la necesidad de su aportación en aquellos supuestos -como ocurre en el caso de este expediente- en el que el exceso de cabida que se pretende exceda de la vigésima parte de la cabida inscrita.**

**R. 29-10-2014**

**B.O.E. 25-11-2014**

**Registro de Ribadavia.**

**INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA.**

**En el presente recurso se plantea la posibilidad de inmatricular una finca sobre la que existe una edificación de 232 metros cuadrados que data, según la certificación catastral, del año 1980, teniendo en cuenta, por una lado, que en las escrituras presentadas en el Registro la descripción que se hace de la finca en cuestión se limita exclusivamente a su superficie y linderos, sin hacer referencia alguna al edificación sobre la misma existente, y por otro, que, según manifiesta el notario autorizante y recurrente y así consta en los títulos, lo que se pretende inscribir es tan sólo la mencionada parcela de terreno sin incluir la construcción existente. El artículo 53, apartado siete, de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, exige para toda inmatriculación que se aporte, junto al título inmatriculador, «certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título». Como ha dicho reiteradamente esta Dirección General (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos»), la dicción legal -total coincidencia- no puede dejar dudas a interpretaciones. Se exige una total coincidencia entre la descripción del título y la de la certificación catastral.**

**R. 30-10-2014**

**B.O.E. 25-11-2014**

**Registro de Pamplona n 3.**

**RÉGIMEN DE SEPARACIÓN DE BIENES: LIQUIDACIÓN.**

**En el presente caso, por tanto, se trata de un procedimiento judicial específico dirigido a la liquidación del régimen económico matrimonial, en el que el título inscribible es el decreto de la secretaria judicial por el cual, al no haber comparecido uno de los cónyuges el día señalado, se aprueba la propuesta de liquidación efectuada por el cónyuge que compareció, conforme a las previsiones del artículo 810.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. La registradora cuestiona en su calificación la adecuación del procedimiento seguido al presente caso, en el que el régimen económico matrimonial existente era el de absoluta separación de bienes y, en consecuencia, también la competencia de la secretaria judicial para dictar la resolución de aprobación de la liquidación y adjudicación de bienes. No existiendo en el presente caso patrimonio común familiar que liquidar, sino un local comercial, de carácter común de los litigantes, adquiridos bajo el régimen económico matrimonial de absoluta separación de bienes, cuyo régimen es el general de la copropiedad ordinaria, el cauce procesal adecuado para dividir los inmuebles propiedad de los litigantes en pro indiviso, es el procedimiento ordinario que por la cuantía corresponda, no siendo de aplicación el artículo 806 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y siendo el órgano competente para conocer del procedimiento ordinario de división de cosa común el Juzgado de Primera Instancia al que por turno corresponda y no el de Primera Instancia con atribución del conocimiento de procesos matrimoniales -familia- ante el que se ha seguido el proceso de divorcio. Por tanto, ni el procedimiento seguido es el adecuado, ni el secretario judicial que ha aprobado la liquidación del régimen económico matrimonial**

es competente para ello, siendo no ya facultad sino obligación del registrador calificar tales extremos.

## **DICIEMBRE 2014**

**R. 24-10-2014**

**B.O.E. 2-12-2014**

**Registro de Puigcerdá.**

**HIPOTECA: PACTOS INSCRIBIBLES.**

Partiendo de una interpretación sistemática del párrafo segundo del artículo 12 de la Ley Hipotecaria, teniendo en cuenta las recientes sentencias del atas y resoluciones de este Centro Directivo, lo relevante, a efectos del presente expediente, es que el párrafo segundo de dicho precepto no excluye la calificación registral de las cláusulas de vencimiento anticipado y demás financieras, sin perjuicio de las matizaciones de la misma en los supuestos del párrafo segundo del artículo 12 de la Ley Hipotecaria, tal como resulta de las propias Sentencias y de las Resoluciones de este Centro Directivo. También conviene incidir en el carácter que tiene la calificación negativa por razón de invalidez de la cláusula, pues con ella de lo que se trata no es de hacer una declaración de nulidad que corresponde a los tribunales, sino que, conforme resulta del artículo 101.1.o del Reglamento Hipotecario en relación con el artículo 18.1.o de la Ley Hipotecaria, «la calificación de los documentos presentados en el Registro se entenderá limitada a los efectos de extender, suspender o denegar la inscripción, anotación, nota marginal o cancelación solicitud, y no impedirá el procedimiento que pueda seguirse ante los Tribunales sobre la validez o nulidad del título o sobre la competencia del juez o Tribunal, ni prejuzgará los resultados del mismo procedimiento». A lo cual se puede añadir actualmente, la facultad de interponer no sólo recurso gubernativo sino recurso judicial directo conforme a los artículos 66 y 328 de la Ley Hipotecaria. La calificación registral puede versar sobre la validez de las cláusulas, en los términos señalados por la Sentencia de 13 de septiembre de 2013, o sobre la no inscribibilidad de las cláusulas, por no cumplirse los requisitos establecidos en la legislación hipotecaria, a la que se refiere la Sentencia de 16 de marzo de 2009. La sentencia de 27 de mayo de 2009 deja claro que la naturaleza misma del derecho limitativo del dominio «excluye que pueda configurarse con absoluta generalidad»; que la inscripción en el Registro de la Propiedad se produce «cumplidos los requisitos dimanantes de los principios de especialidad, cuya eficacia resulta determinante en todo el ámbito de los derechos reales»; que en el caso allí planteado, ni la incorporación al título ni su posterior inscripción habían «conformado de manera adecuada un derecho que no ha llegado en términos tales de poder identificar hasta qué extremo se extiende». Es misión principal del Registro de la Propiedad aportar claridad y precisión a las relaciones jurídicas inscritas no sólo en interés de terceros sino de las mismas partes, sobre todo cuando, como en este caso, la inscripción es constitutiva y por tanto el contenido de la reclamación hipotecaria, también entre ellas, viene determinado sólo por los extremos del título que se hayan recogido en el asiento (artículo 130 de la Ley). Sólo deberían por ello tener transcendencia registral en materia de hipotecas y por tanto hacerse constar en el asiento, si son conformes a ley, las estipulaciones que fijan las circunstancias de que pende el ejercicio de la acción real

