

Boletín

SERVICIO DE ESTUDIOS
REGISTRALES DE CATALUÑA



Decanato Autonómico de los Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de Cataluña.

Servicio de Estudios Registrales de Cataluña.

En esta nueva edición del Boletín del Servicio de Estudios Registrales de Cataluña, queríamos agradecer especialmente la cesión de la imagen que hemos utilizado para la portada y contraportada al
Sr. Manuel R. Avís

EDICIÓN Y MAQUETACIÓN

ELISABETH PURSALS PÉREZ

SARA CÁCERES GARCÍA

CARMEN MARTELL BOSCH

© Servicio de Estudios Registrales de Cataluña

Passeig de la Zona Franca, 109

08038 - Barcelona

ISSN 2462-3490

D.L.: B. 22.157.1993

El Servicio de Estudios Registrales de Cataluña no se responsabiliza del contenido de los artículos ni de las opiniones de sus colaboradores.

Boletín

SERVICIO DE ESTUDIOS REGISTRALES DE CATALUÑA

DIRECTORA

MARÍA TENZA LLORENTE

CODIRECTOR

ANTONIO J. MUÑOZ NAVARRO

CONSEJO DE REDACCION

PEDRO AVILA NAVARRO

ANTONIO GINER GARGALLO

FERNANDO DE LA PUENTE ALFARO

ANTONIO CUMELLA DE GAMINDE

JUAN MARIA DÍAZ FRAILE

LUIS A. SUAREZ ARIAS

TERESA BEATRIZ SÁNCHEZ HERNÁNDEZ

MARIA ISABEL DE LA IGLESIA MONJE

LUZ SUNYER DE LA PUENTE

DIRECTORES HONORARIOS

D. JOSÉ MANUEL GARCÍA GARCÍA

D. PEDRO ÁVILA NAVARRO

D. FCO. JAVIER GÓMEZ GÁLLIGO

D. JOAQUÍN MARÍA LARRONDO LIZARRAGA

D^a MERCEDES TORMO SANTONJA

D. ANTONIO GINER GARGALLO

D. JOSÉ LUIS VALLE MUÑOZ

D. RAFAEL ARNAIZ RAMOS

D. ANTONIO J. MUÑOZ NAVARRO

Núm. 231

NOVIEMBRE-DICIEMBRE 2024



I.	RESOLUCIONES DE LA DGSJFP EN MATERIA CIVIL E HIPOTECARIA	
A.	BASILIO AGUIRRE FERNÁNDEZ	
I.A.1.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE AGOSTO DE 2024. (BOE DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2024).	2
	Registro de Zaragoza nº 1. CANCELACIÓN SIN CONSENTIMIENTO DEL TITULAR REGISTRAL: REQUISITOS.	
I.A.2.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE AGOSTO DE 2024. (BOE DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2024).	3
	Registro de Valdepeñas. PROCEDIMIENTO DE VENTA EXTRAJUDICIAL DE BIENES HIPOTECADOS: REQUISITOS.	
I.A.3.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2024).	4
	Registro de Colmenar Viejo nº 2. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: IDENTIFICACIÓN DE LA FINCA.	
I.A.4.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2024).	4
	Registro de Inca nº 1. TÍTULO FORMAL INSCRIBIBLE: TRANSACCIÓN HOMOLOGADA JUDICIALMENTE.	
I.A.5.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2024).	5
	Registro de Madrid nº 4. HERENCIA: INSTANCIA DE HEREDERO ÚNICO.	
I.A.6.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2024).	6
	Registro de Benidorm nº 2. CONCESIONES ADMINISTRATIVAS: NICHO DE UN CEMENTERIO.	
I.A.7.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2024).	7
	Registro de Arenas de San Pedro. INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
I.A.8.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2024).	8
	Registro de Alcalá de Guadaíra nº 2. PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DOCUMENTOS A CONSIDERAR PARA LA CALIFICACIÓN.	

I.A.9.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2024).	10
	Registro de Palma de Mallorca nº 4. DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE: SEGUNDAS Y POSTERIORES TRANSMISIONES DE FINCAS COLINDANTES.	
I.A.10.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2024).	11
	Registro de Piedrahíta. PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
I.A.11.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2024).	13
	Registro de Chinchón. ASIENTO DE PRESENTACIÓN: TÍTULO FORMAL.	
I.A.12.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024).	14
	Registro de Barcelona nº 1. PROPIEDAD HORIZONTAL: MODIFICACIÓN DE ESTATUTOS.	
I.A.13.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024).	15
	Registro de Carlet nº 2. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: JURISDICCIÓN CONTENCIOSO- ADMINISTRATIVA.	
I.A.14.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024).	19
	Registro de Madrid nº 18. DOCUMENTOS JUDICIALES: ALLANAMIENTO.	
I.A.15.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024).	19
	Registro de Granadilla de Abona. PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
I.A.16.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024).	20
	Registro de Barcelona nº 1. ASIENTO DE PRESENTACIÓN: TÍTULO FORMAL.	
I.A.17.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024).	21
	Registro de Madrid nº 7. PROHIBICIÓN DEL PACTO COMISORIO: NEGOCIOS INDIRECTOS.	
I.A.18.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE SEPTIEMBRE DE 2024.	

	(BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024).	22
	Registro de Santoña.	
	PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PROCEDIMIENTO DIRIGIDO CONTRA PERSONAS DISTINTAS DEL TITULAR REGISTRAL.	
I.A.19.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024).	23
	Registro de Murcia nº 2.	
	TÍTULO FORMAL: TRASLADO A PAPEL DE COPIA AUTORIZADA ELECTRÓNICA.	
I.A.20.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024).	24
	Registro de Madrid nº 22.	
	PRINCIPIO DE PRIORIDAD REGISTRAL: EFECTOS.	
I.A.21.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024).	25
	Registro de Madrid nº 27.	
	RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.	
I.A.22.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024).	25
	Registro de León nº 2.	
	DERECHO DE SUPERFICIE: AGRUPACIÓN DE LAS FINCAS AFECTADAS POR LA FUTURA EDIFICACIÓN.	
I.A.23.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024).	26
	Registro de Alhama de Murcia.	
	DERECHO DE REVERSIÓN: CANCELACIÓN.	
I.A.24.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024).	26
	Registro de Olmedo.	
	URBANISMO: PRÓRROGA DE LA AFECCIÓN POR COSTES DE URBANIZACIÓN.	
I.A.25.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024).	30
	Registro de Mancha Real.	
	UNIDADES MÍNIMAS DE CULTIVO: SISTEMA DE CONTROL Y EFECTOS.	
I.A.26.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024).	31
	Registro de Eivissa nº 4.	
	INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: REQUISITOS.	

I.A.27.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024).	31
	Registro de Santa Cruz de Tenerife nº 4. PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
I.A.28.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024).	32
	Registro de Tudela nº 2. HERENCIA: INTERPRETACIÓN DE LOS TESTAMENTOS.	
I.A.29.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024).	34
	Registro de Córdoba nº 2. SOCIEDAD DE GANANCIAS: LIQUIDACIÓN JUDICIAL.	
I.A.30.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024).	35
	Registro de Marbella nº 1. DOCUMENTOS EXTRANJEROS: FEDERACIÓN RUSA.	
I.A.31.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024).	35
	Registro de Sahagún. RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.	
I.A.32.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024).	36
	Registro de El Vendrell nº 2. HIPOTECA: CANCELACIÓN.	
I.A.33.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024).	36
	Registro de Huelva nº 1. CÓDIGO DE IDENTIFICACIÓN FISCAL CIF: REVOCACIÓN.	
I.A.34.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024).	37
	Registro de Madrid nº 11. PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
I.A.35.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024).	39
	Registro de Andújar. PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: LÍMITES DE RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA.	
I.A.36.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2024).	39

	Registro de Fuengirola nº 1. RECURSO GUBERNATIVO: REQUISITOS DE INTERPOSICIÓN.	
I.A.37.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2024).	40
	Registro de Valladolid nº 2. REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ART. 98 LEY 24/2001.	
I.A.38.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2024).	41
	Registro de Laredo-Ramales. PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
I.A.39.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2024).	42
	Registro de Pinto nº 2. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: IDENTIFICACIÓN DE LOS ASIENTOS A CANCELAR.	
I.A.40.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2024).	43
	Registro de Pastrana-Sacedón. INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: DOMINIO PÚBLICO.	
I.A.41.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2024).	44
	Registro de Figueres. REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: JUICIO DE SUFICIENCIA Y DE EQUIVALENCIA.	
I.A.42.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2024).	46
	Registro de Piedrahíta. PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
I.A.43.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2024).	47
	Registro de Eivissa nº 4. DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE: PROTECCIÓN.	
I.A.44.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2024).	49
	Registro de Estepona nº 2. PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO.	
I.A.45.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2024).	50
	Registro de Lorca nº 3.	

	TÍTULO INSCRIBIBLE: SENTENCIA QUE RECONOCE EL DERECHO DE RTACTO DE CRÉDITOS LITIGIOSOS.	
I.A.46.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2024).	51
	Registro de Monóvar. PROPIEDAD HORIZONTAL: CONSTITUCIÓN.	
I.A.47.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2024).	53
	Registro de Eivissa nº 4. RECURSO GUBERNATIVO: REQUISITOS DE INTERPOSICIÓN.	
I.A.48.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2024).	53
	Registro de Almansa. TITULARIDAD OB REM: EFECTOS.	
I.A.49.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2024).	54
	Registro de Madrid nº 47. OPCIÓN DE COMPRA: DETERMINACIÓN DEL PRECIO.	
I.A.50.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2024).	55
	Registro de Alicante nº 3. DOCUMENTOS JUDICIALES: SENTENCIAS DICTADAS EN REBELDÍA.	
I.A.51.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2024).	56
	Registro de Valencia nº 7. OPCIÓN DE COMPRA: PACTOS NO INSCRIBIBLES.	
I.A.52.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2024).	57
	Registro de Calafell. CONTROL DE LOS MEDIOS DE PAGO: ALCANCE DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL.	
I.A.53.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2024).	58
	Registro de Toledo nº 3. PROPIEDAD HORIZONTAL: PROHIBICIÓN DE ALQUILER TURÍSTICO.	
I.A.54.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2024).	58
	Registro de Melilla. RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.	

I.A.55.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2024).	59
	Registro de Almería nº 3.	
	INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
I.A.56.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2024).	60
	Registro de Estepona nº 2.	
	PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
I.A.57.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2024).	61
	Registro de Santoña.	
	MARÍTIMO TERRESTRE: SEGUNDAS Y POSTERIORES TRANSMISIONES DE FINCAS COLINDANTES.	
I.A.58.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2024).	62
	Registro de Alicante nº 7.	
	PROHIBICIONES DE DISPONER: EFECTOS.	
I.A.59.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2024).	63
	Registro de Chiclana de la Frontera nº 1.	
	RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.	
I.A.60.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2024).	64
	Registro de La Palma del Condado.	
	EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO: REQUISITOS.	
I.A.61.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2024).	65
	Registro de Murcia nº 1.	
	PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: REQUISITO DE LA PREVIA INSCRIPCIÓN.	
I.A.62.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2024).	65
	Registro de Coria.	
	ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: SOCIEDAD DE GANANCIALES DISUELTA.	
I.A.63.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2024).	66
	Registro de León nº 2.	

	HIPOTECA: EN GARANTÍA DEL PRECIO APLAZADO.	
I.A.64.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2024).	68
	Registro de Colmenar Viejo nº 1.	
	PROHIBICIONES DE DISPONER: EFECTOS.	
I.A.65.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2024).	69
	Registro de Granada nº 2.	
	BIENES ADQUIRIDOS POR CÓNYUGES EXTRANJEROS: DETERMINACIÓN DEL RÉGIMEN ECONÓMICO.	
I.A.66.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2024).	70
	Registro de Madrid nº 42.	
	CALIFICACIÓN REGISTRAL: NOTA DE CALIFICACIÓN.	
I.A.67.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2024).	70
	Registro de Aguilar de la Frontera.	
	TÍTULO FORMAL: DOCUMENTO PRIVADO.	
I.A.68.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2024).	70
	Registro de Corralejo.	
	PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: INVASIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO.	
I.A.69.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2024).	72
	Registro de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife.	
	INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: GEORREFERENCIACIÓN DE LA FINCA.	
I.A.70.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2024).	73
	Registro de Caravaca de la Cruz.	
	PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
I.A.71.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2024).	74
	Registro de Castelldefels.	
	PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: NOTA MARGINAL DE EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN.	
I.A.72.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2024).	75
	Registro de Málaga nº 3.	

PROPIEDAD HORIZONTAL: DIVISIÓN DE LOCALES.

- I.A.73. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2024). 77**
[Registro de Alcañiz.](#)
 PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.
- I.A.74. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2024). 79**
[Registro de Adeje.](#)
 PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.
- I.A.75. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2024). 80**
[Registro de San Vicente de la Barquera-Potes.](#)
 PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.
- I.A.76. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2024). 81**
[Registro de Redondela-Ponte Caldelas.](#)
 PATRIA POTESTAD: CONFLICTO DE INTERESES EN UNA PARTICIÓN DE HERENCIA.
- I.A.77. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2024). 82**
[Registro de Vigo nº 4.](#)
 HERENCIA: LEY APLICABLE.
- I.A.78. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2024). 83**
[Registro de Las Palmas de Gran Canaria nº 6.](#)
 OPCIÓN DE COMPRA: CANCELACIÓN.
- I.A.79. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2024). 84**
[Registro de Madrid nº 19.](#)
 DENEGACIÓN DE LA PRÁCTICA DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN: RÉGIMEN JURÍDICO.
- I.A.80. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2024). 86**
[Registro de Lucena nº 1.](#)
 DERECHO DE USO VIVIENDA FAMILIAR: REQUISITOS DE INSCRIPCIÓN.
- I.A.81. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2024). 87**

	Registro de Caravaca de la Cruz. PUBLICIDAD FORMAL: CONTENIDO.	
I.A.82.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2024).	88
	Registro de Ciudad Rodrigo. SERVIDUMBRE: CANCELACIÓN.	
I.A.83.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2024).	89
	Registro de Medina Sidonia. AGRUPACIÓN: PORCIÓN DE FINCA OBJETO DE UNA EXPROPIACIÓN NO INSCRITA.	
I.A.84.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2024).	90
	Registro de Vinarós. SOCIEDADES MERCANTILES: LIQUIDACIÓN.	
I.A.85.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2024).	91
	Registro de Esplugues de Llobregat. RESOLUCIÓN JUDICIAL DE UNA VENTA: REQUISITOS DE INSCRIPCIÓN.	
I.A.86.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2024).	92
	Registro de Madrid nº 47. PROPIEDAD HORIZONTAL: ART. 68 RH.	
I.A.87.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2024).	93
	Registro de Vigo nº 2. HERENCIA: PARTICIÓN REALIZADA POR EL TESTADOR.	
I.A.88.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2024).	94
	Registro de Vitoria nº 1. DENEGACIÓN DE LA PRÁCTICA DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN: RÉGIMEN JURÍDICO.	
I.A.89.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2024).	95
	Registro de Madrid nº 4. ACTIVOS ESENCIALES: CALIFICACIÓN REGISTRAL.	
I.A.90.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2024).	97
	Registro de Caldas de Rei.	

	INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: INVASIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO.	
I.A.91.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2024).	98
	Registro de Antequera.	
	ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD SEGÚN LEGISLACIÓN COVID.	
I.A.92.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2024).	99
	Registro de Palma de Mallorca nº 3.	
	CONDICIÓN RESOLUTORIA: CANCELACIÓN PR CADUCIDAD.	
I.A.93.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2024).	99
	Registro de Pozuelo de Alarcón nº 1.	
	PARCELACIÓN DE FINCAS: APLICACIÓN DEL ART. 28.4 LS A LAS REALIZADAS EN RESOLUCIÓN JUDICIAL.	
I.A.94.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2024).	101
	Registro de Eivissa nº 4.	
	RECURSO GUBERNATIVO: REQUISITOS.	
I.A.95.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2024).	102
	Registro de Salas de los Infantes.	
	PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: TRANSACCIÓN HOMOLOGADA.	
I.A.96.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2024).	103
	Registro de Montefrío.	
	OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: REQUISITOS.	
I.A.97.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2024).	103
	Registro de Navahermosa.	
	PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DELA FINCA.	
I.A.98.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 18 DE DICIEMBRE DE 2024).	104
	Registro de Albocàsser-Morella.	
	SOCIEDADES CIVILES: NO ESTÁN SUJETAS A INSCRIPCIÓN OBLIGATORIA ENN EL REGISTRO MERCANTIL.	
I.A.99.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 18 DE DICIEMBRE DE 2024).	105

- Registro de Granada nº 3.
HERENCIA: PARTICIÓN Y ENTREGA DE LEGADOS.
- I.A.100. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2024.
(BOE DE 18 DE DICIEMBRE DE 2024). 106**
Registro de Aspe.
PROPIEDAD HORIZONTAL: NECESIDAD DE ACUERDO EN JUNTA
PARA MODIFICAR ELEMENTOS COMUNES.
- I.A.101. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2024.
(BOE DE 18 DE DICIEMBRE DE 2024). 107**
Registro de Ciudad Real nº 1.
PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE.
- I.A.102. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2024.
(BOE DE 18 DE DICIEMBRE DE 2024). 108**
Registro de Gijón nº 2.
PUBLICIDAD FORMAL: INTERÉS LEGÍTIMO.
- I.A.103. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2024.
(BOE DE 18 DE DICIEMBRE DE 2024). 109**
Registro de Ourense nº 2.
INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: COMPETENCIA DEL
NOTARIO EN LA TRAMITACIÓN DEL ACTA PREVIA.
- I.A.104. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2024.
(BOE DE 18 DE DICIEMBRE DE 2024). 109**
Registro de Cuevas de Almanzora.
FINCA REGISTRAL: IDENTIFICACIÓN.
- I.A.105. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2024.
(BOE DE 18 DE DICIEMBRE DE 2024). 110**
Registro de Cazorla.
PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.
- I.A.106. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2024.
(BOE DE 18 DE DICIEMBRE DE 2024). 111**
Registro de Pola de Siero.
PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: CAPACITACIÓN DEL TÉCNICO.
- I.A.107. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2024.
(BOE DE 18 DE DICIEMBRE DE 2024). 111**
Registro de Alcalá la Real.
PARCELACIÓN URBANÍSTICA: LEGISLACIÓN ANDALUZA.
- I.A.108. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2024.
(BOE DE 25 DE DICIEMBRE DE 2024). 112**
Registro de Écija.

	ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD.	
I.A.109.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 25 DE DICIEMBRE DE 2024).	113
	Registro de Fraga.	
	PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE APREMIO POR DEUDAS A LA SEGURIDAD SOCIAL: CALIFICACIÓN REGISTRAL DE LOS TRÁMITES ESENCIALES. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD.	
I.A.110.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 25 DE DICIEMBRE DE 2024).	115
	Registro de Madridejos.	
	SERVIDUMBRES: APLICACIÓN DEL SISTEMA DE NUMERUS APERTUS.	
I.A.111.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 25 DE DICIEMBRE DE 2024).	116
	Registro de Valencia nº 10.	
	CAMBIO DE USO: APLICACIÓN DEL ART. 28.4 LS	
I.A.112.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 25 DE DICIEMBRE DE 2024).	118
	Registro de Altea.	
	REPARCELACIÓN URBANÍSTICA: APLICACIÓN ART. 17 RD 1093/1997	
I.A.113.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 25 DE DICIEMBRE DE 2024).	118
	Registro de Pedreguer.	
	CERTIFICACIÓN DE DESPACHO DEL ART. 19 LH: CONTENIDO	
I.A.114.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 25 DE DICIEMBRE DE 2024).	119
	Registro de Madrid nº 19.	
	ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.	
I.A.115.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 25 DE DICIEMBRE DE 2024).	120
	Registro de Alicante nº 1.	
	HERENCIA: REPUDIACIÓN.	
I.A.116.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 25 DE DICIEMBRE DE 2024).	121
	Registro de Marbella nº 1.	
	PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: LA DENEGACIÓN HA DE SER FUNDADA.	
I.A.117.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 25 DE DICIEMBRE DE 2024).	122
	Registro de Tacoronte.	
	CIF REVOCADO: EFECTOS.	

- I.A.118. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 25 DE DICIEMBRE DE 2024). 122**
 Registro de Málaga nº 4.
 TÍTULO FORMAL: REQUISITOS DE PRESENTACIÓN.
- I.A.119. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 25 DE DICIEMBRE DE 2024). 123**
 Registro de Torre Pacheco.
 HERENCIA: INTERPRETACIÓN SOBRE LA PROFESSIO IURIS.
 HERENCIA: LEGÍTIMA GALLEGA
- I.A.120. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 25 DE DICIEMBRE DE 2024). 125**
 Registro de Calp.
 PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA
- B. PEDRO ÁVILA NAVARRO**
- I.B.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE AGOSTO DE 2024. (BOE DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2024). 126**
 USUFRUCTO: CANCELACIÓN POR EXTINCIÓN ACREDITADA POR ACTA DE NOTORIEDAD
- I.B.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE AGOSTO DE 2024. (BOE DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2024). 126**
 HIPOTECA: EJECUCIÓN EXTRAJUDICIAL: NECESIDAD DE CONSTANCIA DE LOS TRÁMITES DEL PROCEDIMIENTO
 HIPOTECA: EJECUCIÓN EXTRAJUDICIAL: LOS PACTOS SOBRE ELLA NO PUEDEN AFECTAR A CARGAS POSTERIORES
- I.B.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2024). 127**
 DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DESCRIPCIÓN INSUFICIENTE EN EL MANDAMIENTO PRESENTADO
- I.B.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2024). 127**
 TÍTULO INSCRIBIBLE: NO PUEDE INSCRIBIRSE EL ACUERDO TRANSACCIONAL SIN ESCRITURA PÚBLICA
 TRANSACCIÓN: NO PUEDE INSCRIBIRSE EL ACUERDO TRANSACCIONAL SIN ESCRITURA PÚBLICA
- I.B.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2024). 127**
 RECURSO GUBERNATIVO: NECESARIO OFICIO AL INTERESADO PARA LA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS
 HERENCIA: LA INSTANCIA DEL HEREDERO ÚNICO HA DE TENER LA

	FIRMA LEGITIMADA O RATIFICADA	
	HERENCIA: HAN DE CONSTAR LAS CIRCUNSTANCIAS PERSONALES DEL HEREDERO	
	TÍTULO INSCRIBIBLE: HA DE PRESENTARSE COPIA AUTORIZADA DE LA ESCRITURA, NO FOTOCOPIA	
	RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: NECESITA CONSENTIMIENTO DEL TITULAR O RESOLUCIÓN JUDICIAL	
	BIENES GANANCIALES: LA PRUEBA DEL CARÁCTER PRIVATIVO DEL PRECIO HA DE SER DOCUMENTAL PÚBLICA	
I.B.6.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2024).	129
	HIPOTECA: CANCELACIÓN POR PAGO EN VIRTUD DE AUTO JUDICIAL	
	CANCELACIÓN: DE HIPOTECA, POR PAGO, EN VIRTUD DE AUTO JUDICIAL	
I.B.7.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2024).	129
	TÍTULO INSCRIBIBLE: ES NECESARIO DOCUMENTO AUTÉNTICO, NO BASTA FOTOCOPIA	
	DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: HA DE HACERSE CON LOS REQUISITOS DE LOS ARTS. 9 LH Y 51 RH	
	ASIENTO DE PRESENTACIÓN: NO PUEDEN PRESENTARSE FOTOCOPIAS QUE NO SERÍAN INSCRIBIBLES	
	BIENES PÚBLICOS: NO PUEDEN GRAVARSE CON DERECHOS REALES A PERPETUIDAD	
I.B.8.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2024).	130
	GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH	
	INMATRICULACIÓN: ES CORRECTA LA COMBINACIÓN DE LOS EXPEDIENTES DE LOS ARTS. 205 Y 199 LH	
I.B.9.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2024).	131
	GEORREFERENCIACIÓN: ADMISIÓN POR NO INVASIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO	
I.B.10.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2024).	131
	COSTAS: ACREDITACIÓN DE LA NO INVASIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE POR CERTIFICACIÓN DEL SERVICIO	
I.B.11.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2024).	131
	GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH	

- I.B.12. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2024). 132**
 RECURSO GUBERNATIVO: SOLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CUANDO SE PRACTICA EL ASIENTO
- I.B.13. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024). 132**
 RECURSO GUBERNATIVO: COMPETENCIA DE LA DIRECCIÓN EN CASOS NO EXCLUSIVAMENTE DE DERECHO CATALÁN
 PROPIEDAD HORIZONTAL: NO PUEDE INSCRIBIRSE EL ACUERDO DE MODIFICACIÓN ANTERIOR A ADQUISICIONES INSCRITAS
- I.B.14. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024). 133**
 ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: SOLO PUEDE RESTABLECERSE LA ANOTACIÓN CANCELADA SI EL PROCEDIMIENTO SE SIGUE CONTRA EL TITULAR REGISTRAL
- I.B.15. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024). 133**
 IMPUESTOS: HA DE ACREDITARSE EL PAGO DEL CORRESPONDIENTE AL TÍTULO DECLARADO EN SENTENCIA
 TÍTULO INSCRIBIBLE: LA SENTENCIA POR ALLANAMIENTO NO SUSTITUYE AL TÍTULO DE TRANSMISIÓN
 CANCELACIÓN: HA DE EXPRESARSE LA CAUSA
- I.B.16. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 09, 12 Y 18 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024). 134**
 GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH
- I.B.17. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024). 135**
 ASIENTO DE PRESENTACIÓN: NO PROCEDE EL DE UN DOCUMENTO QUE NO PUEDE CAUSAR ASIENTO REGISTRAL
 TÍTULO INSCRIBIBLE: NO LO ES EL ESCANEADO DE UN DOCUMENTO PRESENTADO TELEMÁTICAMENTE POR UN PARTICULAR
- I.B.18. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024). 135**
 OPCIÓN DE COMPRA: CASOS EN QUE EQUIVALE A UN PRÉSTAMO CON PACTO COMISORIO
- I.B.19. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024). 135**
 PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA SENTENCIA NO DICTADA CONTRA EL TITULAR REGISTRAL
 DOCUMENTO JUDICIAL: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA DISPOSICIÓN IMPUESTA A PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL

I.B.20.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024).	136
	DERECHO NOTARIAL: EL TRASLADO NOTARIAL A PAPEL DE COPIA ELECTRÓNICA TIENE EL VALOR DE COPIA AUTORIZADA	
I.B.21.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024).	136
	PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA TRANSMISIÓN OTORGADA POR PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL	
	PRINCIPIO DE PRIORIDAD: LOS DOCUMENTOS DE LA MISMA FINCA DEBEN DESPACHARSE POR ORDEN DE PRESENTACIÓN	
	RECURSO GUBERNATIVO: SOLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CUANDO SE PRACTICA EL ASIENTO	
I.B.22.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024).	137
	RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: LA DEBIDA A ERROR DEL REGISTRO REQUIERE ACUERDO DE INTERESADOS Y REGISTRADOR	
I.B.23.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024).	137
	OBRA NUEVA: LA DECLARACIÓN SOBRE DOS FINCAS REQUERIRÍA PREVIA AGRUPACIÓN	
	DERECHO DE SUPERFICIE: LA DECLARACIÓN SOBRE DOS FINCAS AÚN NO REQUIERE PREVIA AGRUPACIÓN	
I.B.24.	RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 10 Y 17 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024).	138
	RECURSO GUBERNATIVO: SOLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CUANDO SE PRACTICA EL ASIENTO	
I.B.25.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024).	138
	URBANISMO: UNA NUEVA NOTA DE AFECCIÓN A GASTOS DE URBANIZACIÓN REQUERIRÍA MODIFICACIÓN DEL PROYECTO	
I.B.26.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024).	139
	DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: ALEGACIONES SOBRE UNIDAD MÍNIMA DE CULTIVO QUE DEBEN RESOLVERSE POR EL ÓRGANO COMPETENTE	
I.B.27.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024).	139
	INMATRICULACIÓN: CIRCUNSTANCIAS IRRELEVANTES EN EL SISTEMA DEL DOBLE TÍTULO DEL ART. 205 LH	
I.B.28.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024).	140

	HERENCIA: SUSTITUCIÓN FIDEICOMISARIA: LA PREVISTA PARA EL FALLECIMIENTO INTESTADO DEL HEREDERO SE REFIERE A NO DISPOSICIÓN DE LOS BIENES	
I.B.29.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024).	140
	BIENES GANANCIALES: CON LA SENTENCIA DE LIQUIDACIÓN NO PUEDE INSCRIBIRSE LA PRIVATIVIDAD DE FINCA INSCRITA COMO GANANCIAL	
I.B.30.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024).	141
	EXTRANJEROS: LA CERTIFICACIÓN DEL REGISTRO CIVIL RUSO NO NECESITA LEGALIZACIÓN	
I.B.31.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024).	141
	HIPOTECA: CANCELACIÓN: SI HAY NOTA DE EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN DE DOMINIO Y CARGAS NO PUEDE CANCELARSE FUERA DEL PROCEDIMIENTO	
	HIPOTECA: EJECUCIÓN: LA NOTA DE EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN DE DOMINIO Y CARGAS NO PUEDE CANCELARSE POR CADUCIDAD	
I.B.32.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024).	141
	IMPUESTOS: EL CIERRE DEL REGISTRO POR REVOCACIÓN DEL NIF NO PERMITE LA INSCRIPCIÓN DE UNA COMPRAVENTA	
I.B.33.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024).	142
	HIPOTECA: EJECUCIÓN: ERROR EN LA RESPONSABILIDAD POR ALGUNO DE LOS CONCEPTOS	
I.B.34.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2024).	142
	RECURSO GUBERNATIVO: HA DE EXPRESAR LA RAZÓN DE LA IMPUGNACIÓN	
I.B.35.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2024).	143
	REPRESENTACIÓN: EN LA REPRESENTACIÓN DE VARIOS INTERESADOS EN UNA HERENCIA DEBE SALVARSE LA AUTOCONTRATACIÓN	
	HERENCIA: EN LA REPRESENTACIÓN DE VARIOS INTERESADOS DEBE SALVARSE LA AUTOCONTRATACIÓN	
I.B.36.	RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 24 Y 25 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2024).	143
	GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH	

- I.B.37. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2024). 144**
 ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: NECESIDAD DE ACLARAR QUÉ ASIENTOS SE DEBEN CANCELAR
- I.B.38. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2024). 144**
 INMATRICULACIÓN: DENEGACIÓN POR INVASIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO
- I.B.39. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2024). 145**
 REPRESENTACIÓN: LA RESEÑA DE UN PODER SOCIAL NO INSCRITO DEBE COMPRENDER LA LEGITIMACIÓN DE SU OTORGANTE
 EXTRANJEROS: EL PODER EXTRANJERO PARA OTORGAR DOCUMENTO PÚBLICO ESPAÑOL DEBE SER EQUIVALENTE AL DOCUMENTO PÚBLICO
 REPRESENTACIÓN: EL PODER EXTRANJERO PARA OTORGAR DOCUMENTO PÚBLICO ESPAÑOL DEBE SER EQUIVALENTE AL DOCUMENTO PÚBLICO
 EXTRANJEROS: EL JUICIO NOTARIAL DE SUFICIENCIA DE UN PODER EXTRANJERO SUPONE EL DE EQUIVALENCIA
 REPRESENTACIÓN: EL JUICIO NOTARIAL DE SUFICIENCIA DE UN PODER EXTRANJERO SUPONE EL DE EQUIVALENCIA
- I.B.40. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2024). 146**
 COSTAS: NO PUEDE REALIZARSE NINGÚN «ASIENTO» SI LA FINCA INVADIRÍA EL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE
 RECURSO GUBERNATIVO: EL PLAZO PARA PEDIR CALIFICACIÓN SUSTITUTORIA ES DE 15 DÍAS HÁBILES
- I.B.41. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2024). 147**
 DOCUMENTO JUDICIAL: NO INSCRIPCIÓN DE SENTENCIA DE RECONOCIMIENTO DE DERECHO DE RETRACTO LEGAL SIN EJECUTAR
 ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: PUEDE ANOTARSE LA SENTENCIA EN TANTO SE EJECUTE
- I.B.42. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2024). 147**
 PROPIEDAD HORIZONTAL: ES NECESARIA LA PREVIA INSCRIPCIÓN DE LA FINCA EN LOS MISMOS TÉRMINOS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL
 OBRA NUEVA: MODIFICACIÓN POR ANTIGÜEDAD CONFORME AL ART. 28.4 RDLEG. 7/2015
 PROPIEDAD HORIZONTAL: ES INNECESARIA LA LICENCIA PARA LA DECLARADA POR ANTIGÜEDAD DE LA OBRA
- I.B.43. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE**

	DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2024).	148
	RECURSO GUBERNATIVO: HA DE EXPRESAR LA RAZÓN DE LA IMPUGNACIÓN	
I.B.44.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2024).	148
	VINCULACIÓN «OB REM»: NECESARIA DISPOSICIÓN CONJUNTA DE LA FINCA PRINCIPAL Y LA VINCULADA	
	RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: NECESITA CONSENTIMIENTO DEL TITULAR O RESOLUCIÓN JUDICIAL	
	RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: LA DEBIDA A ERROR DEL REGISTRO REQUIERE ACUERDO DE INTERESADOS Y REGISTRADOR	
I.B.45.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2024).	149
	OPCIÓN DE COMPRA: NO PUEDE ADMITIRSE LA FIJACIÓN DEL PRECIO POR «CÁLCULO APROXIMADO» DE LAS CARGAS	
I.B.46.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2024).	149
	DOCUMENTO JUDICIAL: ES ANOTABLE, NO INSCRIBIBLE, LA SENTENCIA DICTADA EN REBELDÍA	
	RECURSO GUBERNATIVO: NO PUEDEN TENERSE EN CUENTA DOCUMENTOS NUEVOS NO PRESENTADOS A CALIFICACIÓN	
I.B.47.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2024).	150
	OPCIÓN DE COMPRA: NO PUEDE ADMITIRSE LA FIJACIÓN DEL PRECIO POR «CÁLCULO APROXIMADO» DE LAS CARGAS	
I.B.48.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2024).	150
	COMPRAVENTA: LA OTORGADA POR OPCIÓN DE COMPRA ES INSCRIBIBLE SIN LA PREVIA DE OPCIÓN	
	OPCIÓN DE COMPRA: NO ES NECESARIA SU INSCRIPCIÓN PARA INSCRIBIR LA COMPRAVENTA	
	COMPRAVENTA: IDENTIFICACIÓN DE LOS MEDIOS DE PAGO POR PAGO DE RENTAS Y SUBROGACIÓN EN HIPOTECA	
I.B.49.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2024).	150
	PROPIEDAD HORIZONTAL: EL CUÓRUM PARA LAS LIMITACIONES AL ALQUILER TURÍSTICO NO PUEDE EXTENDERSE A OTROS USOS DE LAS VIVIENDAS	
I.B.50.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2024).	151
	RECURSO GUBERNATIVO: SOLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE	

	SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CUANDO SE PRACTICA EL ASIENTO ASIENTO DE PRESENTACIÓN: NO DEBE EXTENDERSE DE DOCUMENTO QUE NO PUEDE CAUSAR UN ASIENTO	
I.B.51.	RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 03 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2024).	151
	GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS (O NO) EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH	
I.B.52.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2024).	152
	COSTAS: DENEGACIÓN DE INSCRIPCIÓN SI LA FINCA INVADIE EL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE	
I.B.53.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2024).	153
	PROHIBICIÓN DE DISPONER: LA ANOTACIÓN EN PROCEDIMIENTO PENAL IMPIDE LA INSCRIPCIÓN DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA	
I.B.54.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2024).	153
	RECURSO GUBERNATIVO: SOLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CUANDO SE PRACTICA EL ASIENTO	
I.B.55.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2024).	154
	REANUDACIÓN DEL TRACTO: EXPEDIENTE NOTARIAL DEL ART. 208 LH, TÍTULO E INCOMPARECENCIA DE TITULARES	
I.B.56.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2024).	154
	DOCUMENTO JUDICIAL: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA DISPOSICIÓN IMPUESTA A PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA TRANSMISIÓN OTORGADA POR PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL RECURSO GUBERNATIVO: NO PUEDEN TENERSE EN CUENTA DOCUMENTOS NUEVOS NO PRESENTADOS A CALIFICACIÓN	
I.B.57.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2024).	154
	ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: EMBARGO DE BIENES GANANCIALES DESPUÉS DE DISUELTA LA COMUNIDAD ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: EMBARGO DE BIENES DE SOCIEDAD DE GANANCIALES AUN NO LIQUIDADADA BIENES GANANCIALES: EMBARGO DE BIENES GANANCIALES DESPUÉS DE DISUELTA LA COMUNIDAD BIENES GANANCIALES: EMBARGO DE BIENES DE SOCIEDAD DE	

GANANCIALES AUN NO LIQUIDADADA

- I.B.58. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2024). 155**
HIPOTECA: INTERÉS: INTERÉS REMUNERATORIO EN CASO DE EDIFICIO EN PARTE RESIDENCIAL
- I.B.59. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2024). 156**
- I.B.60. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2024). 156**
RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL: EN MATRIMONIO DE DISTINTA NACIONALIDAD DEBE INDICARSE QUÉ LEY LO RIGE
EXTRANJEROS: EN MATRIMONIO DE DISTINTA NACIONALIDAD DEBE INDICARSE QUÉ LEY RIGE EL RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL
- I.B.61. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2024). 157**
HIPOTECA: CONSTITUCIÓN: SOBRE LA NOTA DE DESPACHO Y LA CERTIFICACIÓN QUE DEBE EXPEDIR EL REGISTRADOR
- I.B.62. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2024). 157**
CONDICIÓN SUSPENSIVA: JUSTIFICACIÓN DE SU CUMPLIMIENTO QUE EXIGE FEHACIENCIA DEL DOCUMENTO PRESENTADO
- I.B.63. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2024). 157**
GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS NO FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH
- I.B.64. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2024). 158**
INMATRICULACIÓN: LA DESCRIPCIÓN DE LA FINCA DEBE COINCIDIR EN EL TÍTULO Y EN LA CERTIFICACIÓN CATASTRAL
- I.B.65. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2024). 158**
RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: NO PUEDE HACERSE NUEVA DESCRIPCIÓN QUE AFECTE A OTRA GEORREFERENCIACIÓN INSCRITA
- I.B.66. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2024). 159**
DOCUMENTO JUDICIAL: LAS SENTENCIAS DECLARATIVAS O CONSTITUTIVAS SON DIRECTAMENTE INSCRIBIBLES
DOCUMENTO JUDICIAL: DEBE ACREDITARSE QUE LOS DEMANDADOS SON HEREDEROS DEL TITULAR REGISTRAL
PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: DEBE ACREDITARSE QUE LOS DEMANDADOS SON HEREDEROS DEL TITULAR REGISTRAL

I.B.67.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2024).	159
	HIPOTECA: EJECUCIÓN: CASO DE POSIBLE INSCRIPCIÓN AUNQUE NO SE HAYA EXPEDIDO CERTIFICACIÓN DE CARGAS	
I.B.68.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2024).	160
	DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: NECESIDAD DE LICENCIA PARA LA DIVISIÓN DE LOCAL EN ANDALUCÍA	
I.B.69.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2024).	160
	GEORREFERENCIACIÓN: PROCEDENCIA DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH ANTE DUDAS SOBRE IDENTIDAD DE LA FINCA	
I.B.70.	RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 16 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2024).	160
	GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS NO JUSTIFICADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH	
I.B.71.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2024).	161
	HERENCIA: CONFLICTO DE INTERESES EN LA REPRESENTACIÓN DE MENORES EN UNA HERENCIA CON LOTES DESIGUALES MENORES E INCAPACITADOS: CONFLICTO DE INTERESES EN UNA HERENCIA CON LOTES DESIGUALES	
I.B.72.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2024).	162
	HERENCIA: DE EXTRANJERO RESIDENTE EN ESPAÑA SIN «PROFESSIO IURIS» EXPRESA O TÁCITA EXTRANJEROS: HERENCIA DE ALEMÁN RESIDENTE EN ESPAÑA SIN «PROFESSIO IURIS» EXPRESA O TÁCITA	
I.B.73.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2024).	162
	RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: NECESITA CONSENTIMIENTO DEL TITULAR O RESOLUCIÓN JUDICIAL	
I.B.74.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2024).	162
	ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: NO PUEDE TOMARSE SIN MANDAMIENTO JUDICIAL ASIENTO DE PRESENTACIÓN: NO DEBE EXTENDERSE DE DOCUMENTO QUE NO PUEDE CAUSAR UN ASIENTO	
I.B.75.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2024).	163
	SEPARACIÓN Y DIVORCIO: NO PUEDE ATRIBUIRSE POR TIEMPO	

	INDEFINIDO EL USO DE LA VIVIENDA FAMILIAR SI NO HAY HIJOS MENORES	
	VIVIENDA FAMILIAR: NO PUEDE ATRIBUIRSE POR TIEMPO INDEFINIDO SI NO HAY HIJOS MENORES	
	TÍTULO INSCRIBIBLE: DEBE CONTENER LA DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y LAS CIRCUNSTANCIAS PERSONALES DE LOS INTERESADOS	
	VIVIENDA FAMILIAR: SU ATRIBUCIÓN PUEDE BASARSE EN CUALQUIER TÍTULO HÁBIL DEL CONDENADO	
I.B.76.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2024).	164
	PUBLICIDAD REGISTRAL: PROCEDENCIA DE LA CERTIFICACIÓN PARA INTERPONER ACCIONES JUDICIALES	
I.B.77.	RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 30 DE OCTUBRE Y 05 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2024).	164
	RECURSO GUBERNATIVO: SOLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CUANDO SE PRACTICA EL ASIENTO	
	ASIENTO DE PRESENTACIÓN: NO PUEDEN PRESENTARSE DOCUMENTOS PRIVADOS QUE NO PODRÍAN CAUSAR UNA INSCRIPCIÓN	
I.B.78.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2024).	165
	AGREGACIÓN Y AGRUPACIÓN: HA DE HACERSE DE FINCAS IDENTIFICADAS CON LAS REDUCCIONES QUE HAYAN TENIDO	
	DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: PARA LA NUEVA DESCRIPCIÓN DE FINCA REDUCIDA POR EXPROPIACIÓN NO ES NECESARIA LA INSCRIPCIÓN DE ÉSTA	
	EXPROPIACIÓN FORZOSA: PARA LA NUEVA DESCRIPCIÓN DE FINCA REDUCIDA POR EXPROPIACIÓN NO ES NECESARIA LA INSCRIPCIÓN DE ÉSTA	
I.B.79.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2024).	165
	PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA TRANSMISIÓN OTORGADA POR PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL	
I.B.80.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2024).	166
	COMPRAVENTA: RESOLUCIÓN: INSCRIPCIÓN DE LA DECLARADA POR SENTENCIA	
	DOCUMENTO JUDICIAL: EL MANDAMIENTO DE CANCELACIÓN DEBE SEÑALAR LOS ASIENTOS QUE SE ORDENA CANCELAR	
	COMPRAVENTA: RESOLUCIÓN: LA CANCELACIÓN DE CARGAS POSTERIORES REQUIERE CONSIGNACIÓN DEL PRECIO	
I.B.81.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2024.	

	(BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2024).	166
	PROPIEDAD HORIZONTAL: CONSTITUCIÓN DE COMUNIDAD FUNCIONAL QUE NO NECESITA ACUERDO DE COMUNIDAD	
I.B.82.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2024).	167
	HERENCIA: TESTAMENTO QUE ES PARTICIONAL AUN SIN DISPONER DE TODA LA HERENCIA	
I.B.83.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2024).	167
	SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: EN LA ADQUISICIÓN O ENAJENACIÓN NO ES NECESARIA MANIFESTACIÓN SOBRE ACTIVOS ESENCIALES	
I.B.84.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2024).	168
	INMATRICULACIÓN: DUDAS NO JUSTIFICADAS SOBRE INVASIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO INMATRICULACIÓN: PROCEDENCIA DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH PARA RESOLVER DUDAS	
I.B.85.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2024).	168
	ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD SUSPENDIDA POR COVID	
I.B.86.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2024).	169
	CONDICIÓN RESOLUTORIA: LA CANCELACIÓN EXIGE EL TRANCURSO DE UN AÑO DESDE LA FECHA PACTADA DE EXTINCIÓN	
I.B.87.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2024).	169
	DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: ES NECESARIA LICENCIA MUNICIPAL, AUNQUE SE ORDENE EN SENTENCIA JUDICIAL DOCUMENTO JUDICIAL: LA SEGREGACIÓN ESTÁ SUJETA A LICENCIA MUNICIPAL, AUNQUE SE ORDENE EN SENTENCIA JUDICIAL	
I.B.88.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2024).	170
	RECURSO GUBERNATIVO: EL ESCRITO DE INTERPOSICIÓN DEBE CONCRETAR LA RAZÓN DE LA IMPUGNACIÓN	
I.B.89.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2024).	170
	HIPOTECA: EJECUCIÓN: EL CONVENIO DE REALIZACIÓN REQUIERE CONSENTIMIENTO DE ACREEDORES POSTERIORES	
I.B.90.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2024.	

	(BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2024).	171
	OBRA NUEVA: SUFICIENCIA DE LA CERTIFICACIÓN MUNICIPAL Y DIFERENCIAS CON ELLA	
I.B.91.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2024).	171
	GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH	
I.B.92.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 17 DE DICIEMBRE DE 2024).	172
	PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: INSCRIPCIÓN DE SENTENCIA EN PROCEDIMIENTO NO SEGUIDO CONTRA EL TITULAR REGISTRAL	
I.B.93.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 17 DE DICIEMBRE DE 2024).	172
	PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: INSCRIPCIÓN DE RESOLUCIÓN JUDICIAL SIN HABER SIDO DEMANDADOS LOS TITULARES REGISTRALES	
I.B.94.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 17 DE DICIEMBRE DE 2024).	172
	PROPIEDAD HORIZONTAL: CADUCIDAD DE LA FACULTAD RESERVADA POR EL PROPIETARIO DE CONSTITUIR UNA SERVIDUMBRE	
I.B.95.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 18 DE DICIEMBRE DE 2024).	172
	SOCIEDAD CIVIL: INSCRIPCIÓN EN FAVOR DE LA QUE TIENE ACTIVIDAD AGRÍCOLA O GANADERA	
I.B.96.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 18 DE DICIEMBRE DE 2024).	173
	HERENCIA: PARTICIÓN: A LA PARTICIÓN DEBEN CONCURRIR TODOS LOS HEREDEROS	
	HERENCIA: LEGADO: SU ENTREGA DEBE HACERSE POR TODOS LOS HEREDEROS	
I.B.97.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 18 DE DICIEMBRE DE 2024).	173
	PROPIEDAD HORIZONTAL: LA CONSTRUCCIÓN DE PISCINA EN ELEMENTO COMÚN DE USO PRIVATIVO REQUIERE ACUERDO DE LA JUNTA	
	PROPIEDAD HORIZONTAL: NO PUEDE Oponerse MODIFICACIÓN ESTATUTARIA A ADQUISICIONES POSTERIORES NO INSCRITAS	
I.B.98.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 18 DE DICIEMBRE DE 2024).	174
	DOCUMENTO JUDICIAL: DOCTRINA SOBRE DEMANDA A HERENCIA YACENTE	
	PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: DOCTRINA SOBRE DEMANDA A HERENCIA YACENTE	
	HERENCIA: DOCTRINA SOBRE DEMANDA A HERENCIA YACENTE	

I.B.99.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 18 DE DICIEMBRE DE 2024).	174
	PUBLICIDAD REGISTRAL: DENEGACIÓN DE INFORMACIÓN EN MASA DE TITULARIDADES REGISTRALES	
I.B.100.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 18 DE DICIEMBRE DE 2024).	175
	INMATRICULACIÓN: COMPETENCIA TERRITORIAL DE NOTARIO PARA EL ACTA COMPLEMENTARIA A EFECTOS DEL ART. 205 LH	
I.B.101.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 18 DE DICIEMBRE DE 2024).	175
	DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: COINCIDENCIA ENTRE LA INSCRITA Y LA DESCRITA EM EL TÍTULO	
I.B.102.	RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 18 DE DICIEMBRE DE 2024).	175
	GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH	
I.B.103.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 18 DE DICIEMBRE DE 2024).	176
	URBANISMO: VENTA DE PARTES INDIVISAS QUE EVIDENCIA PARCELACIÓN URBANÍSTICA	
I.B.104.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 18 DE DICIEMBRE DE 2024).	176
	HERENCIA: ADJUDICACIÓN FINCA PRIVATIVA POR HERENCIA Y PRETENSIÓN DE RECTIFICAR A GANANCIAL BIENES GANANCIALES: ADJUDICACIÓN FINCA PRIVATIVA POR HERENCIA Y PRETENSIÓN DE RECTIFICAR A GANANCIAL	
I.B.105.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 25 DE DICIEMBRE DE 2024).	177
	DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: HA DE HACERSE CON LOS REQUISITOS DE LOS ARTS. 9 LH Y 51 RH	
I.B.106.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 25 DE DICIEMBRE DE 2024).	177
	DOCUMENTO ADMINISTRATIVO: EN EL APREMIO ADMINISTRATIVO FISCAL NO CABE LA ADJUDICACIÓN DIRECTA POR FALLO DE LA SUBASTA ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: LA CADUCIDAD DE LA ANOTACIÓN TIENE EFECTOS ABSOLUTOS Y HACE PERDER EL RANGO REGISTRAL	
I.B.107.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 25 DE DICIEMBRE DE 2024).	177
	SERVIDUMBRE: INSCRIPCIÓN DE LA INEXISTENCIA Y DE RENUNCIA HACIA EL FUTURO	

I.B.108.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 25 DE DICIEMBRE DE 2024).	178
	PROPIEDAD HORIZONTAL: CAMBIO DE USO DE DEPARTAMENTO SUJETO A DECLARACIÓN RESPONSABLE	
I.B.109.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 25 DE DICIEMBRE DE 2024).	178
	URBANISMO: CIERRE REGISTRAL PARA FINCAS DE RESULTADO HASTA RECTIFICACIÓN DE LA CANCELACIÓN FORMAL EN LAS DE ORIGEN	
I.B.110.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 25 DE DICIEMBRE DE 2024).	179
	HERENCIA: DEBE PRESENTARSE COPIA ÍNTEGRA DEL ACTA DE DECLARACIÓN DE HEREDEROS REPRESENTACIÓN: RESEÑAR DEL DOCUMENTO PÚBLICO POR EL NOTARIO Y CALIFICACIÓN DE LA SUFICIENCIA CON RELACIÓN AL ACTO HERENCIA: DEBEN DETERMINARSE LAS CUOTAS QUE SE ADQUIEREN POR LIQUIDACIÓN DE GANANCIALES Y POR HERENCIA	
I.B.111.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 25 DE DICIEMBRE DE 2024).	179
	PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA RESOLUCIÓN DICTADA EN PROCEDIMIENTO QUE NO SE DIRIGE CONTRA EL TITULAR REGISTRAL	
I.B.112.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 25 DE DICIEMBRE DE 2024).	179
	CONCURSO DE ACREEDORES: CANCELACIÓN DE EMBARGOS ADMINISTRATIVOS ANTERIORES POR EL JUEZ DEL CONCURSO	
I.B.113.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 25 DE DICIEMBRE DE 2024).	180
	PUBLICIDAD REGISTRAL: LA CERTIFICACIÓN ELECTRÓNICA DE DESPACHO DEL DOCUMENTO DEBE INCLUIR REFERENCIA A LA GEORREFERENCIACIÓN GEORREFERENCIACIÓN: PRESUNCIÓN DE UBICACIÓN Y DELIMITACIÓN GEOGRÁFICA DE LA FINCA	
I.B.114.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 25 DE DICIEMBRE DE 2024).	180
	ASIENTO DE PRESENTACIÓN: NO DEBE EXTENDERSE DE DOCUMENTO QUE NO PUEDE CAUSAR UN ASIENTO	
I.B.115.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 25 DE DICIEMBRE DE 2024).	180
	HERENCIA: IRREVOCABILIDAD DE LA REPUDIACIÓN E IMPOSIBILIDAD DE APRECIAR EL ERROR POR EL REGISTRADOR	
I.B.116.	RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 28 Y 29 DE NOVIEMBRE DE	

	2024. (BOE DE 25 DE DICIEMBRE DE 2024).	181
	GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH	
I.B.117.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 25 DE DICIEMBRE DE 2024).	182
	IMPUESTOS: EL CIERRE DEL REGISTRO POR REVOCACIÓN DEL NIF NO PERMITE LA INSCRIPCIÓN DE UNA COMPRAVENTA	
I.B.118.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 25 DE DICIEMBRE DE 2024).	182
	PROPIEDAD HORIZONTAL: DESVINCULACIÓN DE PLAZAS DE GARAJE PUESTAS COMO CONDICIÓN DE LA LICENCIA	
I.B.119.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 25 DE DICIEMBRE DE 2024).	183
	HERENCIA: LA LEGÍTIMA GALLEGA COMO OBLIGACIÓN DE VALOR	
II.	RESOLUCIONES DE LA DGSJFP EN MATERIA MERCANTIL	
II.1.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024).	185
	REGISTRO MERCANTIL: LA PRESENTACIÓN DE CUENTAS PUEDE SER FÍSICA O TELEMÁTICA	
II.2.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024).	185
	SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: DEBEN INCLUIR LA COMPARACIÓN CON EL EJERCICIO ANTERIOR	
	SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: NO PUEDEN DEPOSITARSE SI NO ESTÁN DEPOSITADAS LAS DE EJERCICIOS ANTERIORES	
	REGISTRO MERCANTIL: EL CIERRE POR FALTA DE DEPÓSITO DE CUENTAS IMPIDE DEPOSITAR LAS DE EJERCICIOS SIGUIENTES	
II.3.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024).	185
	SOCIEDAD ANÓNIMA: DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA EXTINCIÓN SIN PAGO A ACREEDORES SI HAY ACTIVO	
II.4.	RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 17 Y 18 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024).	186
	PRINCIPIO DE PRIORIDAD: NO PUEDE OBSTACULIZARSE LA INSCRIPCIÓN POR TÍTULOS INCOMPATIBLES PRESENTADOS CON POSTERIORIDAD	
II.5.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2024).	186
	SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: INSCRIPCIÓN DE LA RENUNCIA	

	DE AUDITOR VOLUNTARIO	
II.6.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2024).	187
	SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: LA INSCRIPCIÓN DEL CESE DEL DIRECTOR GERENTE REQUIERE ESCRITURA PÚBLICA	
II.7.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2024).	187
	SOCIEDAD LIMITADA: JUNTA GENERAL: DEBEN CONSTAR LAS MAYORÍAS CON QUE SE ADOPTA CADA ACUERDO	
II.8.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2024).	188
	SOCIEDAD LIMITADA: DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN: ES INSCRIBIBLE LA ACORDADA EN CIERRE PROVISIONAL POR CONCURSO CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN: LIQUIDACIÓN DE SOCIEDAD EN CIERRE PROVISIONAL	
II.9.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2024).	188
	SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: FALTA DE APLICACIÓN DE RESULTADO QUE NO SE HA RECOGIDO EN LA NOTA REGISTRAL	
II.10.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2024).	189
	SOCIEDAD LIMITADA: CONSTITUCIÓN: CONSTANCIA DE NIF	
II.11.	RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 09 Y 10 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2024).	189
	SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: DEBEN INCLUIR LA COMPARACIÓN CON EL EJERCICIO ANTERIOR SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: NO PUEDEN DEPOSITARSE SI NO ESTÁN DEPOSITADAS LAS DE EJERCICIOS ANTERIORES	
II.12.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2024).	189
	SOCIEDAD LIMITADA: ESTATUTOS: PRESTACIONES ACCESORIAS DETERMINADAS MEDIATAMENTE POR REFERENCIA AL PROTOCOLO FAMILIAR SOCIEDAD LIMITADA: PARTICIPACIONES: POSIBILIDAD DE VALORACIÓN A EFECTOS DEL DERECHO DE PREFERENTE ADQUISICIÓN SOCIEDAD LIMITADA: ESTATUTOS: INCONGRUENCIA EN LA CLÁUSULA DE GARANTÍAS REALES	
II.13.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2024).	190
	SOCIEDAD LIMITADA: UNIPERSONALIDAD: SU DECLARACIÓN NO ESTÁ SUJETA AL ITPYAJD	

II.14.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2024).	191
	SOCIEDAD ANÓNIMA: JUNTA GENERAL: LA ANOTACIÓN DE SOLICITUD DE ACTA NOTARIAL REQUIERE NOTIFICACIÓN A LOS ADMINISTRADORES	
II.15.	RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 21 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2024).	191
	SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: LOS CRITERIOS RETRIBUTIVOS DE LOS ADMINISTRADORES DEBEN QUEDAR DETERMINADOS	
II.16.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2024).	192
	SOCIEDAD ANÓNIMA: DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN: NO PUEDE SUSPENDER LA INSCRIPCIÓN POR NO CONSTAR LA ACTUACIÓN DEL INTERVENTOR	
II.17.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2024).	192
	REGISTRO DE BIENES MUEBLES: INSCRIPCIÓN DE PRENDA SIN DESPLAZAMIENTO SOBRE INSTALACIÓN FOTOVOLTAICA	
II.18.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2024).	192
	SOCIEDAD LIMITADA: CONSTITUCIÓN: POSIBILIDAD DE CONSTITUCIÓN CON UNA PARTICIPACIÓN DE UN EURO	
II.19.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2024).	193
	SOCIEDAD ANÓNIMA: ADMINISTRACIÓN: RETRIBUCIÓN DE LOS CONSEJEROS CON FUNCIONES EJECUTIVAS	
II.20.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2024).	193
	REGISTRO MERCANTIL: ACTOS INSCRIBIBLES: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA FALTA DE ACUERDO DE LA JUNTA SOBRE UN PUNTO	
II.21.	RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 12 Y 13 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2024).	194
	SOCIEDAD MERCANTIL: CUENTAS: ES NECESARIO CUMPLIMENTAR EL FORMULARIO DE IDENTIFICACIÓN DEL TITULAR REAL	
II.22.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 25 DE DICIEMBRE DE 2024).	194
	SOCIEDAD LIMITADA: JUNTA GENERAL: CONVOCATORIA HECHA POR UNO SOLO DE LOS ADMINISTRADORES MANCOMUNADOS SE PUBLICA LA S.JM MADRID-11 14.10.2015, QUE REVOCA LA R. 11.07.2013. NO CONSTAN LAS RAZONES.	