hipotecaria -como el plazo o las causas de vencimiento anticipado-; las cláusulas, financieras o no, que fijan el contenido susceptible de reclamación hipotecaria; las cuantías que puede alcanzar ésta por los distintos conceptos asegurados (junto con las fórmulas y procedimientos articulados para proceder a su determinación); y, finalmente, los pactos que cumplen con aquellos requisitos de carácter imperativo que condicionan su admisibilidad procesal, o determinan los procedimientos por los que puede dársele curso, así como las circunstancias y trámites de cada uno de éstos que, siendo posible según ley, sean objeto de disposición por las partes. Como ha afirmado este Centro Directivo reiteradamente (vid. por todas la Resolución de 13 de septiembre de 2013), la jurisprudencia de la Corte de Luxemburgo excluye la posibilidad de entender que la nulidad de pleno derecho de las cláusulas abusivas que sanciona el artículo 83.1 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, requiera de una previa declaración judicial. La nulidad de pleno derecho -en este supuesto y en los demás- actúa «ope legis» o por ministerio de la ley y, en consecuencia, como ha destacado la doctrina, las cláusulas afectadas por tal nulidad han de tenerse «por no puestas» tanto en el ámbito judicial como en el extrajudicial y, en consecuencia, también en el registral. En consecuencia, si no resulta necesaria la previa declaración judicial de la nulidad de la cláusula, en los términos indicados, para que pueda ser calificada negativamente por el registrador, con mayor motivo no será preciso que la eventual sentencia que declare dicha nulidad conste inscrita en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, pues, al margen de otras consideraciones (el artículo 258.2 de la Ley Hipotecaria no exige dicha inscripción, como tampoco la exige el artículo 18 de la Ley 2/2009, de 31 de marzo), tal exigencia infringiría el reiterado principio de efectividad de las Directivas europeas en materia de consumidores. Como ha destacado la doctrina hipotecarista, para saber si un pacto tiene o no transcendencia real, hay que atender a si condiciona o no de algún modo la acción hipotecaria. En la medida en que el pacto de vencimiento anticipado habilite el ejercicio de la acción hipotecaria tiene transcendencia real. Si el plazo de duración de la obligación garantizada tiene transcendencia real (y así es sin duda pues es un dato que ha de reflejar la inscripción según el párrafo 1o del artículo 12 de la Ley Hipotecaria) y, a su vez, el vencimiento anticipado decide inevitablemente la duración de la obligación garantizada posibilitando el ejercicio de la acción hipotecaria, es evidente que tales cláusulas tienen transcendencia real. De las características descritas en el anterior fundamento jurídico 1 se desprende que lo pretendido por los contratantes es la configuración de una titularidad activa sobre el derecho real de hipoteca que si bien sujeta a un criterio de distribución de cuotas, presenta una dimensión colectiva por razón de su destino unitario, en garantía de un conjunto de créditos independientes pero vinculados entre sí a través de un pacto de sindicación y dotados de un régimen unificado en sus condiciones financieras mediante la correspondiente novación de los contratos primitivos. Se estipula de este modo un destino unitario en cuanto a ejecución y cancelación para lo que se establece un régimen de actuación colectiva, que requiere del acuerdo de todos los coacreadores conforme a las reglas del acuerdo de sindicación de sus créditos. En este sentido, el acuerdo de refinanciación no es el mero reflejo de una pluralidad de obligaciones independientes, sino que, como sucedía en el caso de la Resolución de 8 de junio de 2011, constituye un negocio jurídico que responde a un propósito unitario consistente en organizar jurídicamente esa pluralidad con un nexo causal común: facilitar el saneamiento financiero del deudor y evitar la declaración de concurso. Cuando se acuerda la sindicación de los distintos créditos se produce una organización jurídica de las titularidades del conjunto de los acreedores que, aun conservando su individualidad, les dota de una dimensión colectiva. Así, si bien generalmente se considera que cada una de las entidades acreedoras es titular de créditos distintos o separados, sin embargo en virtud de la sindicación pierden las

facultades de ejercicio singular de los mismos, es decir, pierden su independencia funcional. En tales situaciones no hay solidaridad activa entre los acreedores (cfr. artículos 1137 «in fine» y 1141 del Código Civil), pero se canaliza el poder de actuación en uno sólo de los acreedores en calidad de «Agente» de la operación, no ya por razón del contenido intrínseco de su derecho de crédito, sino en virtud de un mandato representativo (que puede ser revocable o irrevocable), como instrumento necesario para el desenvolvimiento de la operación subyacente de sindicación de los distintos créditos. Este Centro Directivo ha afirmado en su Resolución de 8 de junio de 2011 que el hecho de que el artículo 1129 del Código Civil tenga carácter dispositivo «no significa que el incumplimiento de cualquier obligación pueda determinar el vencimiento de la obligación principal. El Fundamento de Derecho vigésimo de la Sentencia de 12 diciembre de 2009 establece que es desproporcionada aquella cláusula que atribuye carácter resolutorio a cualquier incumplimiento, pues solo cabe cuando se trata del incumplimiento de una obligación de especial relevancia y en ningún caso accesoria, teniendo que examinarse en cada caso particular para determinar la relevancia de la obligación incumplida. Y es doctrina legal reiterada (vid. Sentencias de 9 de marzo de 2001, y 4 de julio y 12 de diciembre de 2008), que solo son válidas las cláusulas de vencimiento anticipado cuando concorra justa causa, consistente en verdadera y manifiesta dejación de las obligaciones de carácter esencial, pero no cuando se trata de obligaciones accesorias, o incumplimientos irrelevantes». En la misma Resolución de 8 de junio de 2011 se condensan algunos de los criterios que más comúnmente, con arreglo a la jurisprudencia y a las Resoluciones de este Centro Directivo (vid. «Vistos»), pueden cuestionar la admisibilidad y validez de las cláusulas de vencimiento anticipado, en función de su mayor o menor relevancia en relación con el crédito garantizado, o su vinculación a comportamientos ajenos a la voluntad del deudor, o el carácter de facultad discrecional y desproporcionada, o la falta de previsión de la posibilidad para el prestatario de la constitución de nuevas garantías que puedan atenuar el riesgo de disminución de las pactadas, o la supeditación del vencimiento anticipado a actos u omisiones contrarios a los principios de libertad de contratación y de empresa que, con arreglo a la jurisprudencia antes reseñada justificarían en su caso una posible suspensión de la inscripción de las cláusulas hipotecarias que incurrieran en tales situaciones. Criterios a los que debe añadirse también el de la concreción suficiente de las causas resolutorias, que es requisito esencial de los derechos reales conforme al principio de determinación. En efecto, la circunstancia prevista como desencadenante del vencimiento anticipado, y por tanto habilitadora del ejercicio de la acción hipotecaria por parte de los acreditantes, carece de la necesaria concreción y objetividad al venir referida a un «cambio significativamente adverso en la situación financiera de cualquiera de las Obligadas o cualquier sociedad del Grupo Copcisa que pudiera deteriorar gravemente su capacidad para hacer frente a las obligaciones derivadas del presente Contrato o de los restantes Contratos de Financiación», lo que implica dejar el contrato, en cuanto a su plazo, al arbitrio del titular de la hipoteca, en contra de lo previsto por el artículo 1256 del Código Civil. Y es que al supuesto contemplado en la Resolución de 8 de junio de 2011 de despacho de mandamiento de embargo, incluso aunque lo sea contra la finca hipotecada y no otra distinta del patrimonio del deudor, han de asimilarse las cláusulas de vencimiento que determinen como causa del mismo la disminución del patrimonio del deudor, el riesgo de insolvencia, el impago de obligaciones ajenas al contrato, y ello no sólo porque tales circunstancias, en tanto que reflejo de un posible riesgo de insolvencia del deudor, no disminuyen la garantía real y la preferencia de la hipoteca, sino porque de la interpretación sistemática del ordenamiento jurídico resulta con evidencia tal conclusión, pues la ley no es que excluya el riesgo de insolvencia del deudor como causa de vencimiento anticipado de las obligaciones a término, sino que excluye precisa y