II.23.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 25 DE DICIEMBRE DE 2024). 194	
	SOCIEDAD MERCANTIL: AUDITORÍA: POSIBILIDAD DE NOMBRAMIENTO VOLUNTARIO SIN TIEMPO NI PLAZO	
	SOCIEDAD MERCANTIL: AUDITORÍA: EL NOMBRAMIENTO VOLUNTARIO ENERVA LA SOLICITUD DEL SOCIO MINORITARIO	
II.24.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 25 DE DICIEMBRE DE 2024). 195	
	SOCIEDAD LIMITADA: ESTATUTOS: PRESTACIONES ACCESORIAS DETERMINADAS MEDIATAMENTE POR REFERENCIA AL PROTOCOLO FAMILIAR	
	SOCIEDAD LIMITADA: PARTICIPACIONES: POSIBILIDAD DE VALORACIÓN A EFECTOS DEL DERECHO DE PREFERENTE ADQUISICIÓN	
	SOCIEDAD LIMITADA: ESTATUTOS: INCONGRUENCIA EN LA CLÁUSULA DE GARANTÍAS REALES	
III.		
III.	SEMINARIO MONOGRÁFICO DGSJFP Y PACTO COMISORIO DE 10 DE DICIEMBRE DE 2024. POR RAFAEL ARNAIZ RAMOS. 197	
	ANEXO: RESUMEN DE LAS RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL	
III.	SEMINARI MONOGRÀFIC DGSJFP I PACTE COMISORI DE 10 DE DESEMBRE DE 2024. PER RAFAEL ARNAIZ RAMOS. 209	
	ANNEX: RESUM DE LES RESOLUCIONS DE LA DIRECCIÓ GENERAL	
IV.		
IV.1.	REAL DECRETO 1118/2024, DE 5 DE NOVIEMBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL ESTATUTO DE LA AGENCIA ESTATAL DE ADMINISTRACIÓN DIGITAL. (BOE 06/11/2024) 222	
IV.2.	RESOLUCIÓN DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2024, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE SEGURIDAD JURÍDICA Y FE PÚBLICA, POR LA QUE SE RESUELVE EL CONCURSO ORDINARIO N.º 319 PARA LA PROVISIÓN DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES VACANTES, CONVOCADO POR RESOLUCIÓN DE 8 DE OCTUBRE DE 2024, Y SE DISPONE SU COMUNICACIÓN A LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA QUE SE PROCEDA A LOS NOMBRAMIENTOS. (BOE 02/12/2024) ... 222	
IV.3.	RESOLUCIÓN DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2024, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE DERECHO, ENTIDADES JURÍDICAS	

	Y MEDIACIÓN DEL DEPARTAMENTO DE JUSTICIA Y CALIDAD DEMOCRÁTICA, POR LA QUE SE RESUELVE EL CONCURSO PARA LA PROVISIÓN DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES N.º 319, CONVOCADO POR RESOLUCIÓN DE 8 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE 02/12/2024)	222
IV.4.	RESOLUCIÓN JUS/4215/2024, DE 21 DE NOVIEMBRE, POR LA QUE SE RESUELVE EL CONCURSO PARA LA PROVISIÓN DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES NÚMERO 319 CONVOCADO POR LA RESOLUCIÓN JUS/3720/2024, DE 8 DE OCTUBRE. (DOGC 02/12/2024)	222
IV.4.	RESOLUCIÓ JUS/4215/2024, DE 21 DE NOVEMBRE, PER LA QUAL ES RESOL EL CONCURS PER A LA PROVISIÓ DE REGISTRES DE LA PROPIETAT, MERCANTILS I DE BÉNS MOBLES NÚMERO 319 CONVOCAT PER LA RESOLUCIÓ JUS/3720/2024, DE 8 D'OCTUBRE. (DOGC 02/12/2024)	222
IV.5.	REAL DECRETO 1312/2024, DE 23 DE DICIEMBRE, POR EL QUE SE REGULA EL PROCEDIMIENTO DE REGISTRO ÚNICO DE ARRENDAMIENTOS Y SE CREA LA VENTANILLA ÚNICA DIGITAL DE ARRENDAMIENTOS PARA LA RECOGIDA Y EL INTERCAMBIO DE DATOS RELATIVOS A LOS SERVICIOS DE ALQUILER DE ALOJAMIENTOS DE CORTA DURACIÓN. (BOE 24/12/2024)	222
IV.6.	RESOLUCIÓN JUS/4530/2024, DE 16 DE DICIEMBRE, DE NOMBRAMIENTO DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES. (DOGC 30/12/2024).....	222
IV.6.	RESOLUCIÓ JUS/4530/2024, DE 16 DE DESEMBRE, DE NOMENAMENT DE REGISTRADORS DE LA PROPIETAT, MERCANTILS I DE BÉNS MOBLES. (DOGC 30/12/2024).....	222

I.

***RESOLUCIONES DE LA
DGSJFP EN MATERIA CIVIL
E HIPOTECARIA***

***Basilio Javier Aguirre Fernández
Pedro Ávila Navarro***

I.A. BASILIO AGUIRRE FERNÁNDEZ

I.A.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE AGOSTO DE 2024. (BOE DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2024).

Registro de Zaragoza nº 1.

CANCELACIÓN SIN CONSENTIMIENTO DEL TITULAR REGISTRAL: REQUISITOS.

Si se acredita por acta de notoriedad el cumplimiento de la condición inscrita, cabe acceder a la cancelación con arreglo al art. 82, párrafo segundo LH.

Es doctrina de esta Dirección General (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos») que para cancelar de un asiento registral es presupuesto bien el consentimiento del titular del derecho reflejado en dicho asiento, bien la pertinente resolución judicial supletoria (cfr. artículos 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria). Pero no es menos cierto que dicha regla tiene importantes excepciones y una de ellas es la prevista para cuando el derecho inscrito se haya extinguido por imperativo del propio título inscrito o por disposición directa de la Ley (artículo 82 de la Ley Hipotecaria). Esta posibilidad hace referencia a aquellos casos en que el derecho ha quedado extinguido de una manera inequívocamente indubitada, de tal modo que resulta innecesario un nuevo consentimiento, voluntario o forzoso, del titular del derecho que se cancela. En el testamento y en la escritura de herencia no se estableció un plazo de caducidad de la condición que hubiera llevado consigo la previsión de una cancelación automática.

Ciertamente, el abandono es la pérdida del dominio provocada por el dueño de la cosa mediante la dejación de su posesión con intención de perder su propiedad. Y, en puridad de conceptos, cuando se trata de derechos reales limitados, como el usufructo, no se habla propiamente de abandono sino de renuncia (artículo 513.4.º del Código Civil). En el concreto supuesto de este expediente, el legado según el cual «el usufructo se extinguirá si la legataria abandona dicha vivienda» debe interpretarse en el sentido de que el usufructo se extingue si la usufructuaria deja de habitar la vivienda. El término abandonar se refiere a la vivienda y no al derecho de usufructo, de modo que debe entenderse suficiente que la usufructuaria deje de habitar la vivienda, en los términos en que se ha producido en este caso concreto, para concluir que el usufructo se ha extinguido.

Como se alega en el escrito de recurso, el cumplimiento o incumplimiento de la condición o modo pactado admiten una forma clara de determinar su consecución, por lo que se reúnen los parámetros necesarios para la utilización de este tipo de acta de notoriedad. Desde el punto de vista material, ambos notarios –de Zaragoza y Pamplona– han declarado la misma notoriedad: «no vive ni tiene su residencia habitual en el piso (...) de Zaragoza, constanding empadronada en la ciudad de Pamplona en (...)». En consecuencia, debe pasarse por ella y entender que está acreditado que se ha producido el hecho del que, según el propio testamento, depende la extinción del derecho de usufructo. En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación, en los términos y con las observaciones que resultan de las anteriores consideraciones.

I.A.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE AGOSTO DE 2024. (BOE DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2024).

Registro de Valdepeñas.

PROCEDIMIENTO DE VENTA EXTRAJUDICIAL DE BIENES HIPOTECADOS: REQUISITOS.

Partiendo de la naturaleza de la venta extrajudicial, se analizan algunos requisitos esenciales.

El régimen jurídico actual de la venta extrajudicial de finca hipotecada se encuentra disperso en los distintos textos normativos citados, con el agravante de que existen importantes contradicciones como sucede en la regulación de las notificaciones y subastas. La venta extrajudicial ante notario en cuanto ejecución de un pacto voluntario inter partes, tiene naturaleza bien distinta a la del procedimiento de ejecución judicial, por lo que la calificación registral tiene el mismo alcance que respecto a los demás documentos notariales, con la particularidad en este caso de que la venta se produce como colofón a un procedimiento estrictamente regulado, de carácter esencialmente registral, dado que al igual que ocurre con las transmisiones voluntarias de inmuebles en la transmisión derivada de la venta extrajudicial el ordenamiento toma precauciones para que la transmisión obedezca a una justa causa que salvaguarde los derechos de los interesados exigiendo un conjunto de formalidades cuya cumplimentación se exige al notario.

De lo anterior resulta que el primer defecto de la nota de calificación debe confirmarse. La escritura presentada no contiene los requisitos necesarios, según el artículo 236 letra I del Reglamento Hipotecario, para que la registradora pueda comprobar el cumplimiento de los tramites esenciales del procedimiento, tampoco suple dicha omisión la aportación de una escritura de elevación a público de una «Minuta» de manifestaciones preparatorias de una escritura complementaria, relativas a que en el procedimiento de ejecución extrajudicial de la hipoteca que motivó la venta que se documenta se han cumplido los trámites esenciales.

Respecto del segundo defecto de la nota de calificación, este Centro Directivo ha reiterado el carácter constitutivo que reviste la inscripción del pacto de ejecución extrajudicial hipotecaria. El pacto de ejecución extrajudicial es voluntario, puede incluirse o no como opción para que el acreedor pueda exigir la realización de su garantía, pero no es un pacto cuyos efectos queden constreñidos a las partes intervinientes en la operación de préstamo y cuya inserción o no en el registro, no perjudique a terceros. Por lo tanto, inscribiéndose el pacto en virtud de una novación otorgada cuando ya habían accedido al registro cargas intermedias, los efectos del pacto no pueden oponerse a estas.

En el supuesto de este expediente se pactó el procedimiento de ejecución extrajudicial de la hipoteca, mediante escritura autorizada por el notario de Valdepeñas, don Gonzalo Largacha Lamela, el 26 de octubre de 2018, y mediante diligencia de subsanación incorporada a dicha escritura de fecha 28 de noviembre de 2018 se hizo constar el carácter habitual de la vivienda. En la escritura calificada, se manifiesta que la vivienda no tiene carácter habitual sin aportar prueba en contrario alguna,

por lo que no decae la presunción del citado artículo 129 de la Ley Hipotecaria. La exigencia de prueba en contrario deriva de que el carácter habitual o no de la vivienda determina, entre otros efectos, las reglas aplicables respecto al importe exigible para autorizar la adjudicación en la subasta conforme al artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en virtud de la aplicación supletoria de dicha ley al procedimiento extrajudicial (cfr. artículo 129.2.h) de la Ley Hipotecaria). Por ello dicho carácter no puede resultar de una mera manifestación que pudiera provocar un perjuicio a posteriores acreedores a cuyo favor habría de consignarse el sobrante o diferencia entre lo debido al acreedor y el valor de adjudicación, como razona la registradora en su nota de calificación.

I.A.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2024).

Registro de Colmenar Viejo nº 2.

PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: IDENTIFICACIÓN DE LA FINCA.

Es necesario identificar suficientemente la finca.

En el supuesto de este expediente, la negativa de la registradora a practicar la inscripción no implica en ningún caso que esté cuestionando la titularidad proclamada por el fallo judicial. El obstáculo que, a su juicio, impide la inscripción es la defectuosa determinación de la finca. En este sentido, debe tenerse en cuenta que la correcta identificación del objeto del derecho es necesaria para poder reflejar de forma indubitada en el Registro quién sea su titular. Como consecuencia de lo anterior, esta necesidad de claridad suficiente de los documentos inscribibles y de la exigencia de contener todas las circunstancias que la Ley y el Reglamento prescriben para los asientos, bajo pena de nulidad, debe reputarse de los documentos judiciales, siendo necesario que el pronunciamiento judicial sea suficientemente determinado, a los efectos de obtener su inscripción, por cuanto ésta se rige por la legislación hipotecaria.

En el presente caso está claro que la descripción que de la finca objeto de adquisición por prescripción se hace en el mandamiento es insuficiente para poder identificar si dicha finca procede por segregación de otra finca registral o, por el contrario, si coincide con una determinada finca registral ya existente.

I.A.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2024).

Registro de Inca nº 1.

TÍTULO FORMAL INSCRIBIBLE: TRANSACCIÓN HOMOLOGADA JUDICIALMENTE.

Se reitera la doctrina sobre la necesidad de protocolizar las transacciones homologadas judicialmente para su acceso al Registro.

Tal y como ya ha quedado resuelto en pronunciamientos previos, la transacción supone un acuerdo por el que las partes, dando, prometiendo o reteniendo

alguna cosa evitan la provocación de un pleito o ponen término al que hubiesen ya comenzado, adquiriendo para las partes carácter de cosa juzgada (artículos 1809 y 1816 del Código Civil); mientras que su homologación o aprobación judicial, según lo previsto en el artículo 19 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, implica una revisión del organismo jurisdiccional respecto del poder de disposición de las partes en relación con el objeto del pleito, pero no implica un verdadero análisis y comprobación del fondo del acuerdo que supone la transacción. Ciertamente, el auto judicial por el que se lleva a cabo la homologación del contrato de transacción no es un documento privado. Pero la homologación judicial no altera el objeto, contenido y forma del acuerdo entre las partes; no tiene otro alcance que poner fin al procedimiento judicial existente y precisamente por ello, porque el juez ve finalizada su labor y no entra a valorar las pruebas ni a conocer de las pretensiones de las partes, no contiene una declaración judicial sobre las mismas ni una resolución por la que se declare, modifique, constituya o extinga una relación jurídica determinada.

Esta Dirección General también ha tenido ocasión de afirmar que en los procesos judiciales de división de herencia que culminan de manera no contenciosa se precisa escritura pública, por aplicación del artículo 787.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (cfr. Resolución de 9 de diciembre de 2010). La protocolización notarial de la partición judicial, siempre y cuando haya concluido sin oposición, viene impuesta como regla general por el artículo 787.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

I.A.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2024).

Registro de Madrid nº 4.

HERENCIA: INSTANCIA DE HEREDERO ÚNICO.

Se analizan diferentes extremos en un caso de inscripción de instancia de heredero único.

El recurso no puede ser admitido si el recurrente no ha atendido el requerimiento hecho por el registrador de la propiedad para que aporte el título calificado o para que acredite la representación que ostenta, en el plazo de diez días desde el requerimiento (vid., por todas, las Resoluciones de 25 de febrero de 2006, 9 de septiembre de 2013, 3 de junio de 2014, 21 de abril de 2015 y 20 de mayo de 2019), porque dicha aportación es inexcusable a tales efectos. En este expediente, no consta que el registrador haya practicado dicho requerimiento en el plazo establecido al efecto (pues, según ha informado, dicho requerimiento se ha practicado el día 28 de agosto de 2024, sin que, por tanto, pueda ya transcurrir el indicado plazo de diez días antes del plazo establecido para la resolución del recurso). Por ello, para evitar la indefensión del recurrente, en aplicación del principio «*pro actione*» (vid. Resolución de 20 de noviembre de 2017), y en aras de la economía procesal, entiende esta Dirección General que procede manifestarse sobre el fondo de las cuestiones debatidas en este recurso.

En el supuesto del art. 14 LH, y como excepción a la regla general de exigencia de documento público (artículo 3 de la Ley Hipotecaria), la inscripción se practica mediante documento privado. Por ello, es necesario que la firma de quien lo

suscriba esté legitimada notarialmente o ratificada ante el Registrador, de modo que quede acreditada fehacientemente la identidad del solicitante y titular del derecho que se inscribe (cfr. artículos 9.4.^a de la Ley Hipotecaria y 51.9.^a y 166.11.^a del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de este Centro Directivo de 8 de enero de 2002, 20 de julio de 2006 y 16 de noviembre de 2011).

En relación con la exigencia relativa a la indicación del estado civil del solicitante, debe tenerse en cuenta que el artículo 21 de la Ley Hipotecaria determina que los títulos en cuya virtud se solicite la inscripción deben contener todas las circunstancias necesarias para la práctica de la misma. Por tanto, deben constar las circunstancias personales de aquellos a cuyo favor deba practicarse la inscripción, es decir, las recogidas en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario.

Como reiteradamente ha puesto de manifiesto este Centro Directivo, es principio básico de nuestro Derecho hipotecario que, como regla general, sólo la documentación auténtica y pública puede tener acceso al Registro. Tratándose de documentos notariales, la copia autorizada o, en su caso, el testimonio notarial correspondiente. Por ello, no es suficiente que se aporte una copia simple de la escritura referida, pues las copias simples no tienen los efectos de las copias autorizadas.

En este caso no puede inscribirse la privatividad de la adquisición como solicita el ahora recurrente sobre la base de la naturaleza privativa del precio invertido, pues este último extremo no ha quedado debidamente acreditado en los términos reglamentariamente requeridos en el título presentado.

Una vez practicado el asiento, éste no puede ser modificado sin consentimiento del titular registral o resolución judicial, máxime en un caso como el del presente recurso en el que la trascendencia de la inscripción tal y como se ha practicado –a favor de los cónyuges «sin atribución de cuotas y para su sociedad conyugal»– frente a la pretendida –finca de acreditado carácter privativo–, es muy relevante, tal y como ha quedado expuesto. Por ello, es necesario, como afirma el registrador, que consientan los herederos de ambos cónyuges y quienes de ellos traigan causa.

I.A.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2024).

Registro de Benidorm nº 2.

CONCESIONES ADMINISTRATIVAS: NICHOS DE UN CEMENTERIO.

Es posible inscribir la concesión administrativa para el aprovechamiento temporal de un nicho, pero cumpliendo con las exigencias del principio de especialidad y siempre que esté previamente inscrito el cementerio y su eventual división horizontal.

Es cierto, como afirma el recurrente, que para la inscripción de la concesión en este caso bastaría el título mismo de la concesión, sin que sea necesaria escritura pública, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 60 del Reglamento Hipotecario. Ahora bien, en ningún caso se puede entender cumplido ese requisito de titulación con la aportación de una xerocopia o fotocopia del título concesional.

En cuanto al fondo de la cuestión discutida, considera la registradora que la concesión de ocupación de un nicho o derecho funerario no es inscribible en el Registro de la Propiedad por no reunir los requisitos de los derechos reales y no ser una concesión administrativa inscribible. De acuerdo con la definición de concesión administrativa que da la propia registradora en su nota de calificación, esta es el «acto administrativo en virtud del cual se crea sobre bienes de dominio público y a favor de un particular un derecho subjetivo de uso, aprovechamiento o explotación exclusiva».

Los cementerios de titularidad municipal son bienes de dominio público y como tales pueden ser objeto de concesiones administrativas que atribuyan el uso o aprovechamiento exclusivo sobre los mismos, con una determinada duración y bajo ciertas condiciones. Es el caso de las concedidas para la ocupación de los nichos destinados al sepelio de cadáveres y restos humanos, que al recaer sobre un inmueble el nicho existente en el cementerio, de titularidad pública» reúnen los requisitos que permiten su inscripción, de acuerdo con los artículos 2 de la Ley Hipotecaria y 31, 60 y 61 de su reglamento. En cualquier caso, la inscripción que en su caso se practicara debería expresar literalmente el pliego de condiciones generales, el traslado de la Ley o resolución administrativa de concesión y las condiciones particulares y económicas (artículo 60 del Reglamento Hipotecario), teniendo en cuenta en este caso que estos derechos funerarios son «*res extra commercium*» y solo son susceptibles de transmisión «*mortis causa*», en todo caso con el límite temporal de la concesión.

Sin embargo, aun reconociendo la posibilidad de inscribir este tipo de concesiones en el Registro de la Propiedad, no se cumplen en este caso, tal como señala la registradora en su nota, las exigencias del principio hipotecario de especialidad, en la medida en que ha de estar perfectamente descrito, en los términos legalmente exigidos por los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su reglamento, el espacio susceptible de ocupación, esto es, el nicho. Es más, podría haberse planteado que no es posible inscribir la concesión sobre el nicho sin que previamente conste inscrito o descrito en su conjunto el cementerio sobre el que se ubica, por así exigirlo el aspecto objetivo del principio hipotecario de tracto sucesivo, teniendo en cuenta además la obligación para las Administraciones públicas de inscribir en los correspondientes registros los bienes y derechos de su patrimonio, ya sean demaniales o patrimoniales, que sean susceptibles de inscripción, así como todos los actos y contratos referidos a ellos que puedan tener acceso a dichos registros (artículo 36.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas), e incluso la necesidad de la previa inscripción de la división horizontal del cementerio en los distintos nichos o sepulturas, con arreglo a las exigencias del principio hipotecario de especialidad.

El artículo 132 de la Constitución Española consagra la inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad de los bienes de dominio público, cualidades que son totalmente incompatibles con la atribución de un derecho de propiedad sobre estos bienes o con la «perpetuidad» de las concesiones, en este caso de derechos funerarios, como era costumbre realizar.

I.A.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 05 DE

NOVIEMBRE DE 2024).

Registro de Arenas de San Pedro.

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

En caso de surgir dudas sobre la identidad de la finca el registrador deberá tramitar el procedimiento del 199 para confirmarlas o despejarlas.

Establece el artículo 205 de la Ley Hipotecaria: «El Registrador deberá verificar la falta de previa inscripción de la finca a favor de persona alguna y no habrá de tener dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas». Con base en este inciso, las Resoluciones de este Centro Directivo de 20 de octubre y 22 de noviembre de 2022 declararon en su fundamento de Derecho segundo: no sólo es perfectamente posible, sino altamente recomendable, que cuando el registrador tenga, no la certeza, pero sí dudas fundadas acerca de que la georreferenciación de la finca que se pretende inmatricular por la vía del artículo 205 pueda invadir, aunque sea parcialmente fincas ya inmatriculadas, puede y debe intentar disipar o confirmar tales dudas aplicando las previsiones del artículo 199.

Que los únicos colindantes que han formulado alegaciones no aportan título justificativo de su propiedad, reconociendo que su finca linda con la del causante en el título previo y cuya inmatriculación se pretende, lo que no se desvirtúa en la demanda interpuesta; que en el procedimiento judicial que se sigue no existe medida cautelar alguna que impida la inmatriculación de la finca; que el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria es el cauce idóneo para resolver las dudas que se suscitan; y, en definitiva, que en la calificación recurrida no han sido razonados objetivamente los motivos por los cuales se suspende la calificación, limitándose a emplear menciones y causas genéricas que no han sido debidamente fundadas ni probadas, ni con títulos ni con órdenes judiciales.

En el presente expediente la confirmación de la nota de calificación registral negativa aquí recurrida sobre dudas fundadas de la representación gráfica presentada se corresponda efectivamente con la finca cuya propiedad pertenece a los donantes en el título inmatriculador, y sin que competa a este Centro Directivo, en vía de recurso –como ya se dijo en la Resolución de 21 de septiembre de 2020– «decidir cuál deba ser la georreferenciación correcta de cada finca, o sugerir una diferente a la aportada o soluciones transaccionales entre colindantes». En casos como el presente, tal señala el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, si la incorporación de la georreferenciación pretendida «fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente».

I.A.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 05 DE

NOVIEMBRE DE 2024).

Registro de Alcalá de Guadaíra nº 2.

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DOCUMENTOS A CONSIDERAR PARA LA CALIFICACIÓN.

Aunque la registradora conoce la existencia de una sentencia que anula un deslinde después de emitir su calificación, debe estimarse el recurso por razones de agilidad.

En el presente caso, ciertamente, la nota de calificación, en el momento en el que se practica, es ajustada a derecho, puesto que tratándose de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, no estando ante uno de los supuestos de denegación automática de su tramitación, como son la posible invasión de dominio público, puesto que esta no deriva del contraste, en la aplicación gráfica registral, entre la georreferenciación aportada y la capa gráfica que contenga el deslinde formalmente aprobado de tal dominio público, como declararon las Resoluciones de 5 de abril de 2022 y 30 de enero de 2024, o de una georreferenciación registral de finca colindante, protegida por los principios hipotecarios, basándose la denegación de la registradora en la oposición de los colindantes notificados, que alegan la invasión de dominio público, conforme al citado precepto, el registrador «decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción».

El juicio registral de identidad efectuado en la nota de calificación no es arbitrario ni discrecional, sino que está motivado y fundado en criterios objetivos y razonados. Sin embargo, en el escrito de interposición de recurso se aportan una serie de documentos, que no eran conocidos por la registradora al emitir su calificación. Y aunque es doctrina reiterada de esta Dirección General que el recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el registrador, por lo que en su tramitación no pueden ser tomados en consideración documentos no calificados por el registrador y aportados al interponer el recurso, como han declarado multitud de Resoluciones, siendo la última la de 6 de junio de 2024, en el presente caso, lo que ocurre es que quien debió tomar en consideración los pronunciamientos de la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de 24 de abril de 2008 y no lo hizo, a pesar de su allanamiento, fue la Junta de Andalucía, infringiendo el principio de que no se puede ir contra sus propios actos. Por ello, en diversas Resoluciones, como las de 21 y 22 de mayo y 24 de julio de 2012 y 21 de septiembre de 2015, la Dirección General estimó el recurso interpuesto contra la calificación registral, basándose en la documentación aportada en el escrito de interposición del Recurso. Dicha doctrina es aplicable en el presente caso, en el que la Administración competente obvia en su escrito de alegaciones los pronunciamientos de la sentencia, para reconocer en el informe de 26 de mayo de 2024, ya emitida la calificación, la caducidad del expediente, que solo es uno de los pronunciamientos de la sentencia citada, el cual es tenido en cuenta por la registradora para confirmar la calificación, por lo que debe tener también en cuenta la sentencia del Tribunal Superior de Justicia y sus pronunciamientos.

De todo ello se deduce que ha habido un error en la apreciación del informe

de la Junta de Andalucía de 6 de junio de 2024 por parte de la registradora. Entiende la registradora que, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer sobre cuestiones relacionadas, directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en documentos no presentados en tiempo y forma. La aportación de la sentencia, cuya existencia ya debería haber sido puesta de manifiesto en la alegación de la Administración, si está relacionada directa e inmediatamente con la calificación registral. Ante la omisión de la misma y de lo ordenado por el Tribunal Superior de Justicia en la alegación de la Administración, los recurrentes se ven obligados a aportarla en la interposición del recurso. Y dicha sentencia debería haberse incluido en el análisis que realiza la registradora, una vez interpuesto el recurso, conforme al artículo 327, párrafo sexto, de la Ley Hipotecaria.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación, para evitar dilaciones innecesarias, practicándose la inscripción de la georreferenciación, sin perjuicio de que la Administración, en el nuevo expediente de deslinde que tramite, ante la nulidad y caducidad del anterior, pueda practicar los asientos previstos al respecto por la legislación sustantiva aplicable.