expresamente como causa de tal resolución anticipada la misma insolvencia del deudor, no meramente potencial o eventual, sino efectiva, constatada y existente, al disponer el artículo 61.3 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal de forma expresa, imperativa y clara que «Se tendrán por no puestas las cláusulas que establezcan la facultad de resolución o la extinción del contrato por la sola causa de la declaración de concurso de cualquiera de las partes» (vid. Resolución de 8 de junio de 2011). Siendo ello así, la confirmación de la calificación del registrador debe extenderse igualmente y por sus propios fundamentos a la suspensión de la letra b) de la estipulación 8.10 de la escritura de constitución de hipoteca, en el que se establece como causa de vencimiento anticipado el hecho de que «el patrimonio de la Acreditada y/o de los Hipotecantes resulte, por cualquier causa que sea, embargado». En lo que no cabe confirmar la calificación del registrador, en los términos en que se ha formulado, es en el extremo en que afirma la falta de transcendencia real de las cláusulas de vencimiento anticipado, pues como se afirmó «supra» dichas cláusulas sí tienen dicha transcendencia y eficacia «erga omnes» en la medida en que se inscriban. Lo dicho anteriormente resulta aplicable igualmente a la letra h) de la cláusula 15 del contrato sindicado que establece como causa de vencimiento anticipado la circunstancia de que «se produjese un cambio material adverso», cuya inscripción debe rechazarse por los mismos motivos antes expresado (vid. Resolución de 8 de junio de 2011, que excluye su inscripción de modo expreso en su Fundamento Jurídico 10), y también a la letra l) de la misma cláusula, referida a obligaciones de pago a favor de terceros en virtud de resolución judicial o laudo arbitral, impago de obligaciones corrientes a acreedores distintos de los titulares de la hipoteca o embargo de bienes de cualquiera de los obligados, dando aquí por reproducidas las consideraciones anteriores. En relación con la letra i) de la cláusula 15 del Contrato de Crédito Sindicado, que establece que «si cualquiera de las Obligadas u otra sociedad del Grupo Copcisa cesase en su actividad empresarial o acordase su disolución o liquidación, salvo que se enmarquen en operaciones de reestructuración permitidas en los Contratos de Financiación o autorizadas oportunamente conforme a la Cláusula 3.4.», ha sido calificado negativamente en la nota recurrida por los mismos motivos examinados en relación con las letras e) y h). No obstante, esta causa de vencimiento anticipado tiene justificación si se relaciona con la especialidad del acuerdo de reestructuración regulado actualmente en el artículo 71.bis de la Ley Concursal vigente y en el anterior apartado 6 del artículo 71 de la misma, que en este punto son coincidentes, y que prevén que no sean rescindibles las garantías constituidas en ejecución de los acuerdos de refinanciación, cuando según su letra a), « en virtud de éstos se proceda, al menos, a la ampliación significativa del crédito disponible o a la modificación o extinción de sus obligaciones, bien mediante prórroga de su plazo de vencimiento o el establecimiento de otras contraídas en sustitución de aquéllas, siempre que respondan a un plan de viabilidad que permita la continuidad de la actividad profesional o empresarial en el corto y medio plazo» y con los demás requisitos que expresa el precepto. La cesación de la actividad profesional así como la disolución y liquidación son actos que afectan de modo directo «al plan de viabilidad que permita la continuidad de la actividad profesional o empresarial en el corto y medio plazo», a que se refiere dicho precepto, lo que justifica que las entidades acreedoras tengan interés legítimo en que dichos actos del deudor se enmarquen en operaciones de reestructuración permitidas en los Contratos de Financiación o autorizadas oportunamente conforme a la Cláusula 3.4.», tal como se pacta en la cláusula de vencimiento anticipado, por lo que dicha causa es inscribible, revocándose en este concreto punto la calificación del registrador. Se recurre a continuación la suspensión de los apartados b), f) y o) de la cláusula 15 del crédito sindicado. Dichos apartados responden al siguiente tenor: (b) si cualquiera de las Obligadas incumpliera cualquier obligación (distinta a la obligación de pago asumida por

la Acreditada) de este Contrato»; (f) «si cualesquiera de las Obligadas o cualquier sociedad del Grupo Copcisa incumpliera (i) una obligación de pago ajena a los Contratos de Financiación por importe superior a los 300.000 euros, salvo que se estén llevando a cabo como demandante acciones judiciales o extrajudiciales en relación con la no procedencia de pago; o (ii) incumpliera una o varias obligaciones de paso por un importe cumulativo superior a 2.000.000 euros, con independencia de que se estén llevando a cabo o no acciones judiciales o extrajudiciales en relación con la no procedencia de pago de que se trate. Quedan excepcionadas aquellas obligaciones cuyo incumplimiento no llevara aparejado recurso frente a la Acreditada, las Garantes Personales bajo el Contrato Marco o las Obligadas que sean deudoras de obligaciones pecuniarias bajo cualquier Contrato de Financiación»; (o) «si se produjera algún incumplimiento de las obligaciones asumidas por cualesquiera de las sociedades del Grupo Copcisa en cualesquiera de los restantes Contratos de Financiación (excepto en los Nuevos Contratos Bilaterales) o se produjera cualquier supuesto que pudiera dar lugar a la declaración de vencimiento anticipado de cualquiera de los restantes Contratos de Financiación (excepto en los Nuevos Contratos Bilaterales) o de cualquier contrato relevante del que sean parte o en el que se hayan subrogado cualesquiera de las Obligadas». En los tres casos el fundamento jurídico de la calificación suspensiva es el mismo, en particular se suspende su inscripción «por cuanto se refieren al cumplimiento de obligaciones distintas de las garantizadas por la hipoteca que no pueden producir el vencimiento anticipado de ésta, dado que, por el principio de accesoria, la hipoteca es accesoria de las obligaciones por ella garantizada (artículo 1857 C.c.)». Constatado que las obligaciones referidas en estos apartados de la citada cláusula se refieren a obligaciones ajenas a las garantizadas por la hipoteca, no cabe sino desestimar el recurso también en relación con los mismos. Igualmente se suspende la inscripción de los pactos contenidos en las letras c), g) y k) de la Cláusula 15, suspensión que se basa en que tales apartados «se refieren a circunstancias que no pueden tener trascendencia real ni afectar a terceros (artículos 1, 9, 12, 98 de la LH y artículos 51, 353 del RH)». Dichos apartados, en concreto, se refieren a lo siguiente: (c) «Si cualquiera de las declaraciones formales realizadas por las Obligadas en este Contrato (incluidas las Declaraciones y Garantías) o en los restantes Contratos de Financiación (excepto en los Nuevos Contratos Bilaterales), ya sean referidas a la fecha en la que se realizaron o al momento en que dichas declaraciones se consideren repetidas, fuera falsa, incorrecta, inexacta (salvo que la falta de veracidad o exactitud no fuera sustancial) u omitiera información de carácter sustancial»; (g) «si, en cualquier momento durante la vigencia del presente Contrato, el Sr. D. B. C. M. dejará de ser el titular último del 100% del Grupo Copcisa, salvo transmisión de su participación a descendientes en primer grado de consanguinidad en línea recta, o sociedades íntegramente participadas por éste o estos, siempre y cuando además este/os adquirente/s se subrogase/n íntegramente en la position jurídica del Sr. D. B. C. M. en el Contrato entre Socios»; (k) «si se comprobase la falsedad de los datos y documentos aportados por o por cuenta de las Obligadas que hayan servido de base a la concesión del Crédito de manera que de no haber existido dicha falsedad las Obligadas no hubieran accedido a otorgar el Crédito Sindicado Original o la novación el Crédito Sindicado Original dando lugar a este Contrato». Las causas de vencimiento anticipado contenidas en los apartados citados anteriormente han sido consideradas como no inscribibles por el registrador por considerarlas carentes de trascendencia real. En la calificación no se cuestiona de forma directa y expresa su mayor o menor relevancia en relación con el crédito garantizado, o su vinculación a comportamientos ajenos a la voluntad del deudor, o el carácter de facultad discrecional y desproporcionada, ni la necesidad de prever o no la posibilidad para el prestatario de la constitución de nuevas garantías que puedan atenuar el riesgo de disminución de las pactadas, ni la supeditación