I.A.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2024).

Registro de Palma de Mallorca nº 4.

DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE: SEGUNDAS Y POSTERIORES TRANSMISIONES DE FINCAS COLINDANTES.

Recuerda el régimen de control de la no invasión del dominio público en las segundas y posteriores transmisiones de fincas colindantes con el dominio público marítimo terrestre.

La Dirección General de los Registros y del Notariado, que como hemos visto había sostenido un criterio favorable a la no exigencia, con relación a fincas ya inmatriculadas, de la acreditación de no invasión de la zona marítimo-terrestre, prevista por el artículo 31 en relación con el 35 del Reglamento de la Ley de Costas aprobado por el Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre (cfr. Resoluciones de 16 de julio de 1998, 14 de enero de 2000 y 21 de febrero de 2002), ya en la Resolución de 6 de octubre de 2008 (reiterada por la de 18 de agosto de 2010 y otras posteriores), señaló que el Reglamento de Costas fue declarado ajustado a la Ley por el propio Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-administrativo, en las citadas Sentencias de 16 de octubre de 1996 y 27 de mayo de 1998, y en su consecuencia acomodó desde aquella Resolución su doctrina a dicha jurisprudencia. Con ello la Dirección General de los Registros y del Notariado vino entendiendo, por tanto, plenamente aplicable el artículo 35 del Reglamento de la Ley de Costas, que extiende a las segundas y ulteriores transmisiones las mismas exigencias de acreditación de la no invasión de zona de dominio público marítimo-terrestre, que las previstas para las inmatriculaciones, y cuya legalidad, pasó a ser indiscutida a partir de la jurisprudencia sentada por el Tribunal Supremo, a la que la Dirección General adecuó como se ha dicho su doctrina a partir de la Resolución de fecha 6 de octubre de 2008 antes citada.

Tras la derogación de la citada norma reglamentaria, la cuestión de la protección registral del dominio público marítimo-terrestre en segundas y posteriores inscripciones de fincas que intersectan o colindantes con el dominio público viene regulada en el artículo 36 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas. Como ha señalado la Dirección General de los Registros y del Notariado (vid. Resoluciones de 23 de agosto de 2016, 27 de junio de 2017 y 23 de mayo y 19 de junio de 2018), para la debida comprensión de este precepto debe contemplarse junto con el contenido de toda la sección cuarta del capítulo III del actual Reglamento de Costas, reguladora de las inmatriculaciones y excesos de cabida que puedan afectar a este dominio público. El eje fundamental sobre el que gira la tutela del dominio público marítimo-terrestre en esta regulación es la incorporación al Sistema Informático Registral de la representación gráfica georreferenciada en la cartografía catastral, tanto de la línea de dominio público marítimo-terrestre, como de las servidumbres de tránsito y protección, que ha de trasladar en soporte electrónico la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar a la Dirección General de los Registros y del Notariado (apartado 2 del artículo 33).

En el caso objeto de este recurso la registradora, partiendo de la información resultante de aplicación informática para el tratamiento de representaciones gráficas georreferenciadas, confirmó que la finca objeto de venta estaba integrada por una finca que invade parcialmente el dominio público marítimo-terrestre. A partir de ahí, en aplicación de lo establecido en la regla segunda del artículo 36 del vigente Reglamento de Costas, debió suspender la inscripción solicitada y tomar la anotación preventiva por noventa días, notificando tal circunstancia al Servicio Periférico de Costas. El Servicio Periférico de Costas debe certificar si la finca invade el dominio público marítimo-terrestre y su situación en relación con las servidumbres de protección y tránsito, en el plazo de un mes desde la recepción de la petición. Transcurrido dicho plazo sin recibir la referida certificación, el registrador convertirá la anotación de suspensión en inscripción de dominio, lo que notificará al servicio periférico de costas, dejando constancia en el folio de la finca.

Finalmente cabe recordar que la solución dada reglamentariamente a los supuestos de segundas transmisiones no es aplicable a la hipoteca (véase Resolución de 16 de julio de 1998) por tratarse de gravamen sin contacto posesorio con la finca. Lo mismo ocurriría con las anotaciones de embargo.

I.A.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2024).

Registro de Piedrahíta.

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

Procede denegar la inscripción de una base gráfica alternativa al amparo de la oposición de un colindante catastral junto con otra serie de circunstancias apreciadas por el registrador.

Si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada otra finca ya

inscrita o el dominio público, lo procedente es denegar, no suspender, la inscripción. Ello nos lleva al análisis de los puntos básicos de la doctrina reiterada de esta Dirección General, en Resoluciones como las de 5 y 15 de diciembre de 2023, que son las siguientes: a) el registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria); b) a tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro; c) dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma; d) el registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la jurisdicción voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador, y e) el juicio de identidad de la finca por parte del registrador debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

La registración de un exceso de cabida stricto sensu solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados.

La circunstancia de que la finca no tenga incorporada su referencia catastral refuerza las dudas de la registradora, pues, pese a los limitados efectos que surgen de su incorporación al folio real, en el caso de este expediente, su falta de incorporación determina la imposibilidad de localizar la finca en la cartografía catastral.

Tampoco puede suponer un argumento favorable a la inscripción pretendida el argumento del recurrente de que la finca, según resulta de informe emitido por

la Confederación Hidrográfica del Duero se encuentra afectada por la zona de flujo preferente del río (...), lo que justifica, a su juicio, la circunstancia de que no se corresponda la cartografía catastral con la realidad física de la finca, por entender que parte de la parcela catastral ocupa el cauce del río.

Como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, la magnitud de la diferencia superficial no es, por sí sola, motivo suficiente para denegar la inscripción de la rectificación de superficie y de la inscripción de la georreferenciación. Por ello, la sola alegación de la magnitud de la enorme desproporción no es, por sí sola, motivo suficiente para denegar la inscripción de la georreferenciación de la misma, debiendo justificarse que las diferencias superficiales obedecen a una alteración de la realidad física de la finca, que implica una nueva ordenación de la propiedad de las fincas.

En el caso que nos ocupa, procede la confirmación de la nota de calificación, pues, conforme al criterio sentado por la citada Resolución de 20 de junio de 2022, la negativa a la práctica de la inscripción no se basa exclusivamente en la mera oposición de un titular catastral colindante, sino que esta oposición, unida a las dudas de correspondencia manifestadas por la registradora, son las que determinan la denegación de la inscripción.

I.A.11. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2024).

Registro de Chinchón.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: TÍTULO FORMAL.

No cabe practicar asiento de presentación de una instancia privada que pretende rectificar un error en una inscripción.

La prioridad es uno de los principios fundamentales sobre los que se sustenta nuestro sistema hipotecario. En el supuesto de este expediente los plazos de calificación y notificación se han excedido de forma injustificada. Además, debe recordarse que la negativa a la presentación de un documento es una nota de calificación y como tal debe estar redactada con la claridad y motivación suficiente y especificar los recursos que caben contra la misma. Esto último se ha omitido en la nota de calificación.

No contiene el artículo 246 LH regulación alguna sobre cómo debe tramitarse este recurso expreso, pero es indudable que la aplicación de los artículos 325 y siguientes de la Ley Hipotecaria, relativos al recurso ordinario, solo serán de aplicación en cuanto no impidan la tramitación de este nuevo recurso en los plazos fijados, pues de otro modo quedaría estéril la finalidad perseguida con la introducción de este nuevo recurso que no es otra que procurar que la prioridad registral, que se sustenta en el asiento de presentación, quede claramente determinada en el menor tiempo posible mediante la resolución del recurso y evitar una interrupción temporal excesiva del procedimiento registral, con los perjuicios que pudieran derivarse tanto para el propio interesado como para presentantes posteriores o terceros adquirentes cuyas expectativas dependerán de la definitiva situación registral. La consecuencia lógica

de lo anterior es que, interpuesto el recurso, el registrador deberá remitir la documentación pertinente el mismo día o el siguiente hábil a aquel en que haya tenido su entrada en el Registro, ya que solo así podrá garantizarse su resolución en los cinco días hábiles siguientes.

El objeto del expediente de recurso contra las calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente determinar si la calificación es o no ajustada a Derecho (vid., Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000). Y es igualmente doctrina reiterada (vid., por todas, Resoluciones de 19 de enero y 13 de octubre de 2015), que el recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el registrador, sin perjuicio de que, una vez terminado el procedimiento, pudiera ser presentado de nuevo el título, con los documentos subsanatorios o complementarios correspondientes, y así obtener una calificación nueva sobre los mismos. 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.

En el presente expediente la registradora deniega la práctica del asiento de presentación por entender que en base a la mera instancia presentada no va a poder practicarse la rectificación del Registro, pues no se ha aportado, en su caso, el título rectificado que motivó la inscripción, ni concurren los interesados a su rectificación, ni considera la registradora que se haya producido un error de concepto.

I.A.12. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024).

Registro de Barcelona nº 1.

PROPIEDAD HORIZONTAL: MODIFICACIÓN DE ESTATUTOS.

Para inscribir la modificación de estatutos es necesario el consentimiento de los que sean titulares registrales a la fecha en que dicho acuerdo y la consiguiente modificación estatutaria haya de acceder al Registro.

En aplicación de lo dispuesto en la Ley 5/2009, de 28 de abril, del Parlamento de Cataluña, parcialmente derogada por la Sentencia del Tribunal Constitucional número 4/2014, de 16 de enero, que la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de la Generalidad de Cataluña es competente para la resolución de los recursos contra la calificación registral únicamente cuando «las calificaciones impugnadas o los recursos se fundamenten de forma exclusiva en normas del derecho catalán o en su infracción», mientras que «la competencia para resolver recursos mixtos, es decir, basados en cuestiones específicas de derecho catalán como, además, en cuestiones de derecho común u otros derechos corresponde a la Dirección General de los Registros y del Notariado».

Respecto de la cuestión de fondo planteada, en los términos antes expresados, debe tenerse en cuenta que, además de las exigencias derivadas del principio

de legitimación registral (artículo 38 de la Ley Hipotecaria), según reiterada doctrina de este Centro Directivo (cfr., entre otras, las Resoluciones de 23 de julio de 2005, 9 de febrero de 2008, 22 de septiembre de 2009, 25 de abril y 1 de julio de 2013, 11 de mayo, 27 de junio y 18 de julio de 2018, 29 de mayo y 19 de diciembre de 2019, 1 de junio de 2020, 27 y 29 de abril y 8 de junio de 2021 y 3 de octubre de 2022), si en el Registro apareciesen inscritos derechos de dominio adquiridos por terceras personas en un momento posterior a la fecha de adopción de los acuerdos relativos a la modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, es necesario que ésta cuente con el consentimiento de esos nuevos titulares de elementos privativos, por cuanto estos terceros no pueden verse afectados por las modificaciones del título constitutivo que no hubieren sido inscritas oportunamente (cfr. artículos 13, 17 y 32).

I.A.13. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024).

Registro de Carlet nº 2.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: JURISDICCIÓN CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVA.

Se analiza la diferente forma en que debe apreciarse el cumplimiento del principio de tracto sucesivo y de legitimación en el llamamiento a los titulares registrales al procedimiento judicial según sea un proceso civil o contencioso administrativo. En este último, la decisión sobre si los titulares registrales han sido adecuadamente llamados le corresponde al juez.

A diferencia del sistema tradicional, que se contenía en el artículo 103 de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa de 27 de diciembre de 1956, conforme al cual «la ejecución de las sentencias corresponderá al órgano que hubiere dictado el acto o la disposición objeto del recurso», la vigente Ley 28/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, proclama, en el artículo 103.1 que «la potestad de hacer ejecutar las sentencias y demás resoluciones judiciales corresponde exclusivamente a los Juzgados y Tribunales de éste orden jurisdiccional». Como no podía ser de otra forma, esta doctrina ha sido asumida por esta Dirección General (cfr. «Vistos»), señalando que el respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española y su corolario registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo.

Tratándose de la inscripción de una sentencia dictada en el ámbito de la jurisdicción civil, hay que tener en cuenta el principio de rogación y vinculación del órgano jurisdiccional a la petición de parte que rige en el ejercicio de acciones civiles,

por lo que el contenido de la demanda y la designación de los demandados queda bajo la responsabilidad del demandante. En el ámbito del orden jurisdiccional Contencioso-administrativo, el artículo 21.1.b) de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-administrativa considera como parte demandada a «las personas o entidades cuyos derechos o intereses legítimos pudieran quedar afectados por la estimación de las pretensiones del demandante». Para facilitar que los interesados puedan personarse en el procedimiento, el artículo 49.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, obliga a la Administración demandada a notificar el acuerdo de remisión del expediente al tribunal a cuantos aparezcan como interesados en él. Es obligatorio emplazar a estas personas, para darles la oportunidad de comparecer en el proceso en defensa de la actuación administrativa impugnada, aunque su comparecencia en el proceso es meramente potestativa para ellas. En lo que respecta al ámbito de la ejecución de sentencias, existen diversos preceptos que se refieren al concepto de parte sin concretar a quién debe considerarse como tal –cfr. artículos 91.1, 103 y 104.2 de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa–. Sobre la cuestión, la Sentencia del Tribunal Constitucional número 111/2009, de 11 de mayo, señala que «siendo la cuestión que el presente recurso plantea la relativa a la legitimación de un “tercero afectado” para intervenir en la ejecución de una Sentencia recaída en un proceso en el que no fue parte, contemplada desde la perspectiva constitucional del derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (artículo 24.1 CE), procede tener presente la consolidada doctrina del Tribunal Constitucional (SSTC 4/1985, de 18 de enero, 229/2000, de 2 de octubre, 166/2003, de 29 de septiembre, y 153/2006, de 22 de mayo) según la cual el derecho fundamental a la tutela judicial efectiva impide restringir la legitimación para intervenir en el proceso de ejecución de Sentencias exclusivamente a quienes tuvieran la condición procesal de parte demandante o parte demandada en el proceso principal o en el proceso de declaración concluido por la Sentencia o resolución que se trata de hacer efectiva, como, por lo demás, admiten implícitamente los preceptos legales que exigen que las resoluciones judiciales se notifiquen, no sólo a las partes procesales, sino, también, a las personas a quienes se refieran, puedan deparar perjuicio o puedan verse afectadas».

Esta misma doctrina puede considerarse complementada, en lo que respecta a la posición del titular registral, por la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre de 2015, de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional, que reconoce el derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (artículo 24.1 de la Constitución Española) y al proceso con todas las garantías (artículo 24.2 de la Constitución Española) de la demandante, titular registral, en los siguientes términos: «(...) el reconocimiento de circunstancias favorables a la acusación particular (...) no puede deparar efectos inaudita parte respecto de quien, ostentando un título inscrito, no dispuso de posibilidad alguna de alegar y probar en la causa penal, por más que el disponente registral pudiera serlo o no en una realidad extra registral que a aquél le era desconocida. El órgano judicial venía particularmente obligado a promover la presencia procesal de aquellos terceros que, confiando en la verdad registral, pudieran ver perjudicados sus intereses por la estimación de una petición acusatoria que interesaba hacer valer derechos posesorios en conflicto con aquéllos, con el fin de que también pudieran ser oídos en defensa de los suyos propios». En igual sentido, las Sentencias del Tribunal Europeo de Derechos Humanos de 10 de enero de 2017 (caso Aparicio Navarro Reverter y García San Miguel y Orueta c. España) y de 14 de junio de 2022

(caso Cruz García c. España), reconocen la vulneración del artículo 6.1 del convenio que establece que «toda persona tiene derecho a que su causa sea oída equitativa, públicamente y dentro de un plazo razonable, por un tribunal independiente e imparcial, establecido por la ley, que decidirá los litigios sobre sus derechos y obligaciones de carácter civil».

Atendiendo a esta jurisprudencia, cabe sostener que, en el ámbito contencioso administrativo, tratándose de resoluciones que pueda afectar a fincas inscritas en el Registro de la Propiedad y conociéndose ya en el momento de iniciación del procedimiento cuáles son estas, no existe ninguna dificultad para que quienes figuraban como titulares registrales en el momento de interposición de la demanda fueran emplazados en el procedimiento en una fase inicial para que pudieran personarse como parte demandada. Sin embargo, respecto de los titulares futuros la anotación de demanda puede ser el mecanismo adecuado de publicidad –vid. artículo 42 de la Ley Hipotecaria y 65.1.f) del texto refundido de la Ley de Suelo–.

Planteada en los apartados anteriores la eventual legitimación del titular registral para intervenir, por su condición de tal, en el proceso contencioso administrativo en cuanto persona afectada que puede ver lesionados sus derechos o intereses legítimos, debe traerse a colación lo resuelto por la Sala de lo Contencioso de nuestro Tribunal Supremo en su Sentencia de 16 de abril de 2013 precisamente sobre el mismo asunto tratado en el presente expediente. 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; pero, lo que no es aceptable en el marco constitucional y legal antes descrito, es que –insistimos, en un supuesto de ejecución judicial como en el que nos encontramos– la simple oposición registral –con remisión a los distintos mecanismos de impugnación de la calificación–, se conviertan automáticamente en una causa de imposibilidad de ejecución de la sentencia, pues los expresados mecanismos de impugnación registral han de quedar reservados para los supuestos en los que la pretensión registral no cuenta con el indicado origen jurisdiccional.

Coherentemente con esta doctrina, tratándose de mandamientos judiciales dictados en el ámbito del proceso contencioso-administrativo, este Centro Directivo ha señalado – cfr. Resolución de 20 de abril de 2021– que, ante la ausencia de la anotación preventiva del recurso, en defecto de consentimiento expreso y auténtico de los actuales titulares registrales (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 dignos de protección, como expresamente ha reconocido la Sala Tercera del Tribunal Supremo, en su Sentencia citada de 16 de abril de 2013.

Sin embargo, una cosa es el cumplimiento de la decisión judicial en fase de ejecución de sentencia y otra los requisitos que deben reunir los documentos judiciales para su inscripción que, en el caso de sentencias anulatorias de la reparcelación, y por tanto su ejecución, el artículo 65.1.g) del Real Decreto Legislativo

7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, impone que «se concreten en fincas determinadas y haya participado su titular en el procedimiento». Precepto que no es sino aplicación del principio registral de tracto sucesivo regulado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria y expuesto en párrafos precedentes, junto a la doctrina del Tribunal Constitucional y del Tribunal Europeo de Derechos Humanos sobre el artículo 6.1 del Convenio antes citada. Lo que se requiere –vid. en este sentido el artículo 65.1.g) del Real Decreto Legislativo 7/2015–, es que de la documentación judicial presentada resulte que el titular registral ha participado o ha tenido posibilidad de participar en el proceso que deriva en la cancelación de su inscripción, pues el registrador califica el documento presentado por lo que resulta del mismo y de los asientos registrales –artículo 18 de la Ley Hipotecaria–. Por lo que atendiendo a los anteriores fundamentos se considera justificada la necesidad de complementar la documentación judicial aportada en la forma que considere el juez de la ejecución de modo que aclare que, a su juicio y de acuerdo con los pronunciamientos del tribunal competente, el concreto titular registral ha tenido posibilidad de participar en el proceso para así cumplir con el precepto legal que obliga al registrador a calificar si los titulares de derechos inscritos han tenido adecuada intervención en el procedimiento del que deriva la cancelación de sus derechos inscritos (artículos 20 y 80 de la Ley Hipotecaria).

Estamos ante un supuesto similar al de la Resolución de esta Dirección General de 21 de enero de 2005 que admitió la posibilidad de restablecer una anotación preventiva de embargo correctamente cancelada por caducidad, cuando dicho restablecimiento es ordenado por la autoridad judicial, en sentencia firme, en procedimiento seguido contra los titulares registrales, a los que expresamente se les niega la condición de terceros de buena fe, conforme al artículo 40 de la Ley Hipotecaria al objeto de concordar la realidad registral y la extrarregistral (cfr. artículo 39 Ley Hipotecaria). En dicha resolución además se analizó el tipo de asiento que había de practicarse, concluyendo que debía ser el de anotación preventiva de prórroga por cuanto constata la continuación del proceso de ejecución conservando la prioridad de la anotación inicial cuya vigencia se reconoce. Ahora bien, como dicha prórroga se practica en virtud de mandamiento dictado en procedimiento distinto de aquel en que se ordena la ejecución, por el registrador de la Propiedad se deberá comunicar esta circunstancia al Juzgado que conoce de este último procedimiento, de conformidad con el artículo 135 de la Ley Hipotecaria.

Por tanto, tratándose de fincas que aparecen identificadas en el mandamiento y cuyos titulares registrales constan como parte demandada en el proceso, debe darse cumplimiento a lo ordenado en la resolución judicial, sin perjuicio de poder requerir documentación complementaria como el citado auto de fecha 19 de octubre de 2017 cuya falta de aportación solo es mencionada en su informe por la registradora. Respecto a la forma del asiento a practicar, debe considerarse que la misma queda a decisión y responsabilidad de la registradora, mas no se considera obstáculo que el mandamiento no detalle la misma o que existan asientos posteriores como segregaciones, pues como se ha expuesto, en el mandamiento se expresan con toda claridad las fincas registrales sobre las cuales se reconoce la vigencia del asiento originario e indebidamente cancelado, así como los titulares demandados.

I.A.14. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024).

Registro de Madrid nº 18.

DOCUMENTOS JUDICIALES: ALLANAMIENTO.

Una resolución judicial dictada con allanamiento de la parte demandada no exime del cumplimiento de las obligaciones fiscales ni de ejecutar el falo de forma congruente, así como de expresar la causa que fundamenta el desplazamiento patrimonial.

Hay que recordar que el artículo 326 de la Ley Hipotecaria establece que «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

El artículo 254 de la Ley Hipotecaria es explícito al imponer un veto a cualquier actuación registral si no se cumplen previamente determinadas obligaciones fiscales. La inadmisión de los documentos inscribibles en los registros públicos si no se acreditara el cumplimiento fiscal del contribuyente, constituye una de las medidas establecidas por el legislador en orden a evitar el fraude fiscal y garantizar el cumplimiento por los sujetos pasivos de la obligación de presentación.

El segundo de los defectos señala que en la sentencia se acoge, por allanamiento, la solicitud de elevar a público un contrato de compraventa, circunstancia que no se ha acreditado, y esa necesidad de elevación a público genera la incongruencia de que se ordene directamente la cancelación de los usufructos, pues el título adquisitivo sería la compraventa y no esta sentencia. En consecuencia, pendiente de la aclaración pertinente por parte del Juzgado respecto a la sentencia, la incongruencia que aparece constituye un obstáculo para la inscripción. El defecto debe ser confirmado.

Del documento judicial presentado a inscripción no resulta mención alguna a que la prescripción adquisitiva fuera el objeto del procedimiento; ni que en la demanda se solicitara. Como bien se señala en la calificación, hay un allanamiento en abstracto que no aclara la causa de la extinción del usufructo; por otra parte, de la sentencia resulta que hay una compraventa que no se detalla ni aparece, lo que hace necesario aclarar la causa de la extinción.

I.A.15. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024).

Registro de Granadilla de Abona.

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

Procede la denegación de la inscripción de una base gráfica hasta que se inscriba la previa agrupación de las fincas afectadas y se aclare que no se invade el

demonio público.

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

En el presente caso, pretendida la inscripción de la base gráfica, ambos defectos deben ser confirmados, como incluso reconoce el propio recurrente en su recurso, considerando subsanable el defecto. Por un lado, es preceptiva la previa agrupación tabular mediante escritura pública de agrupación de las fincas para poder calificar la identidad de la representación gráfica aportada con la descripción literaria del inmueble; y, por otro lado, deberá acreditarse debidamente la no invasión del dominio público con la modificación descriptiva pretendida.

I.A.16. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024).

Registro de Barcelona nº 1.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: TÍTULO FORMAL.

No cabe practicar asiento de presentación de una copia escaneada presentada electrónicamente.

La prioridad es uno de los principios fundamentales sobre los que se sustenta nuestro sistema hipotecario. Los importantes efectos que se desprenden de la inscripción en el Registro de la Propiedad exigen que el orden de acceso de los títulos esté fijado de forma clara e indubitada. Lo anterior también explica que exista una regulación detallada sobre las formas de presentación en el Registro, así como de la práctica del asiento de presentación. Con la Ley 11/2023, de 8 de mayo, se da nueva redacción al artículo 246 de la Ley Hipotecaria, que en su apartado 3. introduce un recurso especial, «exprés», contra la denegación de la práctica del asiento de presentación, habida cuenta de la importancia de éste, con unos plazos reducidos para su interposición y resolución, corriendo esta última a cargo exclusivamente de la Dirección General, sin que haya posibilidad de calificación sustitutoria ni recurso judicial. No contiene el citado artículo regulación alguna sobre cómo debe tramitarse este recurso exprés, pero es indudable que la aplicación del artículo 325 y siguientes de la Ley Hipotecaria, relativos al recurso ordinario, solo serán de aplicación en cuanto no impidan la tramitación de este nuevo recurso en los plazos fijados, pues de otro modo quedaría estéril la finalidad perseguida con la introducción de este nuevo recurso que no es otra que procurar que la prioridad registral, que se sustenta en el asiento de presentación, quede claramente determinada en el menor tiempo posible. La consecuencia lógica de lo anterior es que, interpuesto el recurso, el registrador

deberá remitir la documentación pertinente el mismo día o el siguiente hábil a aquel en que haya tenido su entrada en el Registro, ya que solo así podrá garantizarse su resolución en los cinco días hábiles siguientes.

En el presente expediente no se ha presentado en el Registro de la Propiedad de manera presencial el documento administrativo que ordena la cancelación de la hipoteca, sino que estamos en presencia de la presentación telemática de una copia o escaneo del mandamiento original que obra expedida en papel con firma manual, por lo que no goza de las cualidades de un documento auténtico electrónico y no puede comprobarse su validez, integridad y autenticidad. De este modo, el documento es, a efectos de presentación, una mera copia que no reúne los requisitos de autenticidad atribuibles a su original, por lo que no puede acceder al Registro de la Propiedad, ya que conforme a los artículos relacionados no es un título inscribible.

I.A.17. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024).

Registro de Madrid nº 7.

PROHIBICIÓN DEL PACTO COMISORIO: NEGOCIOS INDIRECTOS.

No cabe inscribir una opción que en realidad oculta una garantía de un préstamo existente entre las partes.

Cabe recordar que esta Dirección General ha puesto de relieve en numerosas ocasiones (vid. las Resoluciones de 26 de diciembre de 2018 y 28 de enero de 2020, y, en particular, en las de 27 de octubre de 2020, 15 de marzo y 21 de julio de 2021, 13 de julio de 2022 y 12 de diciembre de 2023, entre otras), que el Código Civil rechaza enérgicamente toda construcción jurídica en cuya virtud, el acreedor, en caso de incumplimiento de la obligación, pueda apropiarse definitivamente de los bienes dados en garantía por el deudor (vid. artículos 6, 1859 y 1884 del Código Civil). También este Centro Directivo ha aplicado la prohibición del pacto comisorio incluso cuando las operaciones elusivas del mismo se instrumentan mediante negocios jurídicos indirectos. Como se afirmó en las Resoluciones de 21 y 22 de febrero y 5 de septiembre de 2013, comúnmente se considera que la prohibición de pacto comisorio «tiene un doble fundamento, que gira en torno a la exigencia de conmutatividad de los contratos. En primer lugar, se destaca que su ratio descansa en el riesgo de que, dadas las presiones a las que se puede someter al deudor necesitado de crédito al tiempo de su concesión, las cosas ofrecidas en garantía reciban una valoración muy inferior a la real, o que, en todo caso, tengan un valor superior al de la obligación garantizada. Se trata en definitiva de impedir que el acreedor se enriquezca injustificadamente a costa del deudor y que éste sufra un perjuicio desproporcionado. También se ha fundamentado la prohibición en la necesidad de observancia de los procedimientos de ejecución, que al tiempo que permiten al acreedor ejercitar su "ius distraendi", protegen al deudor al asegurar la obtención del mejor precio de venta. Asimismo, el pacto de comiso plantea problemas respecto a posibles titulares de asientos posteriores, que no se dan en caso de ejercicio del "ius distrahendi", en que está prevista la suerte de los mismos».

La doctrina de este Centro Directivo ha admitido el pacto por el que pueda

adjudicarse al acreedor o venderse a un tercero el bien objeto de la garantía siempre que se establezca un procedimiento de valoración del mismo que excluya la situación de abuso para el deudor. Ahora bien, también hemos reiteradamente declarado que habrá que contemplar cada caso concreto, lo que exige analizar detenidamente el global clausulado de cada instrumento público y las declaraciones que en él hayan vertidos las partes.

No ha de olvidarse que la esencia del derecho de opción consiste en que concede a su titular la facultad de decisión respecto a la eficacia de un contrato o una adquisición; y en función de las diversas modalidades que puede revestir la opción, su ejercicio podrá limitarse a poner en marcha un determinado contrato, haciendo exigibles las obligaciones que derivan del mismo, o producirá la adquisición de la propiedad, si tal ejercicio cumple las condiciones previamente establecidas. En cualquier caso, lo que conviene poner de manifiesto es que el concedente queda a expensas de la voluntad del optante.

Y lo dicho antes (la verdadera naturaleza del negocio jurídico concertado) por dos razones. Primera, porque es evidente que, si hay un plazo de un año en el que la opción no puede ejercitarse; y una vez transcurrido éste sí que se puede, pero ajustando contablemente lo que teóricamente habría de deducir, del teórico precio a pagar, lo que haya entregado antes al concedente (por una serie de conceptos más que heterogéneos y que se alejan de la operativa propia y función económico social de una opción de compra), es que la opción queda desactivada si, antes del «*dies a quo*» para ejercitar la opción (pues antes el ejercicio queda en suspenso), el optante ha sido resarcido de lo que haya anticipado al concedente. Un claro indicio, por tanto, de una financiación que se garantiza con la opción pactada (al ejercitarla, el concedente hace suya la finca y liquida, incluso a su bien criterio, lo abonado previamente al concedente).

Y por lo que se refiere al otro defecto que resta por examinar, no cabe sino seguir el criterio de la Resolución de este Centro Directivo de 18 de julio de 2022, pues la cláusula que consta en la escritura claramente contravienen, como antes se ha indicado, el principio de determinación registral propio de nuestro sistema registral y puede suponer una contravención de la prohibición de dejar al arbitrio de una de las partes la validez del contrato (artículo 1256 del Código Civil), pues tal y como señala la registradora, lo transcrito sí que dejaría indeterminada la cantidad a consignar, caso de ejercicio de la opción, frente a titulares de cargas posteriores.

I.A.18. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024).

Registro de Santoña.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PROCEDIMIENTO DIRIGIDO CONTRA PERSONAS DISTINTAS DEL TITULAR REGISTRAL.

No puede inscribirse una sentencia dictada en procedimiento en el que no se ha demandado a los titulares registrales de la finca.

Como cuestión preliminar, de carácter formal, debe señalarse que no puede

tenerse en consideración para la resolución de este recurso la afirmación de la recurrente de que en el expediente judicial consta el fallecimiento de los titulares registrales y la notificación personal a sus herederas, pues tales circunstancias no constan en el testimonio de la sentencia presentado a inscripción –ni siquiera en la documentación aportada a este expediente–, por lo que el registrador no los ha podido valorar a la hora de efectuar su calificación.

El principio de tracto sucesivo establecido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, intenta evitar la indefensión proscrita en el artículo 24 de la Constitución Española, en su aplicación procesal y registral, e implica que los títulos inscribibles deben ser otorgados por los titulares registrales, así como que los procedimientos deben ir dirigidos contra el titular registral o sus herederos, circunstancia que debe ser tenida en cuenta por el registrador, al estar incluida dentro del ámbito de calificación (artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 de su Reglamento). En efecto, en el caso que nos ocupa la finca consta inscrita en el Registro con carácter ganancial a favor de don A. A. G. y doña J. R. D., personas distintas de aquéllas contra las que se ha seguido el procedimiento.

I.A.19. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024).

Registro de Murcia nº 2.

TÍTULO FORMAL: TRASLADO A PAPEL DE COPIA AUTORIZADA ELECTRÓNICA.

Debe reconocerse virtualidad al testimonio del traslado a papel de copia electrónica del testamento.

Respecto de esta regulación normativa se plantea en este recurso una cuestión esencial: si el traslado a papel de la copia autorizada llevado a cabo por el notario de destino puede ser utilizado exclusivamente por este o, por el contrario, es un documento susceptible de ser utilizado a otros efectos como es el del presente caso. En el Reglamento Notarial que, como se ha expuesto, dedica a las copias autorizadas electrónicas distintos preceptos (artículos 221, 224, 249, 264,...), en el artículo 224.4, en su segundo párrafo, se recoge lo siguiente: «En la expedición de las copias autorizadas electrónicas se hará constar expresamente la finalidad para la que se expide, siendo sólo válidas para dicha finalidad, y su destinatario, debiendo dejarse constancia de estas circunstancias por nota en la matriz». Aparte de esta regulación, el Reglamento Notarial no contiene ninguna disposición expresa en la que no se permita o en la que se prohíba la posibilidad de que el traslado a papel de la copia autorizada electrónica se realice para entregarla al interesado y que este traslado pueda utilizarse para el tráfico jurídico general.

En cuanto a los aspectos del remitente y destinatario de la copia, de la regulación legal resulta que las copias autorizadas electrónicas sólo pueden librarse por el notario autorizante para su remisión a otro funcionario (notario, registrador u otro); y que el destinatario sólo puede utilizar la copia electrónica en el ámbito de su competencia, por razón de su oficio y para la concreta finalidad para la que se ha solicitado, circunstancia que debe resultar de la misma. También resulta que únicamente

el traslado a papel de la copia autorizada llevado a cabo por el notario de destino tiene el valor previsto para los documentos notariales en contraposición a los traslados a papel hechos por otros funcionarios que agotan su valor y efectos en el expediente para el que han sido remitidos. Conforme a la realidad social, es contrario al espíritu que informa la normativa sobre copia electrónica entender que el traslado a papel, por el hecho de ser tal, no puede circular en el tráfico.

En el caso del presente recurso, en el documento de traslado a papel de la copia resultan claramente el notario remitente y el notario destinatario, que es distinto de la autorizante del documento para el que se utiliza. Y, frente al criterio de la registradora según el cual el testimonio notarial de traslado a papel de copia electrónica del testamento realizado por un notario distinto del que autoriza la escritura de partición de herencia, no es título hábil para provocar la inscripción, debe tenerse en cuenta que, conforme la doctrina reiterada y antes expuesta de este Centro Directivo, el valor del traslado a papel no depende del expediente notarial de que se trata, sino que su valor se mantiene con independencia y más allá del mismo, y de ahí la diferencia con el traslado a papel que hacen otros funcionarios. Por último, no puede desconocerse que, desde el punto de vista formal, la doctrina de este Centro Directivo admite como suficiente a los efectos del Registro, en las inscripciones basadas en escrituras públicas de partición de herencia, la presentación de las primeras copias, testimonios por exhibición y traslados directos del testamento, o bien que figuren insertos en la escritura (vid., por todas, la Resolución de 30 de noviembre de 2021). Y, a tales efectos, debe reconocerse virtualidad al testimonio del traslado a papel de copia electrónica del testamento.

I.A.20. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024).

Registro de Madrid nº 22.

PRINCIPIO DE PRIORIDAD REGISTRAL: EFECTOS.

No cabe inscribir una escritura de entrega de legado si al tiempo de presentarse en el Registro la finca no figura ya a nombre del testador.

Limitado el recurso al defecto señalado, a la vista del historial registral, es indudable que, al tiempo de la presentación en el Registro de la escritura de entrega del legado, el causante no es el titular registral de las fincas que se entregan. El sistema registral español se basa en el principio de prioridad, proclamado en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria, según el cual, en su párrafo primero, «inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real»; y, según el segundo párrafo del mismo artículo, «si sólo se hubiera extendido el asiento de presentación, no podrá tampoco inscribirse o anotarse ningún otro título de la clase antes expresada durante el término de sesenta días, contados desde el siguiente al de la fecha del mismo asiento». Por otra parte, el artículo 1473 del Código Civil determina que en caso de que un mismo inmueble se hubiera vendido a diferentes

compradores la propiedad pertenecerá al adquirente que antes la haya inscrito en el Registro. El artículo 20 de la Ley Hipotecaria exige, para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, que conste previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorga o a cuyo nombre sean otorgados los actos referidos.

De lo expuesto se deduce la importancia decisiva y esencial que a efectos de prioridad tiene la presentación de los documentos en el libro diario, ya que el momento de recepción del documento en el Registro determina con carácter general la preferencia a la inscripción o fecha de prioridad.

I.A.21. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024).

Registro de Madrid nº 27.

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

No cabe rectificar un supuesto error de concepto sin el consentimiento del registrador.

El párrafo tercero del artículo 1 de la Ley Hipotecaria establece que «los asientos del Registro practicados en los libros están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley». La rectificación registral se practica conforme al artículo 40 de la Ley Hipotecaria, que contempla diversos supuestos que pueden originar la inexactitud del Registro.

En el presente caso, el error al que se refiere la recurrente sería de concepto, pues al transcribir en el Registro el contenido del título se habría alterado su verdadero sentido. A diferencia de lo que ocurre con la inexactitud provocada por la falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento, cuya rectificación, como señala el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria no exige el consentimiento del registrador, en el caso de la rectificación de errores de concepto, esta intervención es necesaria.

I.A.22. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024).

Registro de León nº 2.

DERECHO DE SUPERFICIE: AGRUPACIÓN DE LAS FINCAS AFECTADAS POR LA FUTURA EDIFICACIÓN.

No es necesario al tiempo de constituir el derecho de superficie la agrupación de las fincas afectadas por la futura edificación.

Cabe distinguir dos modalidades de derecho de superficie urbanístico, regulado en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana: a) aquel derecho que se constituye directamente sobre el suelo ajeno y atribuye a su titular la facultad de

edificar y, posteriormente, de mantener en propiedad separada dicha edificación, y b) el derecho que se limita a atribuir a su titular la propiedad separada de la edificación ya existente en el momento de su constitución. En el primer caso, el superficiario adquiere dos facultades: la de realizar la edificación y la de mantener la titularidad de dicha edificación de forma separada respecto al titular del suelo. Por el contrario, en la segunda modalidad el superficiario adquiere directamente la segunda de estas facultades, puesto que la edificación preexiste a la constitución de su derecho de superficie.

La inscripción de un edificio sobre dos fincas registrales regulando servidumbres recíprocas para el caso de separación de su titularidad, cualquiera que sea el número que se constituyan, es del todo punto insuficiente para prever las múltiples vicisitudes que puedan originarse y es incompatible con la unidad del edificio en su conjunto. Tratándose de una declaración de obra nueva que afecte a dos fincas registrales, la exigencia de la agrupación de ambas fincas se impone cuando se trate de una única edificación que se extienda entre ambas fincas y no sea técnicamente posible su independización en los términos anteriormente expuestos. Sin embargo, en el presente expediente no nos encontramos ante la declaración de obra nueva que se realizará sobre el derecho de superficie constituido que se extiende sobre dos fincas, sino que estamos en la fase previa de mera constitución y transmisión del derecho de superficie, sobre la totalidad de dos fincas registrales, que no precisa esa previa agrupación.

I.A.23. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024).

Registro de Alhama de Murcia.

DERECHO DE REVERSIÓN: CANCELACIÓN.

Para cancelar un derecho de reversión se necesita resolución administrativa firme con audiencia del interesado.

Como ya señalaran las Resoluciones de 30 de marzo y 13 de octubre de 2016, para cancelar un derecho de reversión inscrito se precisa certificación del acto administrativo firme que, con audiencia del interesado, declare la extinción del derecho de reversión, siempre y cuando tal decisión haya adquirido firmeza. También cabe cancelación en vía jurisdiccional, por sentencia judicial confirmatoria o por transcurso de los plazos de impugnación ante la jurisdicción contencioso administrativa, lo cual podrá acreditarse por la propia certificación administrativa –de modo análogo al régimen registral de cesiones obligatorias de los artículos 31.4 y 63.1 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, cuyo fundamento no es otro que los artículos 1, 3 y 82 de la Ley Hipotecaria–.

I.A.24. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024).

Registro de Olmedo.

URBANISMO: PRÓRROGA DE LA AFECCIÓN POR COSTES DE URBANIZACIÓN.

Tras realizar un minucioso estudio de la afección urbanística y sus efectos, se analiza la posibilidad de prórroga de la ya caducada y sus requisitos.

La posibilidad de prorrogar la vigencia de la comúnmente denominada afección urbanística es una cuestión que desde años atrás ha preocupado especialmente a los distintos operadores del campo del urbanismo y que, aparentemente, no ha tenido una respuesta unitaria adecuada desde una perspectiva transversal de los distintos ámbitos del ordenamiento jurídico.

El 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 –cfr. artículos 19 y 20– pretendió establecer el régimen jurídico registral de la afección urbanística, conservando los principios inspiradores del reglamento de 1978, si bien, como reconoce su preámbulo procurando «una redacción adecuada a los principios registrales de especialidad y de prioridad». De esta forma dicha afección se inscribirá en el Registro de acuerdo con las exigencias derivadas del principio de especialidad adaptadas a la peculiar naturaleza de esta deuda que inicialmente se liquida a cuenta de forma provisional de acuerdo con la estimación de costes del proyecto y las compensaciones que procedan por indemnizaciones de excesos o defectos de aprovechamiento, aunque lo que se garantiza es el saldo final de la liquidación definitiva.

En el vigente marco normativo estatal que constituye, tras las sucesivas leyes del período 2007-2013, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, el régimen jurídico de la afección urbanística se ha visto potenciado pues extiende su ámbito de aplicación a las actuaciones sobre el medio urbano.

La caducidad y cancelación de la afección urbanística en el Registro de la Propiedad de haberse producido, sin que se hayan satisfecho los saldos provisionales o definitivos derivados del proyecto de urbanización, no obsta para que todavía se puedan exigir a quien sea titular de la finca de resultado dichos saldos pendientes de pago y por tanto el cumplimiento de la obligación legal antes referida por los mecanismos previstos al efecto. No obsta a esta argumentación la protección derivada del Registro de la Propiedad en relación con el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, pues la fe pública registral, según tiene declarado la jurisprudencia, protege al tercer adquirente de las limitaciones voluntarias, no así de las instituidas por la ley o de las impuestas en virtud de la misma por los actos de ejecución de sus preceptos, ya que el derecho urbanístico se rige por criterios materiales y objetivos, como salvaguarda de los intereses generales y de orden público. En el tráfico jurídico de inmuebles el comprador, subrogado en los deberes urbanísticos, adquiere la finca con su estado jurídico (deberes y cargas), sin que quede protegido por el Ordenamiento, ya que su ignorancia se considera inexcusable por tratarse de un error de derecho.

Desde el punto de vista registral, en caso de ejecución singular, los créditos urbanísticos se hacen efectivos a través del correspondiente procedimiento de

apremio, ya judicial, ya administrativo y uno de los trámites de dicho procedimiento de apremio es la práctica de una anotación preventiva de embargo que determine de forma concreta el importe objeto de reclamación. De esta forma, de modo coherente a la interpretación de los tribunales civiles, para que la anotación de embargo en ejecución de un crédito urbanístico pueda gozar de la prioridad que deriva de la inscripción de la afección será preciso que se realice la oportuna notificación a los eventuales titulares de derechos inscritos o anotados sobre la finca y que van a ser objeto de cancelación conforme al artículo 19 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, y que en el momento de presentación del mandamiento en el Registro no haya caducado la afección.

Como regla general, la caducidad de la nota marginal de afección se producirá a los siete años (cfr. artículo 20 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio) debiéndose tener en cuenta además lo dispuesto en el artículo 42 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo y la Instrucción de esta Dirección General de 4 de junio de 2020, sobre levantamiento de medidas adoptadas por la crisis sanitaria del Covid-19 –cfr. Resolución de 7 de febrero de 2022–. En cuanto al plazo especial de caducidad de dos años sólo se aplica en el supuesto de que conste en el Registro de la Propiedad la liquidación definitiva, pero sin que pueda exceder, conforme se ha señalado anteriormente, de los siete años desde la fecha originaria de la afección. Como puede observarse no hay previsión legal de prórroga de la afección practicada, 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 (artículo 4.1 del Código Civil), máxime cuando su prórroga determinaría un perjuicio a titulares de derechos inscritos en el ínterin. Asimismo, la mera distribución de la responsabilidad provisional, la modificación de su cuantía o la constancia de la elevación a definitiva de la cuenta provisional de la liquidación si bien tienen el efecto de concretar y rectificar en su caso la afección practicada conforme a la cuenta provisional, no conlleva ni la extensión de una nueva afección ni la prórroga de la existente ni la conversión de la inicial afección con vigencia temporal en otra con duración indefinida.

Como señaló la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de junio de 2014, la regulación de la inscripción de los actos de naturaleza urbanística y por tanto la de los plazos de duración de los asientos registrales, así como la posibilidad o no de su prórroga, es competencia exclusiva del Estado en base al artículo 149.1.8.^a de la Constitución Española, y en consecuencia dichos plazos serán aplicables independientemente de que, como sucede en determinados casos, la legislación autonómica, que es a su vez competente en materia de gestión urbanística, prevea la posibilidad de practicar una nueva afección regulando los supuestos y sus requisitos.

Por lo que llegados a este punto cabe plantear si caducada la afección urbanística que grava las fincas resultantes de una operación de equidistribución es posible acordar la práctica de una nueva afección y, en su caso, de qué modo. En particular, cabe plantear si mediante procedimiento administrativo ordinario, como pueden ser las operaciones jurídicas complementarias, que no supongan propiamente la

modificación del proyecto de equidistribución inscrito cabe admitir la práctica de una nueva nota de afección urbanística, aun habiendo caducado la derivada de la inscripción del proyecto de reparcelación. En principio, cabe admitir que, mediante el oportuno procedimiento administrativo, como puede ser un expediente de operaciones jurídicas complementarias a la reparcelación, en el que se dé preceptiva audiencia a los titulares inscritos pueda acordarse la práctica de una nueva afección urbanística con los efectos que le son inherentes. Será en dicho procedimiento administrativo en el que los titulares o acreedores afectados podrán hacer alegaciones que consideren, como la relativa a la propia exigibilidad de la obligación, su cuantificación o la propia adecuación del procedimiento, todo ello sin perjuicio de su revisión judicial –cfr. artículo 64 de la Ley de Suelo–. El límite será la propia naturaleza del procedimiento como instrumento que permite complementar los efectos jurídicos del propio instrumento de equidistribución o ejecución en tanto las fincas se encuentren sometidas al régimen de la actuación y los derechos de terceros ajenos al mismo.

Tratándose de titulares del dominio o derechos inscritos que fueron parte en el expediente de equidistribución, el acuerdo de practicar una nueva afección registral al pago de los gastos de urbanización, siempre que no suponga alteración de su cuota de participación, no es sino una medida complementaria de asegurar los efectos jurídicos de la reparcelación, en particular garantizar con efectos reales el cumplimiento de las obligaciones que constituyen la contrapartida a los aprovechamientos que se adjudican a los partícipes. Estos sujetos son concedores del contenido y consecuencias de la equidistribución, por lo que desde el punto de vista de la calificación registral el procedimiento sería congruente en los términos del artículo 99 del Reglamento Hipotecario, siendo suficiente el preceptivo trámite de audiencia de todos los afectados y la firmeza en vía administrativa. La misma solución puede predicarse en el supuesto en el que vigente la afección registral se pretenda la práctica de una nueva afección ante la insuficiencia del plazo de siete años para la ejecución completa de la actuación mientras las fincas se encuentren sometidas a los deberes derivados de la misma.

Una vez caducada la afección, cabría admitir la misma posibilidad respecto a los adquirentes posteriores del dominio sobre las fincas de resultado que se encuentren obligados «*propter rem*» al pago de los gastos de urbanización por subrogación legal, por cuanto no tienen jurídicamente la condición de terceros sino obligados de modo principal y directo. Respecto a ellos sería suficiente asimismo el trámite de audiencia y la firmeza en vía administrativa del acuerdo dictado en operación complementaria al proyecto original. Sin embargo, tratándose de terceros con derechos inscritos o anotados con posterioridad a la inscripción del proyecto, los efectos jurídicos de la afección no les serán oponibles una vez caducada –artículo 32 de la Ley Hipotecaria–, en particular en lo relativo a la preferencia del crédito y la prioridad de la anotación de embargo del crédito urbanístico, por lo que el trámite de audiencia en el procedimiento administrativo ordinario no puede considerarse suficiente para justificar la práctica de una nueva nota de afección, salvo que estos terceros presten su conformidad en el mismo expediente o que en la propia nota de afección se haga constar que la misma no surte efectos respecto a estos titulares.

En el presente caso debe confirmarse la calificación del registrador por la

que resuelve denegar la práctica de la afección por cuanto no consta de la documentación presentada que el Ayuntamiento haya tramitado procedimiento alguno con la debida intervención de los titulares de derechos inscritos que complemente los efectos jurídicos de la reparcelación en orden a garantizar la ejecución de la urbanización y que sea firme el acto administrativo que ponga fin al mismo, en los términos expuestos en los fundamentos anteriores. El Tribunal Supremo es consciente de la necesidad del debido emplazamiento de los titulares registrales.

I.A.25. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024).

Registro de Mancha Real.

UNIDADES MÍNIMAS DE CULTIVO: SISTEMA DE CONTROL Y EFECTOS.

Si consta resolución de la Comunidad Autónoma declarando la nulidad de la segregación por vulnerar las UMC, no es posible inscribir la segregación, aunque exista licencia urbanística.

Como ha señalado esta Dirección General, desde el punto de vista civil sustantivo, puede decirse que según la doctrina y jurisprudencia mayoritarias la sanción establecida por el artículo 24 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, es la de la nulidad radical o absoluta (es decir, sin que produzcan efecto alguno) de los contratos en virtud de los cuales se dividan o segreguen fincas rústicas dando lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo. El hecho de que estemos ante una sanción civil de nulidad apreciable de oficio apoyaría la tesis de que la misma fuera calificable directamente por el registrador por afectar a la validez del acto dispositivo –cfr. artículo 18 de la Ley Hipotecaria– máxime si como señaló la Resolución de 7 de septiembre de 1992, no ha de importar, para negar en su caso la inscripción, que los defectos puedan ser causa de anulabilidad, y no de nulidad de pleno derecho, pues al Registro sólo deben llegar actos plenamente válidos.

Se trata de una invalidez que depende de circunstancias de hecho como la naturaleza rústica de la finca, su cualidad de secano o de regadío o los fines constructivos, cuya apreciación el legislador ha previsto que corresponda al órgano competente en materia agraria, limitándose la actuación registral a la remisión de la documentación al citado órgano para que éste, con los medios de que dispone pueda apreciar la infracción de la unidad mínima de cultivo mediante un pronunciamiento de naturaleza administrativa que debe estar sometido a las garantías del procedimiento administrativo. Si la Comunidad Autónoma, 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, siendo el procedimiento administrativo, iniciado mediante la comunicación de la registradora, el cauce adecuado para hacer efectivos los derechos de defensa del interesado en dicho procedimiento, cuando se discute si la segregación escriturada se acomoda a las exigencias de la normativa agraria, bien sea mediante la aportación de los documentos y alegaciones que se consideren oportunos – artículos 28 y 53 de la actual Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas,

vigente desde el día 2 de octubre de 2016–, bien mediante la propia impugnación de la propia resolución, primero en vía administrativa, y luego en vía judicial.

Consta en el expediente una resolución expresa del órgano autonómico competente en materia agraria por la que declara la nulidad de las segregaciones escrituradas, por lo que las alegaciones relativas a la calificación de regadío de las fincas deben ventilarse ante dicho órgano competente en materia agraria, de acuerdo con el esquema de actuación registral previsto por el artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, pues habiendo recaído resolución administrativa de nulidad, aun no siendo definitiva, no debe ser desconocida en el procedimiento registral iniciado.

I.A.26. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024).

Registro de Eivissa nº 4.

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: REQUISITOS.

Cabe la inmatriculación por título público cuando las dos transmisiones (venta y herencia previa) se recogen en la misma escritura, siempre que medie más de un año desde el fallecimiento del causante en la transmisión previa.

En el presente caso, estamos ante un título público traslativo consistente en escritura pública de compraventa de una finca a favor de doña M. C. C. J., otorgado como parte vendedora por una persona, doña C. C. J. que, previamente, en la misma escritura pública, se adjudicaba esa finca como heredera única por herencia de su madre, doña J. J. R., fallecida en el año 1994. Y, efectivamente, para obtener la inmatriculación de una finca constando formalizadas en escritura pública dos transmisiones sucesivas (una transmisión hereditaria de doña J. J. R. a doña C. C. J., cuyos efectos legalmente se retrotraen a la fecha del fallecimiento de doña J. J. R., acaecido en el año 1994; y la compraventa siguiente de doña C. C. J. a doña M. C. C. J., ahora formalizada), no cabe exigir por el registrador que además se aporte o ni siquiera se reseñe, cuando se manifiesta que no existe, título público de la adquisición previa por parte de A, pues tal cosa no resulta exigida por el artículo 205 de la Ley Hipotecaria. El doble título público –en sentido material– se formaliza ahora, aunque sea en un mismo instrumento público, y ha transcurrido más de un año entre la apertura de la sucesión y la venta.

I.A.27. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024).

Registro de Santa Cruz de Tenerife nº 4.

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

Procede la denegación de la inscripción de una base gráfica si se acreditan dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

Como cuestión previa, debe recordarse que, de conformidad con el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestio-

nes que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

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

Siendo conveniente y deseable que las alegaciones vengan acompañadas de un principio de prueba -que, tratándose de la inscripción de una representación gráfica georreferenciada, es razonable entender que el mismo venga constituido por un dictamen pericial emitido por profesional especialmente habilitado al efecto-, la ausencia del mismo no debe conllevar la desestimación de las alegaciones.

En cuanto al fondo de la motivación registral de las dudas en la identidad de la finca, la registradora no basa su calificación únicamente en la existencia de los solapes advertidos; también tiene en consideración la extensión del lindero común consignado en la descripción literaria de la finca, así como la superposición de ambas representaciones gráficas con respecto a los planos del Plan Parcial [...] Por lo tanto, la nota de calificación contiene la fundamentación necesaria relativa a las dudas de identidad expuestas. Ni el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, ni la calificación registral ni el recurso contra la calificación registral negativa es el cauce apropiado para resolver un conflicto entre titulares registrales colindantes, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, habrá de ser resuelta en los tribunales de Justicia.

I.A.28. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024).

Registro de Tudela nº 2.

HERENCIA: INTERPRETACIÓN DE LOS TESTAMENTOS.

Se resume la doctrina y jurisprudencia sobre la interpretación de los testamentos.

En cuanto a la interpretación de las disposiciones testamentarias, cabe recordar la reiterada doctrina de este Centro Directivo, en los términos que a continuación se expone (vid., por todas, entre las más recientes, las Resoluciones de 14 de octubre de 2021, 15 de junio de 2022, 15 de diciembre de 2023 y 11 de junio de 2024). El precepto fundamental en esta materia es el artículo 675 del Código Civil, del que resulta el entendimiento de las cláusulas conforme el sentido literal de las palabras a menos que aparezca claramente que fue otra la voluntad del testador.

Ciertamente el primer elemento en la interpretación de los testamentos es el literal, pero merced a la utilización de otros elementos interpretativos se debe establecer cuál es el verdadero significado de las cláusulas testamentarias. El centro de gravedad de la interpretación de las disposiciones de última voluntad radica esencialmente en la fijación de la voluntad real del testador. Ahora bien, «*extra muros*» del proceso, el intérprete tiene como límite infranqueable la literalidad de lo reflejado en el testamento, y si bien siempre ha de tenderse a la interpretación favorable a la eficacia de la disposición, en congruencia con el principio de conservación de las disposiciones de última voluntad que late en diversas normas del Código Civil (cfr., por ejemplo, el propio artículo 767, y los artículos 715, 743, 773, 786, 792 y 793, así como, «*ex analogía*», el 1284), no es menos cierto que es lógico entender que en un testamento autorizado por notario las palabras que se emplean en la redacción de aquél tienen el significado técnico que les asigna el ordenamiento.

En el presente supuesto, por aplicación de los referidos criterios interpretativos, debe entenderse que atendiendo a los medios hermenéuticos que, propiamente, pueden emplearse a efectos del procedimiento registral, cabe la interpretación que radica esencialmente en la fijación de la voluntad real de la testadora, es decir, el sentido espiritualista de las disposiciones. Así, el primer párrafo de la cláusula quinta no tiene duda: institución de heredera a favor de doña I. F. S., que, al haber premuerto a la causante, no puede sucederla, por lo que procede interpretar la controvertida cláusula sexta. Respecto de esa sexta cláusula del testamento, coinciden en su interpretación tanto la registradora como los recurrentes, en que hay una sustitución fideicomisaria de residuo, si bien para la primera –conforme su interpretación literal– es condicional, y para los segundos, se trata de una sustitución fideicomisaria de residuo ordinaria. Reza la cláusula lo siguiente: «Sexta: Si la heredera D.^a I. F. falleciera intestada (pasarán) los bienes que conserve de esta procedencia o los que los sustituyeren pasarán en concepto de herencia a las personas y en la forma y proporción señalados en el párrafo segundo de la cláusula anterior».