del vencimiento anticipado a actos u omisiones contrarios a los principios de libertad de contratación y de empresa que, con arreglo a la jurisprudencia antes reseñada justificarían en su caso una posible suspensión de la inscripción de las cláusulas hipotecarias que incurrieran en tales situaciones. Por ello, el defecto tal y como está formulado (basado en una alegación general a la falta de transcendencia real de tales cláusulas) no puede ser confirmado. El registrador en su preceptivo informe afirma que dichas cláusulas no pueden adquirir transcendencia real mediante su inscripción en el Registro por cuanto «configuran como causa de vencimiento anticipado de la hipoteca la falsedad, incorrección, inexactitud u ocultación de información respecto de datos, documentos o declaraciones indeterminados y referidas no solo al crédito garantizado, sino a otros distintos, por lo que hay que repetir todo lo que se ha dicho más arriba, respecto del principio de accesoriedad de la hipoteca (artículo 1857 CC.) y la indeterminación que deja al arbitrio de una de las partes el plazo del contrato (artículo 1256 CC.)». Por tanto, en los concretos términos en que se ha formulado el defecto, no puede ser confirmado. No sucede lo mismo en el caso del supuesto previsto en la letra k) que pretende vincular el vencimiento anticipado de las obligaciones garantizadas con una modificación en la composición accionarial de las sociedades del «Grupo Copcisa», que evidentemente no debe adquirir eficacia frente a terceros por tratarse de una circunstancia completamente ajena a la hipoteca y al Registro, además de tratarse de una previsión que puede considerarse contraria a los principios de libertad de empresa, contratación y tráfico mercantil directamente relacionados con el principio de libertad de contratación que preside el artículo 38 de la Constitución, debiendo confirmarse, pues, en este extremo la calificación. En cuanto a la letra n) de la cláusula 15 del contrato de crédito sindicado, establece como causa de vencimiento la siguiente: «Si no se emitiera opinión sobre los estados financieros de cualquiera de las Obligadas por un auditor, cuando estas estuviesen obligadas a su nombramiento de conformidad con la normativa vigente, o si se hubiera emitido con salvedades de carácter relevante a juicio de las Acreditantes, o si no se emitieran las certificaciones individuales y consolidadas sobre cálculo de los Ratios Financieros exigidas, conforme a la Cláusula 13, o si no fueran entregadas a las Acreditantes dentro de los plazos fijados para ello en este Contrato». En este caso, la nota de calificación, recurrida «in totum», no suspende la inscripción de la cláusula en su totalidad, sino únicamente la locución «a juicio de los acreditantes», por contraria al artículo 1256 del Código Civil, es decir, por dejar el cumplimiento de la obligación y la determinación del momento del vencimiento de la hipoteca al arbitrio de una de las partes contratantes, el titular de la hipoteca. Calificación que por su propio fundamento, claro y nítido, debe ser confirmada sin necesidad de añadir nada a lo que se manifiesta como obvio. El inciso final del supuesto recogido en la letra p) de la Cláusula 15 del Contrato de Crédito Sindicado establece el siguiente supuesto de vencimiento anticipado: «si no se hubiesen inscrito Contratos de Garantía que consistan en hipotecas inmobiliarias en garantía del Crédito en los registros de la propiedad que corresponda en el plazo de cuatro meses desde que este Contrato haya adquirido eficacia y de tres meses en relación con la/s prenda/s sin desplazamiento de la posesión y las sucesivas actualizaciones de esta/s». El registrador suspende la inscripción del inciso final de dicha cláusula, referente al plazo de inscripción de las prendas sin desplazamiento, por cuanto la falta de inscripción de éstas es asunto ajeno a la hipoteca que no puede provocar su vencimiento anticipado. Y también en este punto debe confirmarse la calificación recurrida. Se recurre igualmente la suspensión de la letra b) de la estipulación 8.10 de la escritura de constitución de hipoteca, en el que se establece como causa de vencimiento anticipado el hecho de que «el patrimonio de la Acreditada y/o de los Hipotecantes resulte, por cualquier causa que sea, embargado», recurso que igualmente debe ser desestimado por los motivos que se

examinaron en el fundamento jurídico 10 de esta Resolución, pues el embargo de bienes o derechos pertenecientes al patrimonio del deudor, incluida las propias fincas hipotecadas, no constituye ningún menoscabo de la garantía en que la hipoteca consiste, por lo que no concurre justa causa que justifique la posibilidad de su vencimiento anticipado. Finalmente, respecto de la letra e) de la estipulación 8.10 de la escritura de hipoteca establece como causa de vencimiento anticipado que «no fueren pagados a tiempo aquellos tributos y gastos sobre las Fincas que tengan preferencia legal de cobro frente a las Acreditantes, salvo que la Acreditada y/o los Hipotecantes procediese a su abono en el plazo de diez días hábiles desde que fuesen requerida para ello». Es cierto que esta Dirección General ya en su Resolución de 22 de junio de 1996 vino a aceptar una cláusula similar a la ahora debatida. Procede ahora entrar en el análisis de la impugnación de la suspensión relativa a las estipulaciones relativas a la facultad de los acreditantes de redistribuir sus respectivas cuotas en la hipoteca en los casos de renuncia de su derecho por parte de alguno de ellos o de pago o condonación de alguna/s de las obligaciones garantizadas, y en el supuesto de ejecución parcial de la hipoteca (cláusulas 4 y 8.11). El Registrador suspende la inscripción de la parte de dichas estipulaciones relativa al pacto de libre redistribución de la participación en la hipoteca/responsabilidad hipotecaria mediante simple certificación bancaria en los casos de renuncia de cualquiera de los acreditantes de sus derechos sobre la hipoteca, o de pago, condonación o extinción de cualquiera de las obligaciones garantizadas, o de ejecución parcial de la hipoteca, por considerar que «no es posible hacer constar en el Registro la redistribución de las participaciones en la titularidad de la hipoteca mediante documento privado aunque sea con firmas legitimadas», siendo necesario para ello, a su juicio, «el otorgamiento de la correspondiente escritura pública, en virtud del principio hipotecario de legalidad en su modalidad de titulación auténtica, artículo 3 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento». es necesario analizar la naturaleza jurídica de la operación de redistribución a que se refiere la estipulación debatida, a la vista de la muy extensa argumentación del recurrente, sabiendo que si la conclusión fuese que estamos en presencia de un negocio jurídico de eficacia jurídico- real, es decir, ante un nuevo convenio por el concurso del consentimiento libre de los acreditantes, con su propio objeto y causa, determinante de un efecto de mutación jurídico-real, en ausencia de una excepción a la regla general de documentación auténtica del artículo 3 de la Ley Hipotecaria, el defecto señalado en la calificación habría de decaer. Sucede, sin embargo, que la naturaleza jurídica de dicha redistribución no es negocial, ni requiere como tal la prestación de un nuevo consentimiento contractual, pues ni hay novación contractual, ni afectación a la titularidad y contenido de las facultades jurídico-reales de los acreedores hipotecarios que sea fruto de una nueva relación contractual, sino la constatación del resultado o efecto directo de la propia naturaleza jurídica de la hipoteca flotante en los términos en que inicialmente fue constituida. O dicho en otros términos, la redistribución es resultado o efecto directo de la hipoteca en los términos en que fue inicialmente constituida, y no de ningún pacto o actuación unilateral posterior. Y para su mera constatación la simple certificación bancaria, con firmas legitimadas notarialmente o ratificadas ante el registrador, puede ser título suficiente siempre y cuando se limite a reflejar el resultado aritmético de la proporción que corresponda sobre la hipoteca a cada acreedor «en atención a su titularidad en las obligaciones garantizadas» en cada momento remanentes (cfr. estipulación cuarta), en los casos de extinción parcial o total de alguna o algunas obligaciones garantizadas, es decir, como mera exteriorización de un dato que resulta reflejo de un efecto automático de la hipoteca en los mismos términos en que fue inicialmente constituida, sin poder incluir en dicha certificación ningún acto de voluntad del acreedor causante, en su caso, de la extinción (condonación, renuncia), ni la voluntad o

**consentimiento para la cancelación parcial de la hipoteca.**

**R. 4-11-2014**

**B.O.E. 2-12-2014**

**Registro de Alicante n 8.**

**ANOTACIONES DE EMBARGO PRORROGADA ANTES DE LA LEC: CANCELACIÓN.**

**De los antecedentes fácticos expuestos resulta, tal y como indica la nota de calificación, que la anotación preventiva fue objeto de prórroga con anterioridad a la entrada en vigor de la nueva redacción del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, por lo que queda sometida a prórroga indefinida en los términos del párrafo segundo del artículo 199 del Reglamento Hipotecario, de manera que no cabe la cancelación por caducidad de la misma, sin perjuicio de que, una vez transcurridos seis meses, computados desde la emisión de la resolución judicial firme en el proceso en que la anotación preventiva y su prórroga fueron decretadas, se pueda solicitar su cancelación. Por ello, no podrá practicarse la cancelación solicitada mientras no se acredite, mediante testimonio de resolución firme, que dicho procedimiento ejecutivo ha concluido o se aporte el correspondiente mandamiento de cancelación de la anotación de embargo (cfr. artículos 83 de la Ley Hipotecaria y 173, 174 y 207 del Reglamento Hipotecario).**

**R. 5-11-2014**

**B.O.E. 2-12-2014**

**Registro de Algeciras n 2.**

**HIPOTECA: CANCELACIÓN POR PRESCRIPCIÓN.**

**No es posible acceder a la cancelación de una inscripción de hipoteca por prescripción cuando, de los datos registrales, no está nada claro (más bien parece que no ha vencido la obligación asegurada) que hayan transcurrido los plazos legales de prescripción. Téngase en cuenta que el supuesto regulado en el 82.5 de la LH tiene carácter excepcional y por tanto exige una absoluta seguridad respecto al hecho determinante de la cancelación.**