Pero lo esencial es que el término «intestada», conforme esta interpretación espiritualista de la voluntad de la causante, no se refiere a una condición, sino a no haber sido dispuestos los bienes «*mortis causa*». La consecuencia es que, al haber premuerto la fiduciaria a la testadora, y no llegar a sucederla, no producen efecto las disposiciones «*mortis causa*» de la fiduciaria premuerta respecto de los bienes de doña M. M. D. M., pues no llega a adquirirlos, y entran los sustitutos vulgares en la sucesión. Cohonesta esta interpretación con el contenido de la recomendación o ruego de la cláusula quinta, en la que sin imponer obligación exigible, esto es, respetando las disposiciones «*inter vivos*» y «*mortis causa*» causa de la heredera, recomienda que disponga en su testamento los bienes que a su muerte conserve la heredera de esta procedencia, dejándolos en concepto de herencia o de legado por terceras partes iguales a las tres personas que cita, que en la cláusula sexta son llamadas como sustitutas vulgares para el caso, pero no como condición de que falleciera intestada, sino por no disponer *mortis causa* de los bienes. El hecho de que haya otorgado un testamento la fiduciaria tendría trascendencia en el caso de haber llegado a suceder a la testadora, pues la disposición «*mortis causa*» habría agotado los bienes sometidos a la sustitución fideicomisaria de residuo; pero al haber fallecido antes, no tiene efectos la disposición testamentaria de la fiduciaria pues no llega a suceder. Por tanto, es

intrascendente que haya o no otorgado testamento.

I.A.29. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024).

Registro de Córdoba nº 2.

SOCIEDAD DE GANANCIALES: LIQUIDACIÓN JUDICIAL.

No es posible la rectificación de la inscripción de una finca que consta como ganancial por el mero hecho de que en el inventario aprobado en el procedimiento de liquidación judicial se haya excluido del inventario.

El párrafo tercero del artículo 1 de la Ley Hipotecaria establece que «los asientos del Registro practicados en los libros están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley». La rectificación registral se practica conforme al artículo 40 de la Ley Hipotecaria, que contempla diversos supuestos que pueden originar la inexactitud del Registro.

En el presente caso es indudable que la aptitud del documento judicial presentado para la inscripción es una cuestión susceptible de calificación por parte del registrador en los términos que prevé el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, porque la clase de título inscribible afecta a los obstáculos derivados de la legislación registral, pues en el citado artículo 3 de la Ley Hipotecaria se prevén diferentes clases de documentos públicos en relación 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. Respecto de la sentencia firme dictada en procedimiento de liquidación de sociedad de gananciales cuyo testimonio es objeto de calificación, debe tenerse en cuenta que la liquidación de cualquier régimen económico-matrimonial que determine la existencia de una masa común de bienes y derechos sujeta a determinadas cargas y obligaciones puede llevarse a cabo, en defecto de acuerdo entre los cónyuges, por el procedimiento judicial regulado en el Capítulo II del Título II del Libro IV («De los procesos especiales») de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Como puso de relieve este Centro en Resolución de 30 de julio de 2018, el pacto de privatividad siempre será admisible si bien será necesaria su causalización, tanto en los supuestos en que sea previa o simultánea a la adquisición, como en los casos en que sea posterior, sin que ello signifique que haya que acudir a contratos de compraventa o donación entre cónyuges. Ahora bien, como se indicó en la referida Resolución de 22 de junio de 2006, dicha exigencia de especificación causal del negocio ha de ser interpretada en sus justos términos. En este sentido, se ha considerado suficiente que se mencione la onerosidad o gratuidad de la aportación, o que la misma resulte o se deduzca de los concretos términos empleados en la redacción de la escritura. En el presente caso, no existe dicha causalización; y tal circunstancia, unida al hecho de que, como se ha expresado, no se haya empleado un título formal hábil, debe conducir a la confirmación de la calificación impugnada.

I.A.30. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024).

Registro de Marbella nº 1.

DOCUMENTOS EXTRANJEROS: FEDERACIÓN RUSA.

Se aclara la aplicación de los convenios existentes con la Federación Rusa sobre circulación de documentos públicos.

El Convenio de La Haya de 5 de octubre de 1961, suprimiendo la legalización de los documentos públicos extranjeros, ha tenido una gran aceptación entre los miembros de la Conferencia, siendo, a día de hoy, 127 los Estados que forman parte del mismo, entre ellos España y la Federación Rusa (<https://www.hcch.net/es/instruments/conventions/status-table/?cid=41>). Un caso particular es el Canje de Notas, constitutivo de Acuerdo internacional, entre el Gobierno de España y el Gobierno de la Unión de Repúblicas Socialistas Soviéticas sobre supresión de legalizaciones y expedición de certificados de Registro Civil, hecho en Madrid el 24 de febrero de 1984 (<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1985-6208>). Este Acuerdo rigió para la extinta URSS hasta el 31 de diciembre de 1991, y para la Federación Rusa en adelante, excluidas por tanto las ex repúblicas soviéticas independizadas en dicha fecha. La interpretación correcta del Canje de Notas señala, en lo que aquí interesa, ha de ser que la legalización a la que alude se refiere también a la apostilla (legalización simplificada) y que la petición de certificación de estado civil, conforme al Derecho de cada Estado miembro, deberá pedirse por vía diplomática.

En el presente caso, nada dice la calificación sobre la adecuación de la expedición de la certificación al procedimiento establecido en el Acuerdo. Se limita a exigir la apostilla. Por lo tanto, no puede ser aceptado el defecto, debiendo entenderse que la certificación cumple los requisitos establecidos en el Acuerdo Internacional.

I.A.31. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024).

Registro de Sahagún.

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

No puede modificarse un asiento registral sin el consentimiento de su titular o resolución judicial firme.

Como cuestión preliminar, debe examinarse si el recurso debe ser admitido a trámite dado que no se ha presentado un escrito de recurso en sentido formal, sino que se ha presentado un escrito en el que solicita una de conciliación, una solicitud de calificación sustitutoria y un recurso. La registradora solicitó aclaración al interesado sobre este extremo sin que se hoy haya recibido contestación. Exigencias del principio de economía procesal imponen admitir el recurso al no haber duda de la calificación que se impugna.

En cuanto a la procedencia de la documentación la exigencia de presentación de titulación pública en el procedimiento registral se encuentra recogida en el

artículo 3 de la Ley Hipotecaria.

Por otro lado, es doctrina reiterada de esta Dirección General (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos», entre otras muchas) que tratándose de inscripciones ya efectuadas y encontrándose los asientos bajo la salvaguardia de los tribunales, con arreglo al artículo 1 de la Ley Hipotecaria, su modificación o cancelación sólo podrá realizarse mediante el consentimiento de los titulares registrales que se encuentren legítimamente acreditados, o bien mediante una resolución judicial recaída en juicio declarativo contra los mismos.

I.A.32. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024).

Registro de El Vendrell nº 2.

HIPOTECA: CANCELACIÓN.

No puede cancelarse la hipoteca mientras no se cancele previamente la nota marginal de expedición de certificación.

Para la resolución de este recurso debe partirse del apartado 2º del artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el cual dispone que «en tanto no se cancele por mandamiento del secretario judicial dicha nota marginal, el registrador no podrá cancelar la hipoteca por causas distintas de la propia ejecución». Por su parte, el inciso final del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, según redacción dada por el apartado 6 de la disposición final novena de la misma Ley de Enjuiciamiento Civil dispone que «no se podrá inscribir la escritura de carta de pago de la hipoteca mientras no se haya cancelado previamente la citada nota marginal, mediante mandamiento judicial al efecto». Este apartado segundo 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.

En el presente caso, es aplicable dicha regla general, de modo que no será posible la cancelación de la hipoteca en tanto conste extendida la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas, cuya cancelación deberá ser ordenada por la autoridad judicial. No resulta aplicable en este supuesto la cancelación por caducidad de la misma a que alude el recurrente porque parte de una premisa errónea al confundir el asiento de nota marginal con el de anotación preventiva.

I.A.33. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024).

Registro de Huelva nº 1.

CÓDIGO DE IDENTIFICACIÓN FISCAL CIF: REVOCACIÓN.

La revocación del CIF impide la inscripción, aunque al tiempo de otorgar el título no se hubiera aun producido.

La Ley 36/2006, de 29 de noviembre, introdujo reformas en la legislación

hipotecaria y notarial con el objetivo fundamental de que la respectiva actuación de los notarios y registradores contribuya activamente en la prevención del fraude fiscal.

La regulación del número de identificación fiscal se comprende en Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos. El titular de un número de identificación fiscal revocado podrá solicitar la rehabilitación de su número de identificación fiscal a la Administración Tributaria conforme a lo dispuesto en el artículo 147.8. En particular, deberá acreditar que han desaparecido las causas que motivaron la revocación y deberá comunicar, además, quienes ostentan la titularidad del capital de la sociedad, con identificación completa de sus representantes legales, el domicilio fiscal, así como documentación que acredite cuál es la actividad económica que la sociedad va a desarrollar.

Como se ha expuesto, alega la recurrente que, «al realizar la compra el CIF de la Empresa vendedora no estaban revocado». Este criterio no se puede confirmar, pues la prohibición que impone la disposición adicional sexta de la Ley General Tributaria antes referida es terminante: la publicación de la revocación del número de identificación fiscal «en el "Boletín Oficial del Estado" implicará la abstención del notario para autorizar cualquier instrumento público relativo a declaraciones de voluntad, actos jurídicos que impliquen prestación de consentimiento, contratos y negocios jurídicos de cualquier clase, así como la prohibición de acceso a cualquier registro público, incluidos los de carácter administrativo, salvo que se rehabilite el número de identificación fiscal (...)». Queda así vedado el acceso registral a cualquier transmisión que realice una entidad con el número de identificación fiscal revocado.

I.A.34. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024).

Registro de Madrid nº 11.

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

Las eventuales dudas que puedan concurrir para inscribir una base gráfica han de tratar de solventarse en el procedimiento del art. 199 LH.

Respecto de la falta de legitimación notarial o de ratificación ante el registrador de la firma, aunque nada dice respecto a este defecto el escrito de interposición del recurso, baste reiterar de nuevo la doctrina de esta Dirección General en Resoluciones como las de 29 de noviembre de 2019 y 24 de septiembre de 2020, la regla general es que los títulos mediante los que se solicita la inscripción han de ser públicos, conforme al artículo 3 de la Ley Hipotecaria y en los excepcionales casos en los que se admiten documentos privados para solicitar la inscripción, como en el caso del inicio del expediente del artículo 199 o, como en el caso del supuesto de hecho objeto de este expediente, para solicitar la inscripción por la vía del artículo 201.3.a), como ha admitido reiteradamente esta Dirección General, en Resoluciones como la de 12 de septiembre de 2016, la firma del solicitante ha de estar legitimada notarialmente, o bien ratificarse ante el registrador, a efectos de dotar de autenticidad al

documento, sin perjuicio de la posibilidad de utilizar una instancia privada con firma electrónica del promotor y presentada telemáticamente a través del cauce previsto para ello por el Colegio de Registradores.

Para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas, sistematizándolos en tres grandes grupos: –los que solo persiguen y solo permiten inscribir una rectificación de la superficie contenida en la descripción literaria, pero sin simultánea inscripción de la representación gráfica de la finca, como ocurre con los supuestos regulados en el artículo 201.3, letra a) y letra b) de la Ley Hipotecaria, que están limitados, cuantitativamente, a rectificaciones de superficie que no excedan del 10% o del 5%, respectivamente, de la cabida inscrita, y que no están dotados de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, sino solo de notificación registral tras la inscripción «a los titulares registrales de las fincas colindantes. –el supuesto que persigue y permite inscribir rectificaciones superficiales no superiores al 10% de la cabida inscrita, pero con simultánea inscripción de la representación geográfica de la finca. Adviértase que el caso de rectificaciones superficiales no superiores al 10% y basadas en certificación catastral descriptiva y gráfica puede acogerse tanto a la regulación y efectos del artículo 201.3, letra a), como a la del artículo 9, letra b). –y, finalmente, los que persiguen y potencialmente permiten inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como superiores al 10% de la superficie previamente inscrita) y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices. Así ocurre con el procedimiento regulado en el artículo 199 y con el regulado en el artículo 201.1, que a su vez remite al artículo 203 de la Ley Hipotecaria. En todo caso, en este procedimiento será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca.

En el concreto caso de este expediente, la registradora no manifiesta duda alguna de correspondencia ni de localización de la finca, sino que ante la solicitud de que se practique la inscripción en cuanto a la cabida de la finca en base a lo dispuesto en el artículo 201.3.a), se limita a indicar la necesidad de tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por exceder en más de un 10% respecto de la cabida inscrita aquélla que pretende atribuirse a la finca, según resulta del propio historial registral de la misma. Ahora bien, en el concreto caso de este expediente, no existe manifestación en la escritura ni en la instancia privada presentada de que se hayan efectuado expropiaciones parciales sobre la finca, sino que se trata de una mera suposición de la registradora, sin estar sustentada en otros indicios, como podrían ser los antecedentes obrantes en la cartografía catastral.

En base a ello, siendo la diferencia de cabida entre la finca registral y su representación gráfica superior al 10%, y habiéndose rectificado la descripción de la finca para ajustarla a la que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica, existe por tanto una solicitud tácita de inscripción de representación gráfica, estando plenamente justificado el inicio de la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Las dudas que pudiera tener la registradora en cuanto a la actualización de los linderos de la finca y como dato resultante de estar ínsita en ellos, la cabida de la finca, pueden ser subsanados en la tramitación del expediente

del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso, confirmar la nota de calificación de la registradora y disponer que se inicie el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, de conformidad con lo expuesto en los fundamentos de Derecho anteriores.

I.A.35. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024).

Registro de Andújar.

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: LÍMITES DE RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA.

Si el precio de adjudicación no sobrepasa los límites por los distintos conceptos de responsabilidad no hay obstáculo para la inscripción y cancelación.

Respecto de la calificación registral de los testimonios de adjudicación hipotecaria y mandamiento de cancelación de cargas, el artículo 132 de la Ley Hipotecaria señala en su número tercero que «la calificación del registrador se extenderá (...) a comprobar: (...) 3.º Que lo entregado al acreedor en pago del principal del crédito, de los intereses devengados y de las costas causadas, no exceden del límite de la respectiva cobertura hipotecaria». El registrador debe comprobar que en ninguno de los conceptos se ha sobrepasado, habiendo terceros, la cantidad asegurada, pues la cantidad sobrante por cada concepto ha de ponerse a disposición de los titulares posteriores, lo que significa, entre otras cosas, que si alguno de los límites de su cobertura no se hubiese llenado con el tipo de deuda garantizado y realmente vencida y exigible (principal, intereses, etc.), no se puede cubrir con otra de las clases de deuda en lo que excediera de su propia cobertura (por ejemplo, se reclama más capital o intereses de los garantizados).

En el presente caso, lo entregado al acreedor no sobrepasa los límites de la cobertura hipotecaria por ninguno de los conceptos.

I.A.36. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2024).

Registro de Fuengirola nº 1.

RECURSO GUBERNATIVO: REQUISITOS DE INTERPOSICIÓN.

El recurso ha de concretar suficientemente el defecto impugnado.

Del escrito de impugnación resulta claramente que el recurso se ha limitado por la recurrente a uno solo de los defectos -al segundo- a que se refiere la registradora en su calificación, el relativo a la delimitación de la forma de pago del precio. Precisamente respecto de ese defecto la registradora rectifica su calificación. Si se tiene en cuenta que ese es el único defecto objeto de impugnación, es evidente que la registradora ha actuado correctamente pues, según el texto antes transcrito del citado artículo 327 de la Ley Hipotecaria, no procede sino «comunicar su decisión al

recurrente».

Ahora bien, en el caso concreto del presente recurso no es que la recurrente impugne la razón que motivaría el primer defecto, sino que ni siquiera se refiere al mismo aun remotamente (cfr. Resolución de 26 de mayo de 2000 de este Centro Directivo); y no ha de olvidarse la exigencia derivada del artículo 326 de la Ley Hipotecaria que, al enumerar los requisitos que debe contener el escrito de interposición del recurso, establece que debe contener los hechos y fundamentos de Derecho -párrafo segundo apartado c)-; «razón de la impugnación», tal y como se indica en el citado artículo 115.1.b) de la Ley 39/2015; cita ésta no carente de sentido, pues como ya ha puesto de relieve este Centro Directivo, la especial naturaleza del procedimiento registral no excluye la aplicabilidad del régimen administrativo cuando haya una remisión específica de la legislación hipotecaria a los aspectos de dicho régimen que considere aplicables a la función registral, o cuando se trate de normas administrativas que respondan a los principios generales materiales o de procedimiento propios de todo el ordenamiento (cfr., también en otro ámbito, la remisión que la vigente Ley de la jurisdicción voluntaria, a la hora de referirse a los recursos, realiza a la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil, conforme a la cual -artículo 458-2-: «En la interposición del recurso el apelante deberá exponer las alegaciones en que se base la impugnación»).

I.A.37. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2024).

Registro de Valladolid nº 2.

REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ART. 98 LEY 24/2001.

El juicio de suficiencia debe aclarar si está autorizado el autocontrato.

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. Dicho de otro modo, deberá calificar que se ha practicado la reseña de modo adecuado y que se ha incorporado un juicio de suficiencia de las facultades del representante, siendo el contenido de éste congruente con el acto o negocio jurídico documentado. Por ello, el registrador debe suspender la inscripción por falta de congruencia del juicio notarial acerca de las facultades representativas del apoderado o representante si el notario utiliza expresiones genéricas, ambiguas o imprecisas, como cuando usa fórmulas de estilo que –a falta de reseña, siquiera somera, de las facultades acreditadas– se circunscriben a afirmar que la representación es suficiente «para el acto o negocio documentado», en vez de referirse de forma concreta y expresa al tipo de acto o negocio que en la escritura se formaliza (cfr., entre otras muchas, las Resoluciones de 14 de julio de 2015 y 1 de julio de 2021). Las exigencias del juicio de suficiencia no se cumplen si se relacionan de forma lacónica o genérica las facultades representativas del apoderado o representante, si el notario utiliza expresiones genéricas, ambiguas o imprecisas, como cuando usa fórmulas de estilo que

–a falta de reseña, siquiera somera, de las facultades acreditadas– se circunscriben a afirmar que la representación es suficiente «para el acto o negocio documentado», en vez de referirse de forma concreta y expresa al tipo de acto o negocio que en la escritura se formaliza.

Por lo que se refiere a la calificación registral de la congruencia entre el juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas acreditadas y el contenido del negocio formalizado en la escritura cuya inscripción se pretende, según la doctrina de este Centro Directivo anteriormente referida, se entiende que hay falta de congruencia si el citado juicio notarial es erróneo, bien por resultar así de la existencia de alguna norma que exija algún requisito añadido como, por ejemplo, un poder expreso y concreto en cuanto a su objeto, bien por inferirse el error de los datos contenidos en la misma escritura que se califica, u obrantes en el propio Registro de la Propiedad o en otros registros públicos que el notario y el registrador de la propiedad pueden consultar. Este carácter erróneo debe inferirse con claridad de tales datos, sin que pueda prevalecer una interpretación de estos realizada por el registrador que difiera de la que haya realizado el notario.

Al emitir el juicio de suficiencia de facultades representativas acreditadas, el notario debe hacer mención expresa a la facultad de autocontratar o a la autorización para incurrir en conflicto de intereses. Y ya en Resolución de 13 de febrero de 2012 se puso de relieve que “en resumen, la autocontratación, si hay riesgo de conflicto de intereses, debe entrar siempre en el ámbito de la calificación registral, ya que, según el artículo 18.1.º de la Ley Hipotecaria, comprende, junto a otros supuestos, ‘la validez de los actos dispositivos por lo que resulte de las escrituras públicas...’, y lo cierto es, en cualquier caso, que la autocontratación si hay conflicto de intereses, teniendo en cuenta la falta de imparcialidad del autocontratante (por cuanto ocupa una posición de juez y parte que le habilita para la autotutela del propio derecho) y el potencial perjuicio para el representante, produce la nulidad del negocio salvo que se acredite la licencia o autorización del ‘dominus’.

Pues bien, ahora, como señala el registrador, en la escritura que se presenta, aunque se titule de subsanación, sí nos encontramos ante una adjudicación de herencia y entrega de legado de parte alícuota –como es el de legítima–, por lo que procede hacer mención de la salvedad de la autocontratación en el juicio de suficiencia.

I.A.38. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2024).

Registro de Laredo-Ramales.

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

No puede inscribirse la base gráfica si se explicitan dudas sobre la identidad de la finca.

Si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada otra finca ya ins-

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

Ha sido definido el exceso –y defecto– de cabida en numerosas ocasiones por este Centro Directivo, considerando que el mismo, en relación con su naturaleza y alcance, y con base en los argumentos legales correspondiente, puede configurarse como aquel procedimiento y solución en el que se hace constar en los libros la correcta extensión y descripción de la finca como base del Registro.

En base a lo anterior, y a la nueva distribución de la propiedad operada en virtud del procedimiento de concentración parcelaria, es evidente que no se produce con la representación gráfica propuesta una invasión de la finca registral del colindante, como tampoco de su parcela catastral, pues ésta refleja la nueva ordenación de la propiedad resultante del expediente administrativo. En consecuencia, el conflicto se produce en cuanto a una porción de territorio que quedó excluida de concentración y que, como tal, no forma parte del espacio de terreno comprendido en el folio abierto a la finca de reemplazo. Por tanto, no resultan fundadas las dudas sobre posible invasión de otra finca ya inmatriculada, pues el propio opositor no dice que se invade su finca inmatriculada, sino una porción al norte de su finca que quedó excluida de la concentración parcelaria y que, como tal, no forma parte de la finca de su titularidad.

En el caso que nos ocupa queda descartado que concurren los motivos segundo y tercero de denegación, pero no puede formularse igual afirmación en cuanto al primero de los citados, pues con la representación gráfica propuesta se estaría sustrayendo una porción de terreno que formaba parte de la finca inicial. Todo ello sin perjuicio de la posibilidad, habida cuenta de que el promotor reconoce que una porción de la finca inmatriculada en realidad pertenece a la del colindante, que bien de oficio o a instancia de parte se inicie el expediente para la subsanación de la doble inmatriculación, regulado en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria.

I.A.39. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2024).

Registro de Pinto nº 2.

PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: IDENTIFICACIÓN DE LOS ASIENTOS A CANCELAR.

Del título presentado ha de resultar con claridad la anotación preventiva que ha de ser cancelada.

Debe recordarse que uno de los principios estructurales de nuestro Derecho registral es el de especialidad o determinación, que exige, como requisito para que

los títulos puedan acceder al Registro y ser por tanto objeto de inscripción, la fijación y extensión del derecho objeto de solicitud, quedando de tal modo delimitados todos sus contornos de manera que cualquiera que adquiera confiando en los pronunciamientos tabulares conozca la extensión, alcance y contenido del derecho inscrito. Este principio aparece consagrado en diversos preceptos de nuestro ordenamiento jurídico, artículos 9 y 112 de la Ley Hipotecaria, al precisar todas las circunstancias que debe contener la inscripción, y artículo 54 del Reglamento Hipotecario, al exigir que las inscripciones de partes indivisas de una finca o derecho precisen la porción ideal de cada uno de los condueños con datos matemáticos que permitan conocerla de forma indubitada.

Por tal motivo, es doctrina de esta Dirección General que ha de exigirse la identificación suficiente de los asientos a los que se refieren los mandamientos judiciales cancelatorios, de acuerdo con el principio de especialidad registral, no siendo suficientes a estos efectos expresiones genéricas o indeterminadas que además de no cumplir los requisitos de claridad y determinación de acuerdo con las exigencias legales y reglamentarias, no permiten conocer exactamente el ámbito, extensión y alcance de la cancelación ordenada. Esta exigencia supone, además, en los supuestos de cancelación parcial, la necesidad de determinar la extensión del derecho que se cancela y del que subsiste.

I.A.40. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2024).

Registro de Pastrana-Sacedón.

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: DOMINIO PÚBLICO.

Si la administración informa oponiéndose a la inmatriculación, el registrador no puede inscribir.

Acerca de la cuestión de si, estando pendiente el acto formal de cesión y aceptación por la Administración cesionaria de terrenos en un proyecto de equidistribución, esta Dirección General ya ha establecido (vid. Resoluciones de 31 de mayo de 2017 y 18 de septiembre de 2019), tal como apunta el recurrente, que la jurisprudencia viene manteniendo que la existencia de normas urbanísticas o acuerdos municipales sobre ejecución del planeamiento que afecten a terrenos de propiedad privada no implica que estos pasen al dominio público por tal razón, hasta tanto no exista el acto formal de cesión de tales terrenos.

No obstante, todo lo anterior, con independencia de la discusión acerca de si son o no de dominio público las porciones de terreno que se solaparían con la finca a inmatricular, en el supuesto de este expediente existe una oposición expresa de la Administración a que se lleve a cabo la inmatriculación. En cualquier caso, quien debería justificar su oposición es el Ayuntamiento, no la registradora, quien no puede cuestionar el informe Ayuntamiento ni entrar a valorar si realmente puede o no la Administración oponerse a la inmatriculación por los motivos que parecen inferirse del informe, si bien es cierto, como sostiene el recurrente, que el Ayuntamiento solo debería poder oponerse a la inmatriculación conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria en caso de invasión del dominio público por la finca a inmatricular. Por todo

ello, debe confirmarse la calificación a la vista del informe municipal, pues dados los términos de este pronunciamiento no puede procederse a la inscripción, sin perjuicio de que por el interesado se ejerciten los recursos o actuaciones correspondientes ante dicha autoridad municipal o incluso judicial para instar la rectificación de la resolución dictada.

I.A.41. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2024).

Registro de Figueres.

REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: JUICIO DE SUFICIENCIA Y DE EQUIVALENCIA.

Se analizan las diferencias entre el juicio de suficiencia y de equivalencia en los casos de poderes extranjeros.

Ciertamente, la calificación ha de ser unitaria y global (artículo 258.5 de la Ley Hipotecaria), por lo que el registrador de la Propiedad debe extremar su celo para evitar que una sucesión de calificaciones relativas al mismo documento y a la misma presentación, genere una inseguridad jurídica en el rogante de su ministerio incompatible con la finalidad y eficacia del Registro de la Propiedad. También tiene declarado este Centro Directivo que las consideraciones anteriores no pueden prevalecer sobre uno de los principios fundamentales del sistema registral como es el de legalidad, lo que justifica la necesidad de poner de manifiesto los defectos que se observen aun cuando sea extemporáneamente. Por ello, aunque el registrador pueda incurrir en causa de responsabilidad disciplinaria, si calificado un título y subsanado el defecto detectase otro que no haya hecho constar en la primera calificación, debe efectuar una segunda comprensiva del mismo.

La presentación al notario de un poder otorgado fuera de España exige, al igual que ocurre con poderes otorgados en España, un análisis jurídico que conllevará, conforme a los artículos 10.11 y 11 del Código Civil, de una parte, la remisión respecto de la suficiencia del poder a la Ley española, a la que se somete el ejercicio de las facultades otorgadas por el representado, de no mediar sometimiento expreso, y, de otra, al análisis de la equivalencia de la forma en España. Ello implica que, analizado el valor del documento en el país de origen, tanto desde la perspectiva material como formal, pueda concluirse su equivalencia o aproximación sustancial de efectos, en relación con un apoderamiento para el mismo acto otorgado en España. Como ha reiterado este Centro Directivo, el documento extranjero sólo es equivalente al documento español si concurren en su otorgamiento aquellos elementos estructurales que dan fuerza al documento público español: que sea autorizado por quien tenga atribuida en su país la competencia de otorgar fe pública y que el autorizante de fe, garantice, la identificación del otorgante así como su capacidad para el acto o negocio que contenga.

El juicio de equivalencia notarial no tiene por qué ajustarse a fórmulas sacramentales, ni tiene que necesariamente ser expresado en párrafo o frase gramatical separados sino que bastará la reseña del documento extranjero, el nombre y residencia del notario o funcionario autorizante, la existencia de la apostilla o legali-

zación, y que el notario con base en las circunstancias del caso y a su conocimiento de la ley aplicable hiciera constar bajo su responsabilidad «que el poder reseñado es suficiente para el otorgamiento de esta escritura de (...), entendiendo que el mismo es funcionalmente equivalente a los efectos de acreditar la representación en el tráfico jurídico internacional» o fórmulas similares que cuanto más precisas y explícitas sean mayor será su contribución a la certidumbre y seguridad jurídicas.