**R. 11-11-2014**

**B.O.E. 5-12-2014**

**Registro de Madrid n 23.**

**PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: DEMANDA FRENTE A HEREDEROS DEL TITULAR REGISTRAL.**

**El único tema a decidir es si es inscribible una sentencia declarativa del dominio adquirido por usucapción extraordinaria, cuando, según la sentencia la demanda se ha dirigido contra quienes son herederos del titular registral, fallecido el 9 de enero de 1958 en estado de soltero y sin descendencia, sin que conste acreditada tal condición ni que sean los únicos herederos del causante. Solicita la registradora que se relacionen o acompañen los títulos que acrediten tal cualidad. Siempre que el procedimiento incoado afecte a la titularidad registral, ha de ser demandado éste o sus herederos acreditados, y en el presente caso, si**

bien la sentencia se refiere a los demandados como herederos de don L. A. G., no se hace mención del título sucesorio que lo acredite, no queda por tanto tampoco acreditada la inexistencia de otros herederos. No obstante bastaría para poder inscribir la sentencia aportar el oportuno título sucesorio al objeto de comprobar tales extremos.

**R. 12-11-2014**

**B.O.E. 5-12-2014**

**Registro de Elche n 2.**

**SENTENCIA DE DIVORCIO: DIVISIÓN DE COSA COMÚN.**

según el artículo 438, número 3.4.a, de la citada Ley de Enjuiciamiento Civil, en la redacción dada por el apartado doce de la disposición final tercera de la Ley 5/2012, de 6 de julio, de mediación en asuntos civiles y mercantiles, en los procedimientos de divorcio cualquiera de los cónyuges podrá ejercer simultáneamente la acción de división de la cosa común respecto de los bienes que tengan en comunidad ordinaria indivisa, y si hubiere diversos bienes en régimen de comunidad ordinaria indivisa y uno de los cónyuges lo solicitare, el tribunal puede considerarlos en conjunto a los efectos de formar lotes o adjudicarlos. En el presente caso el título presentado es una sentencia de divorcio que también estima la acción de división de cosa común ejercitada simultáneamente conforme al citado precepto de la Ley de ritos. Por ello, la exigencia del artículo 3 de la Ley Hipotecaria queda plenamente satisfecha toda vez que el acto inscribible en cuestión -la disolución de la comunidad sobre varios inmuebles- aparece contenido en un documento auténtico expedido por la autoridad judicial que es considerado legalmente hábil a tal efecto.

**R. 12-11-2014**

**B.O.E. 5-12-2014**

**Registro de Onteniente.**

**PROCEDIMIENTO JUDICIAL SUMARIO: REQUERIMIENTO DE PAGO AL TERCER POSEEDOR.**

Dada la dicción literal del artículo 131 de la LH, en su redacción vigente al tiempo en que se inició el procedimiento, para determinar si debe ser requerido de pago el tercer poseedor o si es suficiente con habersele notificado la existencia del procedimiento para que pueda, si le conviniere, intervenir en la subasta o satisfacer antes del remate el importe asegurado con la hipoteca de su finca, es necesario que dicho tercero haya «acreditado» su adquisición al acreedor. Y en este sentido es fundamental si se considera que la inscripción del título de adquisición en el Registro de la Propiedad, dada la presunción derivada del principio de legitimación y el principio de publicidad material del Registro, debe entenderse como suficiente para dar por cumplido tal requisito ya que la eficacia del Registro de la Propiedad se produce erga omnes.

**R. 18-11-2014**

**B.O.E. 5-12-2014**

**Registro de Aoiz n 1.**

## **PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NECESIDAD DE DIRIGIR LA DEMANDA CONTRA EL TITULAR REGISTRAL.**

**El principio de tracto sucesivo, esencial en el sistema registral y ligado al de legitimación y fe pública, exige que para que una resolución judicial pueda afectar al titular registral deba haber sido parte del procedimiento, previa la correspondiente notificación procesal y con ello debe habersele garantizado su derecho de audiencia y defensa procesal. Por lo tanto, se requiere una total correspondencia entre el titular registral y el sujeto demandado, correspondencia que en el caso de una sociedad alcanza no sólo a su denominación sino también a su código de identificación fiscal (CIF). En el presente caso, no se da esta circunstancia en cuanto se trata de personas jurídicas distintas, sin que corresponda por ser un tema de exclusiva competencia de los tribunales de Justicia, en el procedimiento civil correspondiente, valorar la identidad final de los socios de la titular registral, tema alejado del que ahora nos ocupa.**

**R. 20-11-2014**

**B.O.E. 12-12-2014**

**Registro de Granada n 6.**

## **PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: DEMANDA Y REQUERIMIENTO AL TERCER POSEEDOR.**

**Conforme a los artículos 132 de la LH y 685 de la LEC, es necesaria la demanda y requerimiento de pago al tercer poseedor de los bienes hipotecados que haya acreditado al acreedor la adquisición de sus bienes, entendiéndose la Ley Hipotecaria que lo han acreditado quienes hayan inscrito su derecho con anterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas.**

**R. 20-11-2014**

**B.O.E. 12-12-2014**

**Registro de Casas-Ibáñez.**

## **INSCRIPCIÓN DE BIENES VACANTES A FAVOR DEL ESTADO: FACULTADES DE CALIFICACIÓN DE DOCUMENTOS ADMINISTRATIVOS.**

**Debe el registrador calificar entre otros extremos, la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido y los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, ahora bien, cuando la ley aplicable atribuye a la Administración Pública cierto margen de apreciación no cabe su fiscalización, ya que la calificación de los trámites esenciales del procedimiento administrativo no permite al registrador, sobre la base de las alegaciones hechas por el interesado en el propio expediente, tener por incumplido un trámite ni contradecir la decisión que la propia Administración acuerde. En el supuesto de este expediente compete al delegado de Economía y Hacienda valorar la existencia de obstáculos que impidan la incorporación de la finca al patrimonio estatal y, en ese caso, elevar las actuaciones a la Dirección General del Patrimonio del Estado, pero habiendo decidido el citado órgano competente, dentro del procedimiento establecido y concediéndose audiencia al interesado, que procede la incorporación, no puede oponerse el registrador por una valoración diferente de las**

pruebas que obran en el expediente.

**R. 21-11-2014**

**B.O.E. 12-12-2014**

**Registro de Madrid n 19.**

**PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA DE LA LEY 1/2013.**

Como resulta nítidamente del texto de la disposición transitoria, quedan excluidos de su aplicación aquellos procedimientos en los que se haya puesto en posesión del bien adjudicado en la persona del adjudicatario. Ahora bien, como la puesta en posesión es posterior en cualquier caso a la adjudicación (artículo 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), el mero testimonio del decreto de adjudicación no será por sí mismo suficiente para acreditar que a fecha 15 de mayo de 2013 ya se había producido aquélla. En consecuencia, fuera de los supuestos en que el testimonio del decreto de adjudicación recoja efectivamente dicha circunstancia, por haberse emitido con posterioridad a la diligencia de entrega de posesión, deberá acompañarse de escrito del secretario judicial del que resulte que ha sido entregada la posesión antes de la repetida fecha como requisito para obtener la inscripción del inmueble a favor del adjudicatario y proceder, en su caso, a las cancelaciones pertinentes (artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

**R. 21-11-2014**

**B.O.E. 12-12-2014**

**Registro de Madrid n 30.**

**DESHEREDACION: EFICACIA.**

En primer lugar, respecto de la existencia de legitimarios desheredados como motivo de la suspensión de la inscripción en el presente supuesto, cabe recordar que, como ya ha declarado reiteradamente el Centro Directivo, 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); y ello porque el principio constitucional de salvaguarda judicial de los derechos (cfr. artículo 24 de la Constitución Española) en conjunción con el valor de ley de la sucesión que tiene el testamento formalmente válido (cfr. artículo 658 del Código Civil), conduce inexorablemente a la necesidad de una declaración judicial para privar de efectos a un testamento que no incurra en caducidad ni en vicios sustanciales de forma (Resolución de 13 de septiembre de 2001). Por ello, debe concluirse que en el caso que es objeto de este recurso no podrá prescindirse, sin la pertinente declaración judicial de ineficacia, del testamento del que derivan la condición de herederos los recurrentes, por mucho que en él se haya ordenado una desheredación. En segundo lugar, respecto de la exigencia de incorporación de documento privado firmado por el causante, debe tenerse en cuenta que los dos otorgantes de la escritura son, mientras judicialmente no se determine otra cosa, los únicos herederos del causante operándose por tal circunstancia y respecto del de cuius, la *successio in ius et in locum defuncti*, con las consecuencias que de ello se derivan y que no es necesario exponer aquí, en tanto que serán los únicos llamados, y obligados, en su



caso, a completar o llenar las formalidades de actos que hubieran sido realizados por su causante y que sólo a ellos también, en la esfera extrajudicial, compete reconocer.