Respecto de los poderes de representación documentados en el extranjero no existen las mismas razones que justifican el rigor en el examen de la equivalencia en el caso de los títulos directamente inscribibles (p.ej., escritura de venta), lo que unido a la necesidad de facilitar la circulación de los mismos –precisamente para permitir con mayor agilidad el otorgamiento en España de la escritura de compraventa que reúna los requisitos exigidos por el Derecho español– debe conducir a la necesaria flexibilidad en la apreciación de la referida equivalencia de funciones.

En cuanto a la concreta fórmula empleada en el presente caso por el notario en relación con el referido juicio de equivalencia, podría haber sido más precisa y explícita. No obstante, como antes se ha expresado, no tiene por qué ajustarse a fórmulas sacramentales y, por ejemplo, esta Dirección General ha considerado suficiente que se expresa por el notario español que se le ha exhibido copia autorizada de la escritura de poder, debidamente apostillada, con identificación del notario autorizante, y que de tal documento «resultan facultades suficientes para comprar y adquirir toda clase de bienes inmuebles situados en España, en los términos de los actos o negocios jurídicos que se comprenden en el presente otorgamiento (...)» (vid. Resolución de 4 de junio de 2020). Por ello debe ser considerado suficiente a tales efectos que en la escritura cuya calificación es objeto de este recurso el notario haya afirmado que, a la vista del original del documento de poder, debidamente apostillado, ha podido juzgar su licitud y legalidad para el negocio formalizado en dicha escritura.

Por otra parte, aunque el registrador puede en su calificación disentir de la equivalencia apreciada por el notario en el ejercicio de la competencia que a tal efecto tiene éste atribuida, esta circunstancia únicamente será motivo impeditivo de la inscripción en caso de que el error en aquella apreciación resulte claramente de una motivación expresa, adecuada y suficiente por parte del registrador, de modo que resulte probado el contenido y vigencia del Derecho extranjero sobre tal extremo.

Respecto del defecto relativo a la insuficiencia de la reseña del poder, es cierto que, en la interpretación del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, el Tribunal Supremo (vid. Sentencias número 645/2011, de 23 de septiembre, 643/2018, de 20 de noviembre, 661/2018, de 22 de noviembre, y 378/2021, de 1 de junio) ha afirmado que cuando se trata de un poder conferido por una sociedad mercantil que no consta inscrito, el notario autorizante debe, bajo su responsabilidad, comprobar de forma rigurosa la validez y vigencia del poder otorgado por dicha sociedad y dejar constancia de que ha desarrollado tal actuación, de forma que la reseña del documento auténtico del que resulta la representación exprese las circunstancias que, a juicio del notario, justifican la validez y vigencia del poder en ejercicio del cual interviene el apoderado, ya se trate de un poder general no inscrito, ya de un poder especial. La aplicación de esta doctrina se extiende también a los poderes extranjeros, pues no cabe olvidar que la representación voluntaria se rige por las leyes

del país se ejerciten las facultades conferidas (artículo 10.11 del Código Civil). En el caso concreto de este expediente, aun siendo correcto el juicio de suficiencia – que implica el de equivalencia– tal como se ha explicado en los fundamentos de Derecho anteriores, no permite sin embargo, comprobar al registrador que el notario español ha realizado debidamente su deber de verificar la licitud de la actuación representativa del concedente del poder, pues no constan ni las circunstancias personales de éste, ni la expresión de si ostenta un cargo orgánico o no (piénsese que en España la condición de director normalmente deriva de un apoderamiento), ni por tanto si en el ámbito de sus facultades representativas figura la concesión de apoderamientos; ni siquiera consta al menos una afirmación concreta por parte del notario de que se ha verificado la licitud de la relación representativa del concedente del poder, cuestiones todas ellas que aunque puedan ser competencia del notario extranjero –lo que tampoco se ha acreditado– debe el notario español por su parte verificar.

I.A.42. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2024).

Registro de Piedrahíta.

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

Concurriendo dudas justificadas sobre la identidad de la finca, procede denegar la inscripción de la base gráfica.

Si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada otra finca ya inscrita o el dominio público, lo procedente es denegar, no suspender, la inscripción. Los puntos básicos de la doctrina reiterada de esta Dirección General, en Resoluciones como las de 5 y 15 de diciembre de 2023, son los siguientes: a) el registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria); b) a tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir-se a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro; c) dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma; d) el registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio.

Ha sido definido el exceso –y defecto– de cabida en numerosas ocasiones por este Centro Directivo, considerando que el mismo, en relación con su naturaleza y alcance, y con base en los argumentos legales correspondiente, puede configurarse como aquel procedimiento y solución en el que se hace constar en los libros la correcta extensión y descripción de la finca como base del Registro. La alteración de linderos fijos advertida por la registradora, unido a la circunstancia de no constar la finca con otro dato inscrito que permita su localización, como bien podría ser la incorporación de la referencia catastral, aspecto que se abordará en el siguiente fundamento de esta resolución, justifican las dudas de identidad de la registradora.

Todo ello, lleva a tomar en consideración las dudas de la registradora, advertidas en la nota de calificación, sobre la falta de correspondencia entre la descripción de la finca en el Registro, en el título y la que resulta de la representación gráfica aportada y de que, en realidad, pudiéramos encontrarnos ante el intento de aplicar el folio registral de una finca a una porción colindante adicional no inmatriculada o a una porción diferente de territorio, y sin que constituya fundamento alguno en favor de la pretensión del recurrente la circunstancia de existir contradicción en cuanto a la situación del río (...) en el título previo y en el título inmatriculador que causó la inscripción 1.^a de la meritada finca registral, pues este pretendido error descriptivo podría haberse corregido con ocasión de la inscripción del título del recurrente en el año 2020 y el registrador, en su calificación, debe atender, entre otros medios, a los asientos del Registro (artículo 18 de la Ley Hipotecaria) que, en tanto no se rectifiquen, a través de cualquiera de los medios y procedimientos admitidos en la legislación hipotecaria, se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria).

La nota de calificación también señala como circunstancia concurrente en el caso concreto que motiva la denegación de la inscripción que de los planos de la concentración parcelaria llevada a cabo en la zona no resulta que la porción de terreno con la que se pretende identificar la finca 4.717 fuera excluida de la concentración, sino que esta superficie se incluye indubitadamente dentro la parcela 163 del polígono 503, la cual está incluida íntegramente dentro de la zona concentrada, según resulta de los planos archivados en el propio Registro.

Finalmente, en cuanto al reproche realizado por el recurrente de que las dudas de identidad manifestadas por la registradora podían haberse efectuado al inicio del procedimiento, evitando así trámites y dilaciones innecesarios, debe señalarse que la inclusión de la porción de territorio a que se refiere la representación gráfica dentro de una zona de concentración parcelaria es suficiente motivo para denegar el inicio del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, conforme al criterio sentado, entre otras, por las Resoluciones de 8 de junio y 3 de octubre de 2016, 7 de junio de 2017 y 29 de enero de 2018.

I.A.43. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2024).

Registro de Eivissa nº 4.

DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE: PROTECCIÓN.

De acuerdo con el art. 36 del Reglamento de Costas, ha de entenderse aplicable el control de no invasión del dominio público en los casos de pacto sucesorio con entrega diferida de bienes.

Según el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria «el interesado deberá ejercer su derecho en los quince días siguientes a la notificación de la calificación (...)». Este plazo de quince días debe entenderse de días hábiles, pues el artículo 326 de la Ley Hipotecaria determina que el cómputo de los plazos se hará de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (hoy Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), y si bien ese artículo se refiere al cómputo de los plazos determinados en ese capítulo, el mismo criterio debe entenderse para la calificación sustitutoria. El artículo 30.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común, dispone: «Siempre que por Ley o en el Derecho de la Unión Europea no se exprese otro cómputo, cuando los plazos se señalen por días, se entiende que éstos son hábiles, excluyéndose del cómputo los sábados, los domingos y los declarados festivos. Cuando los plazos se hayan señalado por días naturales por declararlo así una ley o por el Derecho de la Unión Europea, se hará constar esta circunstancia en las correspondientes notificaciones».

A la vista de la citada doctrina legal, la Dirección General de los Registros y del Notariado, que como hemos visto había sostenido un criterio favorable a la no exigencia, con relación a fincas ya inmatriculadas, de la acreditación de no invasión de la zona marítimo-terrestre, prevista por el artículo 31 en relación con el artículo 35 del Reglamento de la Ley de Costas aprobado por el Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre (cfr. Resoluciones de 16 de julio de 1998, 14 de enero de 2000 y 21 de febrero de 2002), ya en la Resolución de 6 de octubre de 2008 (reiterada por la de 18 de agosto de 2010 y otras posteriores), señaló que el Reglamento de Costas fue declarado ajustado a la Ley por el propio Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-administrativo, en las citadas Sentencias de 16 de octubre de 1996 y 27 de mayo de 1998, y en su consecuencia acomodó desde aquella Resolución su doctrina a dicha jurisprudencia. Con ello la Dirección General de los Registros y del Notariado vino entendiendo, por tanto, plenamente aplicable el artículo 35 del Reglamento de la Ley de Costas, que extiende a las segundas y ulteriores transmisiones las mismas exigencias de acreditación de la no invasión de zona de dominio público marítimo-terrestre, que las previstas para las inmatriculaciones, y cuya legalidad, pasó a ser indiscutida a partir de la jurisprudencia sentada por el Tribunal Supremo, a la que la Dirección General adecuó como se ha dicho su doctrina a partir de la Resolución de fecha 6 de octubre de 2008 antes citada. Tras la derogación de la citada norma reglamentaria, la cuestión de la protección registral del dominio público marítimo-terrestre en segundas y posteriores inscripciones de fincas que intersectan o colindantes con el dominio público viene regulada en el artículo 36 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre.

El eje fundamental sobre el que gira la tutela del dominio público marítimo-terrestre en esta regulación es la incorporación al Sistema Informático Registral de la representación gráfica georreferenciada en la cartografía catastral, tanto de la línea de dominio público marítimo-terrestre, como de las servidumbres de tránsito y pro-

tección, que ha de trasladar en soporte electrónico la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar a la Dirección General de los Registros y del Notariado (apartado 2 del artículo 33). De todas estas normas resulta que con la nueva regulación se pretende que el registrador pueda comprobar directamente, a la vista de las representaciones gráficas, la situación de las fincas en relación con el dominio público y las servidumbres legales. Sólo en el caso en que de tal comprobación resulte invasión o intersección, procedería la solicitud por el registrador de un pronunciamiento al respecto al Servicio Periférico de Costas.

La notaria autorizante y recurrente hace un pormenorizado examen de la naturaleza y efectos de la escritura de pacto sucesorio con entrega diferida de bienes y finiquito general de legítima, al objeto de eximir de la necesidad de dar cumplimiento a las exigencias impuestas en el artículo 36 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas. Sin embargo, de una lectura literal del artículo 36 del referido Real decreto se comprueba que dicho precepto no se refiere a segundas o posteriores «transmisiones», sino a segundas o posteriores «inscripciones» como se titula el expresado artículo. Ciertamente el expresado artículo se rotula como «normas aplicables a segundas o ulteriores inscripciones», pero la expresión «inscripción» debe entenderse como «asiento», pues el primer apartado del repetido artículo 36 empieza diciendo que «el registrador denegará la práctica de cualquier asiento (...)». Consecuentemente, no se precisa analizar la naturaleza de la transmisión actual o diferida de la propiedad o si el asiento a practicar es de «inscripción» o de «nota marginal», como la notaria recurrente hace en su pormenorizado estudio, sino que basta comprobar que las exigencias del artículo 36 del Reglamento de Costas se refiere a segundas o posteriores inscripciones, como análogo a asiento.

I.A.44. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2024).

Registro de Estepona nº 2.

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO.

Si la oposición del Ayuntamiento respecto a la invasión del dominio público no identifica gráficamente la superficie invadida, no puede denegarse la inscripción de la base gráfica.

Como se dijo en la Resolución de 12 de diciembre de 2023, «sabido es que la denegación de inscripción de la georreferenciación solicitada para una determinada finca registral ha de basarse en alguno de los siguientes motivos: – Que no se respete la identidad de la finca registral del promotor, esto es, su ubicación y delimitación geográficas, sino que se encubra la sustracción o adición de porciones de terreno que sí o no, respectivamente, formaban parte de la finca inicial. – Que se invada otra finca ya inmatriculada, aunque no esté debidamente georreferenciada. – Que se invada el dominio público, aunque no esté ni siquiera inmatriculado». En el caso que ahora nos ocupa, tales consideraciones son plenamente aplicables a la oposición formulada por un particular y por una junta de compensación, que sólo intervienen en su condición de titulares catastrales de parcelas afectadas, pero no acreditan ser titulares de

finca registral alguna supuestamente invadida con la georreferenciación pretendida por la promotora del expediente.

Cuestión distinta es la relativa al Ayuntamiento que formula oposición, la cual se fundamenta en una supuesta invasión del dominio público, aunque sin acreditar tampoco la inscripción registral del mismo. Tal falta de inscripción del dominio público no le impide ser objeto de protección registral dada la claridad con la que la legislación vigente proclama a la vez el principio de inscripción registral obligatoria del dominio público, pero a la vez, el de protección y tutela registral del dominio público que no haya cumplido su obligación legal de inscripción registral pero cuya existencia o invasión le conste al registrador a través de herramientas auxiliares como la aplicación gráfica registral regulada en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria. Pero ocurre que el Ayuntamiento al formular su oposición por supuesta invasión parcial del dominio público, no especifica gráficamente cuál sería el espacio concreto supuestamente invadido. En el presente caso, siendo el exceso de cabida inferior al 5% de la cabida inscrita, y no constando aportada por el Ayuntamiento, ni inicialmente, ni a requerimiento del registrador, información gráfica que concrete cuál es el supuesto ámbito territorial en el que produce la supuesta invasión del dominio público no inscrito, la calificación registral negativa aquí recurrida ha de ser revocada y el recurso contra ella estimado.

I.A.45. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2024).

Registro de Lorca nº 3.

TÍTULO INSCRIBIBLE: SENTENCIA QUE RECONOCE EL DERECHO DE RETRACTO DE CRÉDITOS LITIGIOSOS.

Se admite la posibilidad de anotación preventiva de la sentencia por la que se admite el reconocimiento del derecho de retracto.

Si bien el respeto a la función jurisdiccional que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos, por tanto, también los registradores de la Propiedad, el deber de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes, sin que competa, por consiguiente, al registrador de la Propiedad calificar los fundamentos ni siquiera los trámites del procedimiento que las motivan. No obstante, como también ha sostenido esta Dirección General en reiteradas ocasiones, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal, que limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento, garantizando así la salvaguarda de la autonomía privada (y, con ello, el propio tracto sucesivo entre los asientos del Registro, que no es sino un trasunto de ella), impediría dar cabida en el Registro a una extralimitación del juez que entrañara una indefensión procesal patente, razón por la cual, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (en consonancia con el artículo 18 de la propia Ley) extiende la calificación registral frente a actuaciones judiciales a la competencia del juez o tribunal, la adecuación o congruencia de su resolución con el procedimiento seguido y los obstáculos que surjan del Registro, aparte de las formalidades extrín-

secas del documento presentado.

El título material no es sino la causa o razón jurídica de la adquisición, modificación, transmisión o extinción de un derecho, mientras que título formal es el documento en que se constata o autentica aquella causa o razón de pedir. El título material, al que se refiere el artículo 2 de la Ley Hipotecaria, significa un aspecto estático y de resultado, mientras los documentos, títulos en sentido formal, son calificados por el artículo 3 de la misma norma de títulos inscribibles. Cabe, por tanto, concluir que la presentación de un título formal, documento auténtico, tras someterse la imperativa función calificadora, provocará la inscripción registral del título material en él contenido y que será objeto de publicidad tabular. Por tanto, será imprescindible el cumplimiento de las previsiones legales tanto en el título material como en el título formal para poder publicitar la mutación jurídico real pretendida.

Se trata, por tanto, de una solicitud de reconocimiento del derecho a recuperar de la demandada los créditos que ésta adquirió del «Banco de Sabadell, SA», pero no consta que la parte demandada se haya allanado al ejercicio del retracto de crédito litigioso, es decir, en la demanda no se ejercitaba el derecho de retracto, sino que lo que se solicitaba en la demanda es el reconocimiento del derecho de retracto, que desde el punto de vista registral son cuestiones diferentes. Ello no impide, sin embargo, que la sentencia obtenida, entretanto se acredita el ejercicio del derecho de retracto, pueda ser objeto de publicidad provisional a través de anotación preventiva, ganando prioridad para cuando aquel retracto se ejercite de manera definitiva, pues tendrá evidente trascendencia registral cuando sea ejercitado.

I.A.46. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2024).

Registro de Monóvar.

PROPIEDAD HORIZONTAL: CONSTITUCIÓN.

Se delimita los casos en los que es precisa licencia para la inscripción de una división horizontal.

La cuestión planteada en el primer defecto guarda similitud con la solventada en la Resolución de este Centro Directivo de 23 de junio de 1998, confirmada por otra de 17 de octubre de 2014. 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». Entonces se afirmó, 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». Lo relevante para rectificar la superficie construida de una edificación no son los términos (más o menos precisos) en los que se solicita tal rectificación, sino si, efectivamente, de la documentación presentada

resulta que se reúnen los requisitos propios para la modificación de una obra nueva.

El cambio de uso de la edificación es equiparable a la modificación de la declaración de obra inscrita, como elemento definitorio del objeto del derecho, y, por tanto, su régimen de acceso registral se basará en cualquiera de las dos vías previstas por el artículo 28 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, con independencia del uso urbanístico previsto en planeamiento y el uso efectivo que, de hecho, se dé a la edificación. No obstante, en la reciente Resolución de esta Dirección General de 9 de abril de 2024, relativa a una escritura de declaración de obra antigua de habilitación de buhardilla como vivienda en el País Vasco, se afirmó que la aplicación del régimen registral sobre edificaciones previsto en el artículo 28 de la actual Ley de Suelo a la constatación registral del cambio de uso de inmuebles se condiciona a que tanto la normativa urbanística de aplicación como la jurisprudencia que la interpreta posibiliten la prescripción o caducidad de la acción de restablecimiento de legalidad respecto al uso (vid., también, las Resoluciones de 11 de junio y 9 de julio de 2024).

Centrados en el supuesto de este expediente, y sin perjuicio de que hubiera sido deseable una mayor claridad en la nueva descripción atribuida a la finca, lo cierto es que se cumplen los requisitos exigidos por el artículo 28.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y el artículo 52 del Real Decreto 1093/1997, acreditándose mediante la certificación catastral descriptiva y gráfica y certificación expedida por técnico competente, incorporadas ambas a la escritura, la nueva superficie de la construcción existente –con las circunstancias exigidas en el artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal–, los usos a los que se destina la misma (oficina y local comercial), así como su antigüedad (que data del año 1948), sin que, adicionalmente, conste en el Registro anotación preventiva alguna por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca.

En relación con el segundo defecto, el art. 53 del RD 1093/1997 es claro al exigir para inscribir los títulos de división horizontal (como es el presente caso) que no pueden 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. En el presente caso no existe licencia, pues la modificación de la obra previamente inscrita se hace al amparo del régimen del artículo 28, apartado 4, del texto refundido de la Ley 7/2015, de Suelo y Rehabilitación Urbana, tal y como ha quedado expuesto en los fundamentos de derecho anteriores.

Es necesario diferenciar entre los actos edificatorios, sean en la misma planta o en nuevas plantas, aun cuando supongan el cambio de vivienda unifamiliar a colectiva o el aumento de elementos de uso independiente, de los actos de división afectantes al suelo. A los primeros le es aplicable el régimen del artículo 28.4 para justificar en su caso la no exigencia de licencia a efectos de inscripción, dada la realidad fáctica que presenta la edificación existente, debidamente acreditada, que por sí demuestra la no ejecución de medidas de restablecimiento de legalidad urbanística; más, a los segundos, en cuanto supuesto parcelatorio distinto al comprendido en dicho precepto, le resulta aplicable el régimen del artículo 26 de la misma Ley estatal en cuanto a la exigencia en todo caso de título administrativo habilitante de la inscripción.

En el supuesto de este expediente, la registradora impone un requisito para practicar la inscripción, consistente en la aportación de unos planos, sin motivar la razón de tal exigencia y sin citar al efecto ningún precepto legal, reglamentario o fundamento jurídico en el que basarla. Por otro lado, la registradora en su informe invoca el artículo 202 de la Ley Hipotecaria. Pero, como ha afirmado en reiteradas ocasiones esta Dirección General el momento procedimental, único e idóneo, en el que el registrador ha de exponer todas y cada una de las razones que motivan su decisión de suspender o denegar la práctica del asiento solicitado es el de la calificación (artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria) sin que, por consiguiente, hayan de ser tenidas en cuenta las que pueda introducir en su informe.

I.A.47. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2024).

Registro de Eivissa nº 4.

RECURSO GUBERNATIVO: REQUISITOS DE INTERPOSICIÓN.

El recurso ha de concretar suficientemente el defecto impugnado.

Aunque en su escrito de impugnación la recurrente solicita «que se revoque la calificación recurrida y se acuerde que lo procedente es inscribir la escritura de opción de compra»; dado que el registrador ha inscrito el apartado primero de la cláusula tercera de la escritura, que era la única cuya suspensión se podría entenderse es combatida en el escrito de interposición, el resto no lo es (objeto de impugnación), pues no se aduce argumento o fundamento alguno para combatirlo. El artículo 326 de la Ley Hipotecaria, al enumerar los requisitos que, al menos, ha de cumplir el escrito de interposición del recurso, exige que se expresen los hechos y fundamentos de Derecho –párrafo segundo, apartado c)–; y el artículo 115.1.b) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, exige expresar: «b) El acto que se recurre y la razón de su impugnación».

I.A.48. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2024).

Registro de Almansa.

TITULARIDAD OB REM: EFECTOS.

Aunque la característica de la titularidad *ob rem* implica que la finca tenga que seguir la misma situación jurídica que la principal, si ello no fuera así existiría una inexactitud registral que debe ser subsanada de acuerdo con lo establecido en la legislación hipotecaria.

En cuanto a las vinculaciones «*ob rem*», como puso de relieve la Resolución de esta Dirección General de 22 de abril de 2016, la configuración jurídica de la titularidad de una finca registral con el carácter «*ob rem*» respecto de otras tiene como consecuencia esencial que su titularidad viene determinada mediatamente por la titularidad de las fincas principales al igual que ocurre con las servidumbres prediales; la titularidad de la finca «*ob rem*» corresponde, pues, a quien ostente la titularidad de la finca principal. Como se afirmó en la Resolución de 29 de noviembre de 2007, los

elementos vinculados son titularidades «*ob rem*», que no pueden seguir un régimen jurídico distinto al del elemento principal a que están adscritos. Ahora bien, para que esta configuración jurídica surta los efectos expuestos deberá venir determinada por la ley, o bien, resultar de la inscripción registral, sin que en ningún caso pueda presumirse ni establecerse de forma tácita.

Conforme a la doctrina de este Centro Directivo, son requisitos básicos para que se pueda inscribir la vinculación «*ob rem*» los siguientes: a) existencia de una causa económica y a la vez jurídica que justifique la vinculación. b) la previa inscripción en el Registro de las fincas a que afecte la vinculación. c) adecuada identificación y descripción de la finca a la que afecta o sobre la que recae el derecho.

La cuestión que se plantea es que, constando inscritas las fincas, cada una de ellas a nombre de distinto titular, el registrador ha de suspender la inscripción de la plaza de garaje por mor del principio de legitimación y tracto sucesivo, siendo que la otra tampoco puede ser inscrita en virtud de la vinculación. En este punto, conviene recordar que el principio de tracto sucesivo, consagrado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria. La presunción «*iuris tantum*» de exactitud de los pronunciamientos del Registro, así como el reconocimiento de legitimación dispositiva del titular registral llevan consigo el cierre del Registro a los títulos otorgados por persona distinta de dicho titular o derivados de procedimientos judiciales o administrativos en que el mismo no haya tenido intervención. Con estos parámetros y limitados al defecto señalado, la calificación ha de ser confirmada.

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

I.A.49. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2024).

Registro de Madrid nº 47.

OPCIÓN DE COMPRA: DETERMINACIÓN DEL PRECIO.

No caben fórmulas indeterminadas para establecer el precio de la opción.

En este caso hay que partir de la existencia de una opción de compra que ha accedido a los libros registrales en virtud de un asiento –de inscripción– que queda bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria), en tanto que –obvio resulta decirlo– practicada bajo la responsabilidad del registrador, ejerciendo su independencia en la función calificadora. Por ello, su modificación o cancelación sólo podrá realizarse mediante el consentimiento de los titulares registrales que se encuentren legítimamente acreditados, o bien mediante una resolución judicial recaída en juicio declarativo contra los mismos (vid. artículos

1, 38, 40, 82, 214 y 217 de la Ley Hipotecaria); en caso contrario se produciría una situación de indefensión de tal titular, proscrita por la Constitución Española (cfr. artículo 24).

La resolución del recurso ha de centrarse en la denegación de acceso tabular del apartado 1, el final del tercer párrafo y el penúltimo párrafo de la cláusula tercera; en concreto lo siguiente: «La imposibilidad de aportar el/los certificados de saldo pendiente se suplirá mediante un cálculo aproximado basado en la información de que pueda disponer el comprador en cada momento, quedando el comprador obligado a asumir las posibles diferencias que a favor del vendedor pudieran producirse, pudiendo reclamar la concedente/vendedora la diferencia a su favor (...) En ningún caso se entenderá que la no aportación de los certificados dará lugar a una cláusula suspensiva, quedando completado el pago del precio de la presente opción de compra y quedando perfectamente legitimado el vendedor a reclamar al comprador cuantas cantidades considere oportunas por este concepto». Defecto, cuyo confirmación es obligada con arreglo a la doctrina de la Resolución de este Centro Directivo de 18 de julio de 2022, que dice literalmente: «No obstante, debe confirmarse la nota de calificación es la denegación de la de la expresión relativa al pago del precio mediante un «cálculo aproximado basado en la información de que pueda disponer el comprador en cada momento» según se prevé en la cláusula tercera del contrato para el caso de que dicho comprador manifieste una imposibilidad de aportar certificados de saldo pendiente de las deudas en que se haya subrogado o cuyo pago haya asumido. Esta cláusula contraviene el principio de determinación registral propio de nuestro sistema registral y puede suponer una contravención de la prohibición de dejar al arbitrio de una de las partes la validez del contrato (artículo 1256 del Código Civil)».

I.A.50. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2024).

Registro de Alicante nº 3.

DOCUMENTOS JUDICIALES: SENTENCIAS DICTADAS EN REBELDÍA.

Se reitera la doctrina sobre las sentencias dictadas en rebeldía.

Como cuestión procedimental previa, hay que señalar que el objeto del recurso únicamente se limita a los documentos que la registradora tuvo a la vista al tiempo de emitir su calificación.

La rescisión de sentencias firmes dictadas en rebeldía constituye una vía de tutela excepcional que se concede a aquellos demandados declarados en rebeldía que se encuentran en esta situación por una causa que les es involuntaria teniendo por finalidad el reabrir de nuevo la causa con la plena participación del demandado rebelde. Dictada la sentencia en rebeldía procesal de los demandados, tal y como consta en la propia resolución, resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que dispone: «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».

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

I.A.51. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2024).

Registro de Valencia nº 7.

OPCIÓN DE COMPRA: PACTOS NO INSCRIBIBLES.

No pueden acceder al Registro determinados pactos previstos al constituir la opción que carecen de trascendencia real o no cumplen el principio de especialidad.

En este caso hay que partir de la existencia de una opción de compra que ha accedido a los libros registrales en virtud de un asiento –de inscripción– que queda bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria), en tanto que practicada –obvio resulta decirlo– bajo la responsabilidad del registrador ejerciendo su independencia en la función calificadora. Por ello, su modificación o cancelación sólo podrá realizarse mediante el consentimiento de los titulares registrales que se encuentren legítimamente acreditados, o bien mediante una resolución judicial recaída en juicio declarativo contra los mismos (vid. artículos 1, 38, 40, 82, 214 y 217 de la Ley Hipotecaria); en caso contrario se produciría una situación de indefensión de tal titular, proscrita por la Constitución Española (cfr. artículo 24).