R. 24-11-2014

B.O.E. 19-12-2014

Registro de Requena.

#### **OBRAS NUEVAS POR ANTIGÜEDAD: SUELO ESPECIALMENTE PROTEGIDO.**

Esta Dirección General, dentro del ejercicio de sus competencias, en las Resoluciones citadas en los «Vistos» de la presente, ha fijado su criterio de interpretación respecto del artículo 20.4.b) del texto refundido de la Ley de suelo, Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, en relación con la legislación urbanística de distintas Comunidades Autónomas, entre ellas la de la Comunidad Valenciana. En particular, en relación con las declaraciones de edificaciones antiguas sobre suelo no urbanizable protegido se ha pronunciado recientemente en las Resoluciones de 11 de marzo y 22 de abril de 2014, según las cuales, el procedimiento de protección de la legalidad urbanística es distinto del procedimiento sancionador que puede instarse con motivo de la infracción o ilícito urbanístico que da causa también a aquél, aunque ambos procedimientos están relacionados. Como ha señalado este Centro Directivo (vid. por todas, las Resoluciones de 5 de marzo y 5 de agosto de 2013 y 11 de marzo y 22 de abril de 2014), el acceso al Registro de la Propiedad de edificaciones (o de sus mejoras o ampliaciones: vid. artículos 308 del Reglamento Hipotecario y 45 y 52 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio), respecto de las que no procede el ejercicio de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, como consecuencia del transcurso del plazo de prescripción establecido por la ley para la acción de disciplina, se halla sometido, de modo exclusivo, al cumplimiento de los requisitos expresamente establecidos por la ley, entre los que no se encuentra la prueba exhaustiva de la efectiva extinción, por prescripción, de la acción de disciplina urbanística. Por el contrario, el artículo 20, apartado 4, del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo -en la redacción dada al mismo por el Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, no alterada en este extremo por la Ley 8/2013, de 26 de junio- tan sólo exige, junto a la aportación de los documentos que acrediten «la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título», de los que resulte además, como aclara el artículo 52, apartado b, del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, que dicha fecha es «anterior al plazo previsto por la legislación aplicable para la prescripción de la infracción en que hubiera podido incurrir el edificante». La prueba de tal extremo, unida a la constatación sobre «la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la construcción, edificación e instalación de que se trate» (así como «que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general») constituyen los únicos requisitos necesarios para el acceso de la obra al Registro. el registrador habrá de calificar la posible imprescriptibilidad de la acción de restauración de la realidad física alterada, con posible demolición de lo edificado, por lo que resulte del Registro y del documento calificado. En el primer caso - dada la falta de constancia, con carácter general, del planeamiento urbanístico en el Registro- bien a través de la anotación preventiva de la correspondiente incoación de expediente sobre disciplina o restauración de la legalidad urbanística (vid. artículo 51, número 1.c, de la Ley de suelo de 2008), bien a través de la constancia registral de la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente a la finca. En el presente caso no consta

**en el folio de la finca el carácter de suelo no urbanizable protegido de la parcela sobre la que se declara la edificación. Sin embargo, en la escritura calificada consta la manifestación del técnico certificante sobre el hecho de que el suelo sobre el que se asienta la obra cuya declaración e inscripción se pretende tiene la calificación urbanística de «Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola», dato que obviamente la registradora puede y debe tomar en consideración en su calificación, y que puesto en relación con el mandato normativo del artículo 224.4 de la Ley urbanística valenciana y su declaración de imprescriptibilidad de las acciones de «restauración de la legalidad y reparación al estado anterior de los bienes», llevan a la lógica conclusión de que no se cumple la premisa objetiva de aplicación del artículo 20.4 de la Ley de suelo en cuanto a que se trate de «construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes», norma que, por tanto, al no ser aplicable no daría cobertura a una solicitud de inscripción en un supuesto como el presente.**

**R. 24-11-2014**

**B.O.E. 19-12-2014**

**Registro de Pollença.**

**RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.**

**Conforme a esta reiterada doctrina, el recurso contra la calificación negativa del registrador no es cauce hábil para acordar la cancelación de asientos ya practicados y que, hayan sido o no extendidos con acierto, quedan desde entonces bajo la salvaguardia de los tribunales y, por tanto, no puede ser modificados en tanto no medie acuerdo de los interesados o resolución judicial que así lo establezca (cfr. artículos 1, párrafo tercero, y 40.d) de la Ley Hipotecaria).**

**R. 25-11-2014**

**B.O.E. 19-12-2014**

**Registro de Mataró n 4.**

**ANOTACION PREVENTIVA DE DEMANDA O QUERELLA: PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.**

**Como ha reiterado este Centro Directivo (vid. a modo de ejemplo, la Resolución de 19 de diciembre de 2006) el principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, manifestación del principio constitucional de tutela judicial efectiva sancionado en el artículo 24 de nuestra Constitución, impide la práctica de anotación preventiva si el titular registral es persona distinta de aquélla contra la cual se ha seguido el procedimiento. Ciertamente es que esta Dirección General ha aceptado la anotación de demanda -y por extensión, en su caso, de querella- cuando el titular de la finca es el propio demandante, de acuerdo con el antes aludido principio de tutela judicial efectiva, para el caso de que de no hacerse se produjera un supuesto de indefensión para el demandante, como cuando existe un título de transmisión o gravamen referente a la finca objeto de la demanda que aún no haya sido inscrito permitiendo con ello que no surjan terceros protegidos por la fe pública registral.**

**R. 26-11-2014**

**B.O.E. 19-12-2014**

**Registro de Cáceres n 2.**

**ACTA DE NOTORIEDAD DE REANUDACIÓN DE TRACTO SUCESIVO: REQUISITOS.**

**Se impone una interpretación estricta de las normas relativas al expediente de reanudación del tracto y en especial de las que definen la propia hipótesis de interrupción de tracto, de modo que sólo cuando efectivamente concurra esta hipótesis y así resulte del auto o acta calificados, puede accederse a la inscripción. De ahí que no se admita la posibilidad de reanudación de tracto sucesivo a través de expediente de dominio o acta de notoriedad cuando el promotor sea causahabiente del titular registral ya que en tales casos no hay verdadero tracto interrumpido y lo procedente es aportar el título de adquisición debidamente liquidado de impuestos. Sin embargo y como resulta de lo más arriba expuesto, los documentos públicos existentes no pueden provocar la alteración del contenido del Registro de la finca como resulta del hecho de que la propia registradora los califica negativamente por circunstancias como son, entre otras, la falta de consentimiento de algunos de los titulares registrales (circunstancias que ya se habían puesto de manifiesto en presentaciones anteriores como resulta del informe de la registradora). Los promotores carecen de acción para obtener título formal o para modificarlo contra todos los titulares registrales pues la relación contractual de la que aquélla nace sólo existe respecto de uno de los cotitulares (artículo 1257 en relación al 1279 del Código Civil). En estas circunstancias es evidente que la existencia de títulos públicos no inscribibles (vid. artículo 272 del Reglamento Hipotecario), no impide la incoación del expediente de reanudación del tracto sucesivo mediante acta de notoriedad. Procede en consecuencia la estimación del recurso en cuanto a este motivo. La excepcionalidad del expediente de reanudación, en este caso mediante acta de notoriedad, exige como queda dicho un cumplimiento riguroso de los requisitos previstos legalmente sin cuya concurrencia no puede producirse la modificación de las titularidades publicadas por el Registro de la Propiedad. A los efectos que ahora nos interesan el artículo 204 de la Ley Hipotecaria exige en relación a las inscripciones contradictorias de más de treinta años la notificación de la tramitación a los titulares registrales o a sus causahabientes y el artículo 295 del Reglamento Hipotecario establece en cuanto a los asientos de menos de treinta años que «...no serán inscribibles las actas, a menos que el titular de aquéllas o sus causahabientes lo consientan ante el Notario expresa o tácitamente. Se entenderá que hay consentimiento tácito cuando el titular o sus causahabientes hayan comparecido ante el Notario sin formular ni anunciar oposición».**

**R. 27-11-2014**

**B.O.E. 19-12-2014**

**Registro de San Javier n 1.**

**ACREDITACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS FISCALES: FUNCIÓN DEL REGISTRADOR.**

**La doctrina mantenida por este Centro Directivo (vid. a modo de ejemplo, la Resolución de 5 de mayo de 1994) puede resumirse del siguiente modo: el registrador, ante cualquier operación jurídica cuya registración se solicite, no sólo ha de calificar su validez y licitud,**

sino decidir también si se halla sujeto o no a impuestos; la valoración que haga de este último aspecto no será definitiva en el plano fiscal, pues no le corresponde la competencia liquidadora respecto de los diversos tributos; no obstante, será suficiente bien para acceder, en caso afirmativo, a la inscripción sin necesidad de que la administración fiscal ratifique la no sujeción, bien para suspenderla en caso negativo, en tanto no se acredite adecuadamente el pago, exención, prescripción o incluso la no sujeción respecto del impuesto que aquél consideró aplicable, de modo que el registrador, al solo efecto de decidir la inscripción, puede apreciar por sí la no sujeción fiscal del acto inscribible, evitando una multiplicación injustificada de los trámites pertinentes para el adecuado desenvolvimiento de la actividad jurídica registral. Ahora bien, no concurriendo circunstancias de realización de especial tarea de cooperación con la Administración de Justicia (Resolución de 21 de diciembre de 1987) ni resultando supuestos de expresa no sujeción al Impuesto (apartados 2. a 4. del artículo 104 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales) o de clara causa legal de exención fiscal -como ocurre en la aceptación de una hipoteca unilateral efectuada por la Tesorería General de la Seguridad Social (Resolución de 23 de abril de 2007)-, imponer al registrador la calificación de la sujeción o no al Impuesto de ciertos actos contenidos en la escritura supondría obligarle a realizar inevitablemente declaraciones tributarias que (aunque sea con los limitados efectos de facilitar el acceso al Registro de la Propiedad) quedan fuera del ámbito de la competencia reconocida a este Centro Directivo, de modo que, aunque es posible que el registrador aprecie la no sujeción de determinado acto a las obligaciones fiscales, ha de tenerse en cuenta que si para salvar su responsabilidad exigiere la correspondiente nota de pago, exención, prescripción o no sujeción, habrán de ser los órganos tributarios competentes -en este caso, municipales- los que podrán manifestarse al respecto al recibir la comunicación impuesta por ley, sin que corresponda a esta Dirección General el pronunciarse, a no existir razones superiores para ello (por ejemplo, cfr. artículo 118 de la Constitución) o tratarse de un supuesto en el que se esté incurriendo en la exigencia de un trámite desproporcionado que pueda producir una dilación indebida.

**R. 1-12-2014**

**B.O.E. 19-12-2014**

**Registro de Granada n 2.**

**SEGREGACIÓN DE FINCAS: APLICACIÓN TEMPORAL DE LAS NORMAS.**

Este Centro Directivo ha sostenido que el problema de derecho intertemporal planteado por la presentación en el Registro en la actualidad de una escritura de segregación otorgada durante la vigencia de la regulación anterior, como sucede en el supuesto de hecho de este recurso ya que la escritura de segregación fue otorgada en 1991, entendiéndose que debe resolverse en el sentido de que la segregación es un acto jurídico de carácter eminentemente registral y su inscripción queda sujeta a los requisitos y autorizaciones vigentes en el momento de presentar la escritura en el Registro, aunque el otorgamiento de aquélla se haya producido bajo un régimen normativo anterior. Ahora bien, la exigencia de tales requisitos deberá conciliarse con los efectos jurídicos de los actos de segregación o división conforme a la legislación vigente a la fecha en que se produzcan, ya que el hecho de que tales efectos no se hayan consumado o agotado es presupuesto, conforme se ha dicho anteriormente, para la aplicación excepcional de la retroactividad. La contestación de la Comunidad Autónoma de Andalucía, a través de sus órganos competentes declara formal y expresamente la nulidad de las segregaciones

recogidas en la escritura calificada y aun cuando, según se ha reseñado anteriormente, la aplicación de la legislación vigente en el momento de producirse la segregación no implicaba la nulidad absoluta de la misma, dados los términos del pronunciamiento no puede procederse a la inscripción, sin perjuicio de los recursos judiciales que pudieran corresponder a los interesados para instar la rectificación de la resolución dictada por la Comunidad Autónoma, y solicitar la correspondiente medida cautelar de carácter registral para asegurar las resultas del procedimiento, pues, como prevé el último párrafo del propio artículo 80 citado, si la resolución declarando la nulidad de la segregación fuese objeto de recurso contencioso-administrativo, el titular de la finca de que se trate podrá solicitar la anotación preventiva de su interposición sobre la finca objeto de fraccionamiento. Por ello, debe confirmarse la calificación del registrador.

**R. 1-12-2014**

**B.O.E. 19-12-2014**

**Registro de Canjáyar.**

**CALIFICACIÓN REGISTRAL: PRESENTACION SUCESIVA DEL MISMO TÍTULO. PRINCIPIO DE PRIORIDAD: CALIFICACIÓN BASADA EN TÍTULOS POSTERIORMENTE PRESENTADOS. INMATRCULACION POR TÍTULO PÚBLICO: TÍTULOS AD HOC.**

PRINCIPIO DE PRIORIDAD: CALIFICACIÓN BASADA EN TÍTULOS POSTERIORMENTE PRESENTADOS. CALIFICACIÓN REGISTRAL: PRESENTACION SUCESIVA DEL MISMO TÍTULO. INMATRCULACION POR TÍTULO PÚBLICO: TÍTULOS AD HOC.

INMATRCULACION POR TÍTULO PÚBLICO: TÍTULOS AD HOC CALIFICACIÓN REGISTRAL: PRESENTACION SUCESIVA DEL MISMO TÍTULO. PRINCIPIO DE PRIORIDAD: CALIFICACIÓN BASADA EN TÍTULOS POSTERIORMENTE PRESENTADOS..

**Com afirma el artículo 327 de la Ley Hipotecaria la resolución estimatoria tiene carácter vinculante para el registrador, pero como ha afirmado este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 9 y 13 de marzo y 4 de abril de 2012), tal carácter ha de entenderse en el sentido de que todos los titulares de los Registros, donde se presente el título, están obligados a practicar el asiento, o asientos discutidos y ordenados por la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, pero sin perjuicio de que, como se ha proclamado reiteradamente «el recurso queda limitado a los defectos invocados» o «expresados en la nota de calificación» (Resoluciones de 8 y 23 de marzo de 2010); por ello si en cualquier otro supuesto similar, las circunstancias fueran distintas o los razonamientos o argumentos empleados difirieran de los contemplados por las Resoluciones del Centro Directivo, cabría plantear un nuevo recurso en el que se dilucidara, en su caso, la procedencia o no de una posible calificación negativa. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (por todas, Resoluciones de 6 de julio de 2011; 7 de mayo de 2013, y 31 de enero de 2014), que la calificación de un documento deberá realizarse en función de lo que resulte del título que se califica y de la situación tabular existente en el momento mismo de su presentación en el Registro. Esto significa que los registradores pueden y deben tener en cuenta documentos pendientes de despacho relativos a la misma finca o que afecten a su titular, aunque hayan sido presentados con posterioridad con el fin de evitar asientos inútiles que debieran cancelarse al extender los asientos derivados de un título posterior que ordena la cancelación de los mismos. Pero como indicó la Resolución de 7 de junio de 1993, la doctrina según la cual los registradores pueden y deben tener en cuenta documentos pendientes de despacho**

relativos a la misma finca o que afecten a su titular aunque hayan sido presentados con posterioridad «no puede llevarse al extremo de la desnaturalización del propio principio de partida -el de prioridad- obligando al registrador a una decisión de fondo sobre la prevalencia sustantiva y definitiva de uno u otro título (decisión que tanto por su alcance como por lo limitado de los medios de calificación, trasciende claramente la función que la ley le encomienda al registrador)». Este conflicto de prioridad no debe confundirse con el supuesto en que presentado un título determinado es presentado con posterioridad otro distinto del que resulta la falta de validez del primero. Aquí ya no existe conflicto entre títulos o derechos incompatibles, no estamos ante un problema de prioridad sino de validez y en consecuencia y por aplicación del principio de legalidad consagrado en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y del Código de Comercio, procede la exclusión del título inválido sin que pueda apelarse al principio de prioridad para evitarlo (vid. Resoluciones de 28 de julio y 6 de agosto de 2014). Resultando indiscutible la posibilidad de tomar en consideración los asientos posteriores por el registrador a fin de emitir una más acertada calificación evitando la práctica de asientos basados en títulos no válidos (Resoluciones de 2 de octubre de 1981 y 17 de marzo de 1986), no puede extenderse esta afirmación a aquellos supuestos en que la falta de validez del documento calificado no resulte con claridad del posteriormente presentado o, al menos, plantee una cuestión que escape del ámbito competencial del registrador por exigir un pronunciamiento judicial. Como afirma la registradora en su nota de calificación concurren en el supuesto de hecho circunstancias que indican que la documentación ha sido otorgada «ad hoc», con la única finalidad de conseguir la inmatriculación y que por tanto no obedece a una efectiva modificación de titularidad real. De los hechos resulta con claridad la concurrencia de los indicios señalados más arriba, tales como el nulo o escaso coste fiscal de la operación diseñada, la nula o escasa función económica, la intervención de personas ligadas por estrechos vínculos familiares (madre e hija y cónyuges, en este caso), e incluso, la circularidad de la operación efectuada, ya que la finca, que inicialmente era privativa de la esposa, continúa al final del proceso dentro de su patrimonio si bien con carácter ganancial junto a su marido.

**R. 2-12-2014**

**B.O.E. 19-12-2014**

**Registro de Fuente Obejuna.**

**DOBLE INMATRICULACION: PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.**

En un caso de doble inmatriculación, de lo que no cabe ninguna duda, y se colige directamente del artículo 313 del Reglamento Hipotecario y de todos los concordantes que afectan al principio del tracto sucesivo y de la tutela judicial efectiva y la proscripción de la indefensión, es de que en el procedimiento declarativo en que se residence la correspondiente controversia sobre la preferencia de uno u otro folio registral y, por tanto, de los derechos en ellos reflejados, han de ser llamados todos los titulares de cualquier derecho o carga que puedan verse afectados o perjudicados por la eventual sentencia que ponga fin al procedimiento, y no sólo los titulares dominicales. Y así ha sucedido -con la limitación que se dirá- en el caso del presente expediente en que han sido llamados al proceso como demandados no sólo el titular dominical de la finca registral que el demandante entiende indebidamente inmatriculada, sino otros titulares de derechos y cargas distintos, si bien este llamamiento ha resultado incompleto al haber omitido extender la demanda a la entidad «Unicaja Banco, S.A.U.», titular de dos anotaciones

preventivas de embargo sobre la finca registral número 945, cuya cancelación ordena la sentencia. En el presente caso no se tomó dicha anotación preventiva de demanda, como tampoco acudió el demandante al instrumento cautelar arbitrado por el artículo 313 del Reglamento Hipotecario de solicitar judicialmente la nota marginal de advertencia de la posible existencia de una situación de doble inmatriculación. Por ello, como sucedía en un caso similar al presente resuelto por la Resolución de 22 de marzo de 2006, aun cuando la anotación del embargo sea posterior a la interposición de la demanda, al no haber sido ésta anotada ni haber sido parte el embargante en el juicio y no tener conocimiento de la demanda por medio de la anotación que en su día podía haberse solicitado, tal anotación de embargo no puede ser cancelada. No puede, por el contrario, confirmarse el segundo defecto de la nota de calificación referido a la falta de intervención en el procedimiento de la entidad «Agalia Sur, S.L.», quien inscribió a su favor el dominio de la finca registral 1.329 el 30 de junio de 2014, en fecha posterior a la conclusión del procedimiento pero anterior a la presentación del testimonio de la sentencia en el Registro. lo que sucede en este caso es que la referida finca registral 1.329 y los derechos que sobre ella constan inscritos, incluyendo los de la entidad «Agalia Sur, S.L.», no quedan afectados ni perjudicados en forma alguna por la sentencia dictada, pues se trata precisamente del folio registral que ha de mantenerse abierto por haber sido considerado judicialmente preferente y de mejor derecho, y sin que la sentencia ordene el traslado de las cargas constituidas sobre la finca registral número 945 al folio de la número 1.329, sino su cancelación, dejando incólume los derechos inscritos o anotados sobre ésta.

R. 5-12-2014

B.O.E. 19-12-2014

Registro de Cádiz n 3.

#### **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA: REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN.**

La rectificación del contenido del Registro de la Propiedad no puede llevarse a cabo en base a un acta notarial pues sin perjuicio de su evidente valor como instrumento público (artículo 17 de la Ley del Notariado), e incluso en determinadas circunstancias para salvar errores producidos en los libros (vid. Resolución de 6 de noviembre de 1980, entre otras), no contiene la relación jurídico inmobiliaria a que se refiere el artículo 40 de la Ley Hipotecaria. Fuera de los supuestos expresamente previstos por la Ley (el acta de notoriedad de reanudación del tracto sucesivo interrumpido, ex artículo 200 de la Ley Hipotecaria), la constatación en instrumento público de manifestaciones o de hechos no puede servir de base a la inscripción del dominio o demás derechos reales. Es preciso por imperativo legal que se trate de escritura pública de la que resulte el título traslativo o declarativo del dominio o derecho real de que se trate (artículos 2 y 3 de la Ley Hipotecaria). Esta Dirección General ha reiterado en innumerables ocasiones (por todas, Resolución de 26 de abril de 2006), que dentro del estrecho margen que proporciona el procedimiento registral, el registrador no puede calificar la prescripción, tarea reservada a los órganos jurisdiccionales. Como ya afirmara la Resolución de 18 de octubre de 1989, la declaración de dominio unilateral y abstracta (como es la que se hace en base a la usucapión extraordinaria), carece en sí misma de virtualidad traslativa (vid. artículo 609 del Código Civil) y, por tanto, no es apta por sí sola para considerar como nuevo titular de los bienes cuestionados a su beneficiario. Del documento complementario que acompaña al título presentado resulta que el Pleno de la Diputación de Cádiz ante la pretensión de don J. L. M. L. y en ejercicio de las facultades que derivan del artículo 164 del Reglamento de

**Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, acordó transigir con él para evitar la reclamación civil otorgando a su favor el título de adquisición de la finca que originariamente constaba a nombre de otra persona. Lo que ha ocurrido es que no se ha llevado a cabo el contrato transaccional derivado de dicha decisión que como tal y de acuerdo con los requisitos legales sería susceptible de transmitir el dominio sino que se ha optado por una vía que, como resulta de las consideraciones anteriores, no es viable jurídicamente sin que tampoco proceda ahora prejuzgar cuáles deban ser los requisitos de dicho instrumento.**

[Tweet](#)