La inscripción de estas referencias a la posibilidad de descontar del precio de la compraventa las cantidades que reciba la parte vendedora/cedente desde la formalización de la opción y hasta su ejercicio requiere que se establezca un procedimiento para la fijación objetiva del precio de la compraventa (...) Como ha señalado la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en resoluciones como la de 9 de enero de 2024, de considerarse que el hecho de pactar que se descuente del precio de la compraventa cualesquiera cantidades recibidas del comprador por el vendedor/cedente no implica que la opción de compra constituya un pacto comisorio, estas previsiones no podrían ser objeto de inscripción, en cuanto constituirían un pacto de carácter personal que no puede afectar a los terceros que puedan acceder al Registro, careciendo de causa, en cuanto funciona como anticipo del precio de un contrato futuro que ni se ha realizado, la compraventa, ni se sabe si finalmente se realizará, por lo que no puede tener acceso al Registro ni perjudicar a terceros, los cuales tienen derecho a la consignación del precio que haya de abonarse por la compraventa, salvo las cantidades que pueden ser objeto de descuento según la doctrina de la DGSJFP.

Lo que debe confirmarse de la nota de calificación es la denegación de la de la expresión relativa al pago del precio mediante un “cálculo aproximado basado en la información de que pueda disponer el comprador en cada momento” según se prevé

en la cláusula tercera del contrato para el caso de que dicho comprador manifieste una imposibilidad de aportar certificados de saldo pendiente de las deudas en que se haya subrogado o cuyo pago haya asumido. Esta cláusula contraviene el principio de determinación registral propio de nuestro sistema registral y puede suponer una contravención de la prohibición de dejar al arbitrio de una de las partes la validez del contrato (artículo 1256 del Código Civil).

I.A.52. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2024).

Registro de Calafell.

CONTROL DE LOS MEDIOS DE PAGO: ALCANCE DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL.

Se reitera la doctrina referente al control registral de los medios de pago.

El derecho de opción en este supuesto es puramente obligacional, ya que en el contrato insertado en la escritura no se prevé el pacto de configurarlo como real ni el convenio de las partes para que se inscriba, por lo que la inscripción de la opción pactada sería imposible, en virtud de lo establecido en el artículo 14 del Reglamento Hipotecario, que establece como uno de los requisitos para que pueda inscribirse el contrato de opción de compra o el pacto o estipulación expresa que lo determine en algún otro contrato inscribible, el convenio expreso de las partes para que se inscriba.

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

En el presente caso es indudable que en la escritura de compraventa calificada se identifican todos los medios de pago del precio cobrado por los vendedores: transferencias con los datos correspondientes a los códigos de las cuentas de cargo y abono (una respecto de la suma pagada directamente por el comprador a los vendedores y otras respecto de los pagos de rentas de alquiler que se imputan al precio), según se expresa en dicha escritura; así como la retención de una parte del precio por razón de la subrogación del comprador en la condición de deudor del préstamo hipotecario que grava la finca.

I.A.53. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2024).

Registro de Toledo nº 3.

PROPIEDAD HORIZONTAL: PROHIBICIÓN DE ALQUILER TURÍSTICO.

No puede acogerse al quorum especial el acuerdo que va más allá de establecer limitaciones para el alquiler de pisos turísticos.

Uno de los supuestos en que la misma ley exceptúa la unanimidad es el contemplado en el apartado 12 del citado artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, introducido en dicha Ley por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, que reduce la mayoría necesaria al voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación para adoptar el acuerdo, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, por el que se limite o condicione el ejercicio de lo que se conoce como alquiler o explotación turística de las viviendas («la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística» son los términos que emplea la letra e)» del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos), así como para el acuerdo por el que se establezcan cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad, siempre que estas modificaciones no supongan un incremento superior al 20%, si bien en cualquier caso estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos, según dispone el mismo apartado 12.

En el caso concreto, se adopta un acuerdo que comprende limitaciones y prohibiciones que están incluidas en el ámbito a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y, por ello, puede ser adoptado con la mayoría establecida en el apartado 12 del citado artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal (la utilización de cualquier vivienda o departamento del edificio para fines turísticos y cesión temporal de uso de la totalidad de la vivienda o departamento amueblado y comercializado con finalidad lucrativa cuando esté sometida a un régimen específico derivado de su normativa sectorial turística), pero también comporta otras limitaciones que exceden del mismo –p. ej. hospedería, alquiler temporal-.

I.A.54. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2024).

Registro de Melilla.

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

No puede rectificarse el contenido del Registro sin el consentimiento de l titular registral afectado.

Debe recordarse que constituye una regla básica en nuestro Derecho hipotecario la de que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). Por ello, como 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, 23 de agosto de 2011 y 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho –lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad–, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho.

Respecto a las materias sobre las que pueden versar el recurso ante esta Dirección General, se ha manifestado de manera uniforme este Centro Directivo al entender que el recurso tan sólo puede referirse a materias que hayan sido objeto de calificación negativa sin poder referirse a asientos ya practicados pues, encontrándose tales asientos registrales bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria), su rectificación precisa bien el consentimiento del titular registral, bien la oportuna sentencia dictada en el juicio declarativo correspondiente (artículo 40 d) de la Ley Hipotecaria).

I.A.55. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2024).

Registro de Almería nº 3.

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

No puede inmatricularse una finca si, tras tramitar el expediente del 199, se confirman dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

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

El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria. El registrador, a la vista de las alegaciones eventualmente presentadas, debe decidir motivadamente según su prudente criterio, sin que la sola formulación de oposición por alguno de los interesados tenga la virtualidad de convertir en contencioso el expediente o de impedir que continúe su tramitación; el juicio de identidad de finca que en su caso formule el registrador habrá de ser motivado, y fundado en criterios objetivos y razonados». En el presente caso, el registrador funda sus dudas de identidad en la posible invasión de dos fincas registrales colindantes, puesta de manifiesto por las alegaciones

formuladas por sus titulares registrales, de las que se deriva que no es pacífica la delimitación de la finca, de lo que resulta un conflicto latente sobre la delimitación de las dos fincas, que no es pacífica, lo cual impide la práctica de la inmatriculación. Por tanto, dicha calificación es ajustada a derecho y no puede considerarse como temeraria.

I.A.56. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2024).

Registro de Estepona nº 2.

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

No puede inscribirse una base gráfica si se acreditan dudas sobre la identidad de la finca.

Si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada otra finca ya inscrita o el dominio público, lo procedente es denegar, no suspender, la inscripción, puesto que no puede ser inscrita la misma georreferenciación que ahora ha sido objeto de presentación, sino otra distinta, con acuerdo de los colindantes, o aprobada por la autoridad judicial, en su caso.

El registrador, a la vista de las alegaciones eventualmente presentadas, debe decidir motivadamente según su prudente criterio, sin que la sola formulación de oposición por alguno de los interesados tenga la virtualidad de convertir en contencioso el expediente o de impedir que continúe su tramitación; e) el juicio de identidad de finca que en su caso formule el registrador habrá de ser motivado, y fundado en criterios objetivos y razonados. Tratándose de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, cuando el registrador basa su calificación registral negativa en las alegaciones de los colindantes, el juicio registral de identidad efectuado en la nota de calificación no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados.

El registrador ha de preservar con su calificación registral cualquier posible invasión del dominio público, incluso el no inmatriculado. Y ello, porque como ha declarado esta Dirección General en Resoluciones como las de 15 de marzo y 12 de abril de 2016, 4 de septiembre de 2017 o 13 de abril de 2018, existe una obligación legal a cargo de los registradores de la Propiedad de impedir la práctica de inscripciones que puedan suponer una invasión del dominio público, la cual tiene su fundamento en los artículos. 6 y 30 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, conforme a los cuales los bienes demaniales son inalienables, imprescriptibles e inembargables, como manifestación del principio y mandato supremo contenido en el artículo 132 de la Constitución Española. Sin embargo, también ha declarado esta Dirección General reiteradamente que la oposición de colindante titular de dominio público no es admisible si la objeción se basa en informe no concluyente.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso

y revocar la nota de calificación en cuanto al primer defecto, por falta de precisión y justificación suficiente, y confirmarla en cuanto a las alegaciones de los colindantes catastrales, por determinar un signo aparente de posible controversia en la delimitación del objeto de los derechos de propiedad implicado, que solo puede resolverse por el acuerdo entre colindantes, mediante el oportuno expediente de deslinde, o un expediente de conciliación registral del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria, o el correspondiente juicio contradictorio entre las partes implicadas.

I.A.57. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2024).

Registro de Santoña.

MARÍTIMO TERRESTRE: SEGUNDAS Y POSTERIORES TRANSMISIONES DE FINCAS COLINDANTES.

Recuerda el régimen de control de la no invasión del dominio público en las segundas y posteriores transmisiones de fincas colindantes con el dominio público marítimo terrestre.

La Dirección General de los Registros y del Notariado, que como hemos visto había sostenido un criterio favorable a la no exigencia, con relación a fincas ya inmatriculadas, de la acreditación de no invasión de la zona marítimo-terrestre, prevista por el artículo 31 en relación con el 35 del Reglamento de la Ley de Costas aprobado por el Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre (cfr. Resoluciones de 16 de julio de 1998, 14 de enero de 2000 y 21 de febrero de 2002), ya en la Resolución de 6 de octubre de 2008 (reiterada por la de 18 de agosto de 2010 y otras posteriores), señaló que el Reglamento de Costas fue declarado ajustado a la Ley por el propio Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-administrativo, en las citadas Sentencias de 16 de octubre de 1996 y 27 de mayo de 1998, y en su consecuencia acomodó desde aquella Resolución su doctrina a dicha jurisprudencia. Con ello la Dirección General de los Registros y del Notariado vino entendiendo, por tanto, plenamente aplicable el artículo 35 del Reglamento de la Ley de Costas, que extiende a las segundas y ulteriores transmisiones las mismas exigencias de acreditación de la no invasión de zona de dominio público marítimo-terrestre, que las previstas para las inmatriculaciones, y cuya legalidad, pasó a ser indiscutida a partir de la jurisprudencia sentada por el Tribunal Supremo, a la que la Dirección General adecuó como se ha dicho su doctrina a partir de la Resolución de fecha 6 de octubre de 2008 antes citada.

Tras la derogación de la citada norma reglamentaria, la cuestión de la protección registral del dominio público marítimo-terrestre en segundas y posteriores inscripciones de fincas que intersectan o colindantes con el dominio público viene regulada en el artículo 36 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas. Como ha señalado la Dirección General de los Registros y del Notariado (vid. Resoluciones de 23 de agosto de 2016, 27 de junio de 2017 y 23 de mayo y 19 de junio de 2018), para la debida comprensión de este precepto debe contemplarse junto con el contenido de toda la sección cuarta del capítulo III del actual Reglamento de Costas, reguladora de las inmatriculaciones y excesos de cabida que puedan afectar a este dominio público. El eje fundamental so-

bre el que gira la tutela del dominio público marítimo-terrestre en esta regulación es la incorporación al Sistema Informático Registral de la representación gráfica georreferenciada en la cartografía catastral, tanto de la línea de dominio público marítimo-terrestre, como de las servidumbres de tránsito y protección, que ha de trasladar en soporte electrónico la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar a la Dirección General de los Registros y del Notariado (apartado 2 del artículo 33).

En el presente expediente, consta en la nota de calificación, que se ha recibido en el Registro de la Propiedad una certificación de la demarcación de costas en la que se dice que la finca invade parcialmente el dominio público marítimo-terrestre, según el deslinde aprobado por Orden Ministerial de 12 de noviembre de 2008, por lo que no procede su inscripción en el Registro en tanto no se rectifique la descripción adaptándose al deslinde administrativo o se impugne, en su caso, la certificación expedida por la demarcación de Costas.

I.A.58. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2024).

Registro de Alicante nº 7.

PROHIBICIONES DE DISPONER: EFECTOS.

Se analiza la diferencia de efectos entre las prohibiciones de disponer voluntarias y las ordenadas judicialmente en un procedimiento administrativo.

En relación con la naturaleza y alcance de las distintas modalidades de prohibiciones de disponer, de acuerdo con la doctrina reiterada de este Centro Directivo (véase Resoluciones citadas en los «Vistos»), se han de distinguir dos grandes categorías: – las prohibiciones voluntarias y las que tienen su origen en un procedimiento civil, tratan de satisfacer intereses básicamente privados: Por ello, prevalece la finalidad de evitar el acceso al Registro del acto dispositivo realizado por quien carece de poder de disposición para ello al no habersele transmitido la facultad dispositiva. En consecuencia, si cuando otorgó el acto afectado por la prohibición de disponer no tenía limitado su poder de disposición el acto fue válido y debe acceder al Registro a pesar de la prioridad registral de la prohibición de disponer, aunque se entiende que la inscripción del acto anterior no implica la cancelación de la propia prohibición de disponer, sino que ésta debe arrastrarse. – las adoptadas en los procedimientos penales y administrativos lo que quieren garantizar es el cumplimiento de intereses públicos o evitar la defraudación del resultado de la sentencia penal o las responsabilidades que de ella puedan derivar. Debe, en consecuencia, prevalecer el principio de prioridad establecido en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria frente a la interpretación más laxa del artículo 145 del Reglamento Hipotecario que se impone en las prohibiciones voluntarias y derivadas de procedimientos civiles, provocando así el cierre registral incluso cuando se trata de actos anteriores a la prohibición. No cabe duda que tanto en las prohibiciones decretadas en procedimientos penales como en las administrativas existe cierto componente de orden público que no puede ser pasado por alto. Y es que en estas la prohibición de disponer no trata de impedir la disponibilidad del derecho por parte de su titular, desgajando la facultad dispositiva del mismo, cual ocurre con las voluntarias, sino que tiende a asegurar el estricto cumplimiento de la

legalidad administrativa o el resultado del proceso penal.

Atendiendo a este criterio la nota de calificación ha de ser confirmada. La pretensión del recurrente de inscribir el testimonio de adjudicación sin ni siquiera el arrastre de la carga, no sería admisible ni siquiera si la prohibición de disponer posterior a la hipoteca que ahora se ejecuta fuera de carácter voluntario. Pero siendo una prohibición de disponer dictada en procedimiento penal no cabe tampoco inscribir la adjudicación.

I.A.59. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2024).

Registro de Chiclana de la Frontera nº 1.

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

A través de un recurso gubernativo no es posible dilucidar la validez de un asiento ya practicado.

Pasando a examinar el objeto del presente expediente, hay que recordar que son principios básicos de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionados, el de tracto sucesivo, el de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 20, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria. Lo que pretende el recurrente es la rectificación de un determinado asiento del Registro y como ha declarado este Centro Directivo (cfr. Resolución de 3 de octubre de 2005), a salvo la posibilidad de acudir a los tribunales para ventilar y contender sobre la validez o nulidad de los títulos, el recurso es el cauce legalmente arbitrado para impugnar las calificaciones de los registradores cuando suspendan o denieguen el asiento solicitado.

No cabe instar recurso alguno frente a la calificación positiva del registrador por la que se extiende el correspondiente asiento, cualquiera que sea la clase de éste; por tanto, tampoco si lo que se ha practicado es una cancelación. Por el contrario, una vez practicado el asiento, tal y como señala el artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, el mismo queda bajo la salvaguardia de los tribunales y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley; y eso sólo puede ocurrir por vía judicial y no a través del cauce del recurso.

En el caso concreto del presente expediente, tratándose de una compraventa de cuota indivisa en el que concurre un posible caso de parcelación urbanística al margen del planeamiento, el registrador comunicó oportunamente la misma a la Administración a los efectos del artículo 79 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. Sin embargo, según hace constar en su informe el registrador, se procedió a la inscripción del título por haber transcurrido el plazo contemplado en el precepto, por haberse recibido, según dice, fuera de dicho plazo la resolución administrativa declarativa de la existencia de parcelación ilegal. Por tanto, en el caso del presente expediente, debe concluirse que el recurso contra la calificación registral no es el cauce adecuado para rectificar un asiento practicado, siendo preciso que medie el consentimiento de todos los interesados o resolución judicial, sin que quepa pronunciarse sobre si fue o no correcta la calificación del registrador que dio lugar a la inscripción

de la compraventa.

I.A.60. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2024).

Registro de La Palma del Condado.

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

La tramitación del expediente notarial de reanudación de tracto sucesivo exige en la actualidad la incorporación de un documento escrito que atribuya la propiedad de la finca al promotor.

Las solicitudes de expedición de publicidad formal también son objeto de previa calificación por el registrador. Esta calificación formal garantiza los correspondientes derechos del presentante o interesado mediante la oportuna prórroga del asiento de presentación, así como la posibilidad de entablar los correspondientes recursos contra la misma. En el caso concreto de la expedición de certificación como trámite del artículo 203 de la Ley Hipotecaria (al que remite el artículo 208 al regular el expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido), en los casos en los que el registrador aprecie defectos que sean obstáculo para la tramitación del expediente, lo procedente es denegar su expedición emitiendo la preceptiva calificación negativa, que, en su caso, puede acompañarse de las certificaciones de las fincas que procedan, según resulta de la regla tercera del citado artículo 203.

La excepcionalidad del procedimiento de reanudación del tracto sucesivo justifica una comprobación minuciosa por parte del registrador del cumplimiento de los requisitos y exigencias legalmente prevenidas, a fin de evitar la utilización de este cauce para la vulneración o indebida apropiación de derechos de terceros (al permitir una disminución de las formalidades que en los supuestos ordinarios se prescriben, precisamente, para la garantía de aquellos, como por ejemplo la exigencia de formalización pública del negocio adquisitivo para su inscripción registral), o para la elusión de las obligaciones fiscales (las inherentes a las transmisiones intermedias etc.). Se impone por tanto 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.

Como requisito imprescindible debe acompañarse, con la solicitud, el documento, público o privado, del que resulte el título de propiedad de la finca cuya reanudación de tracto se pretende obtener, correspondiente al promotor del expediente. Por tanto, la tramitación del expediente notarial de reanudación de tracto sucesivo exige en la actualidad la incorporación de un documento escrito que atribuya la propiedad de la finca al promotor del mismo, teniendo su ausencia un carácter obstativo que impide la inscripción en el Registro del acta de conclusión.

En el supuesto planteado en este expediente, puede entenderse cumplido el requisito de aportación del documento público del que resulta el título de propiedad de la finca cuya reanudación de tracto se pretende obtener, teniendo en cuenta que

se aporta un título hereditario autorizado por notario, junto con la circunstancia de que la última inscripción de dominio es de más de treinta años, en concreto es del año 1880, donde los trámites de citación o audiencia se simplifican.

I.A.61. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2024).

Registro de Murcia nº 1.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: REQUISITO DE LA PREVIA INSCRIPCIÓN.

Estando la finca transmitida inscrita en el Registro de la Propiedad y bajo la salvaguardia de los tribunales a favor de una persona distinta, no podrá accederse a la inscripción del título calificado sin consentimiento del titular registral.

Como cuestión procedimental previa, debe recordarse que, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. Por consiguiente, no han de ser tenidos en cuenta ninguno de aquellos documentos que acompañen al escrito –según se indica en el informe del registrador, certificado de defunción, certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad y fotocopia del testamento (no copia autorizada) del titular registral–, y que no se presentaron al inicio del procedimiento registral que culminó con la calificación que ahora se recurre.

El presente expediente no es el procedimiento adecuado para subsanar los defectos expresados en la calificación que lo motiva, pues no es misión de este Centro Directivo calificar esos documentos presentados extemporáneamente, al ser ello competencia y obligación del registrador; y sin que esta Dirección General pueda avocar para sí una competencia sobre la calificación que recae, como obligación inexcusable e indelegable, en el registrador.

Como ha afirmado con reiteración esta Dirección General (vid. por todas, la Resolución de 10 de abril de 2017 y las más recientes de 22 de enero de 2021, 25 de octubre de 2023 o 5 de marzo y 25 de junio de 2024) es principio básico de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, el de tracto sucesivo, en virtud del cual, para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente. En consecuencia, estando la finca transmitida inscrita en el Registro de la Propiedad y bajo la salvaguardia de los tribunales a favor de una persona distinta, no podrá accederse a la inscripción del título calificado sin consentimiento del titular registral (cfr. artículos 2 y 17 de la Ley Hipotecaria).

I.A.62. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2024).

Registro de Coria.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: SOCIEDAD DE GANANCIALES DISUELTA.

Se reitera la aplicación del art. 144 RH en función de la situación registral de los bienes, una vez disuelta la sociedad de gananciales.

El artículo 144 del Reglamento Hipotecario regula la práctica de la anotación preventiva de embargo sobre bienes de la comunidad conyugal, en atención a las diversas situaciones en que pueda encontrarse: sociedad conyugal vigente, sobre bienes inscritos por confesión de privatividad, sociedad conyugal disuelta y no liquidada; sociedad conyugal disuelta y liquidada; anotación de embargo sobre la vivienda habitual; y bienes inscritos conforme a legislación extranjero en los términos del artículo 92 del Reglamento Hipotecario. En el caso del presente expediente, al tiempo de presentarse la documentación calificada y que dio lugar a la nota de calificación recurrida, las fincas 2.575, 2.576 y 2.577 de Riolobos ya figuraban inscritas a favor de doña R. M. G. A. y los hermanos don J. A., don J. J., don R., don A. y don J. D. G.

Habiendo fallecido uno de los cónyuges y habiéndose liquidado la comunidad conyugal y la herencia, se precisa que, o bien la demanda se haya dirigido contra el titular, en este caso el cónyuge doña R. M. G. A. y los herederos del cónyuge fallecido, en los términos que se recogen, por su parte, en el artículo 166.1, párrafo primero, del Reglamento Hipotecario o, que del mandamiento resulte la responsabilidad del bien por la deuda que motiva el embargo y conste la notificación del embargo al titular, antes del otorgamiento de aquélla. No se cumplen los requisitos de este segundo supuesto, pues no resulta acreditada la responsabilidad de las fincas por la deuda que motiva el embargo, ni la notificación antes de la liquidación de la comunidad conyugal. Ciertamente, puede practicarse anotación preventiva de embargo respecto de la mitad indivisa adjudicada en pleno dominio y el usufructo de un tercio de la otra mitad indivisa adjudicada en usufructo al cónyuge titular que ha sido demandado, doña R. M. G. A., pero no respecto de las porciones indivisas adjudicadas e inscritas a los herederos, pues ni han sido demandados, ni constan cumplidos los requisitos exigidos en el segundo inciso del artículo 144.4 del Reglamento Hipotecario.

Por lo que se refiere a la finca 3.415, figura inscrita a favor de doña R. M. G. A. y don R. D. D. con carácter ganancial; resultando acreditado el fallecimiento de este último, pero no la liquidación de la sociedad de gananciales resulta aplicable el párrafo primero del artículo 144.4 del Reglamento Hipotecario, que exige que la demanda se haya dirigido contra ambos cónyuges o sus herederos.

Finalmente, en cuanto a la posibilidad de anotación del embargo sobre el 50% de la finca 3.415, solicitada por el recurrente en el escrito de interposición del recurso, debe recordarse la doctrina, también reiterada, de este Centro Directivo, de que mientras dure la comunidad postganancial, no cabe nunca el embargo de una mitad indivisa del bien.

I.A.63. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2024).

Registro de León nº 2.

HIPOTECA: EN GARANTÍA DEL PRECIO APLAZADO.

Se estudia el régimen aplicable a una hipoteca entre particulares no profesionales en garantía del precio aplazado en una vena.

Pues bien, se plantea, en relación con el inciso final del art. 1, y con este último apartado b), si para que resulte aplicable la Ley 5/2019 a los préstamos con personas físicas que sean deudores, fiadores o garantes, en quienes concurra la condición de consumidor, y cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir, se requiere que tales inmuebles (construidos o por construir) tengan también un uso o destino residencial. En el supuesto de los préstamos con una persona física consumidora que actúe en concepto de prestataria, fiadora o garante, cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir, la Ley 5/2019 será aplicable con independencia de que su destino sea o no residencial.

La misma doctrina expuesta en el fundamento de Derecho anterior es aplicable a la diferencia de redacción respecto del ámbito de aplicación de los artículos 2.1.a) y 25 de la Ley 5/2019, y del artículo 114.3.º de la Ley Hipotecaria, que no exige el carácter de profesional del prestamista, porque así lo ha querido el legislador al considerar justificado que, en todo caso, se proteja a la persona física que hipoteca un bien de uso residencial frente al excesivo endeudamiento que generaría un interés moratorio excesivo. Así lo ha venido a reconocer este Centro Directivo en las Resoluciones de 5 y 12 de junio de 2020, en sendos supuestos de préstamo de empleador a empleado, garantizados con inmuebles de uso residencial, en los que después de establecerse la no aplicación del régimen de la Ley 5/2019 por tratarse del supuesto de excepción recogido en el artículo 2.4.a), respecto de los intereses moratorios se declaró aplicable lo establecido en el artículo 114.3.º de la Ley Hipotecaria, cuando se cumplan sus presupuestos, por ser éste de ámbito general, si bien señalando, en cuanto a los efectos del tipo imperativo fijado en el citado artículo, que ha de ser entendido no como estrictamente imperativo, sino, conforme a una interpretación literal y teleológica de la Directiva 2014/17/UE, como un tipo legal máximo respecto de la entidad prestamista, pero no respecto del prestatario que tenga la consideración de consumidor.

Respecto a la cuestión de si una hipoteca en garantía del precio aplazado de una compraventa, puede ser asimilada a un préstamo hipotecario y bajo qué circunstancias, debe atenderse a la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Civil, Sección Primera, de 22 de junio de 2021, número 422/2021. En el supuesto objeto de este expediente concurren análogas circunstancias a las de la sentencia expuesta, expresivas de la finalidad de financiación en el aplazamiento del pago del precio como son: el elevado porcentaje del precio que es objeto de aplazamiento; el amplio periodo de amortización de ese precio aplazado (trece años); el pacto de pago de una compensación monetaria que en caso de pago anticipado, salvo en caso de venta del inmueble; el pacto de interés moratorio; y una regulación del vencimiento anticipado por impago. Por tanto, es correcta la calificación registral de que se trata una operación equiparable a un préstamo para la adquisición del inmueble.

La calificación negativa del registrador no se ha basado en la falta de mani-

festación respecto del carácter de no profesional del vendedor, por lo que en este recurso debe partirse de la consideración de que no tiene tal condición, lo que excluye la aplicación de la Ley 5/2019, así como la de la Ley 2/2009, ya que ambas exigen el ejercicio de la actividad con carácter profesional por parte del prestamista. Pero, en realidad, aunque el acreedor fuera un profesional, tampoco sería aplicable la Ley 5/2019 en este caso porque el aplazamiento del precio de referencia no devenga intereses, sin que tampoco se hayan pactados gastos especiales. En consecuencia, es aplicable la excepción relativa a «los préstamos concedidos sin intereses y sin ningún otro tipo de gastos, excepto los destinados a cubrir los costes directamente relacionados con la garantía del préstamo» del artículo 2.4.b) de la citada ley, al igual que el supuesto de préstamos de empleador a empleado que antes hemos analizados, lo que reconduce también al artículo 114.3 de la Ley Hipotecaria. La asimilación del aplazamiento del pago del precio debe hacerse a un préstamo concedido para la adquisición de un edificio de uso no residencial (destino predominante), por lo que no procede tampoco la aplicación del repetido artículo 114.3.º de la Ley Hipotecaria.

I.A.64. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2024).

Registro de Colmenar Viejo nº 1.

PROHIBICIONES DE DISPONER: EFECTOS.

Se analiza la diferencia de efectos entre las prohibiciones de disponer voluntarias y las ordenadas judicialmente en un procedimiento administrativo.

Es reiterada la doctrina de esta Dirección General (véase Resoluciones citadas en los «Vistos») que la eficacia preferente de las transmisiones anteriores a las prohibiciones de disponer no es aplicable en los procedimientos penales o administrativos, donde prevalece el componente de orden público de las medidas cautelares adoptadas. Las prohibiciones voluntarias y las que tienen su origen en un procedimiento civil, tratan de satisfacer intereses básicamente privados: pueden cumplir funciones de garantía, de tutela para lograr la plena satisfacción de la voluntad del beneficiario de la prohibición, garantizar el resultado de un procedimiento o la caución del mismo, etc. Por ello, prevalece la finalidad de evitar el acceso al Registro del acto dispositivo realizado por quien carece de poder de disposición para ello al no habersele transmitido la facultad dispositiva. Por el contrario, las adoptadas en los procedimientos penales y administrativos lo que quieren garantizar es el cumplimiento de intereses públicos o evitar la defraudación del resultado de la sentencia penal o las responsabilidades que de ella puedan derivar. Debe, en consecuencia, prevalecer el principio de prioridad establecido en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria frente a la interpretación más laxa del artículo 145 del Reglamento Hipotecario que se impone en las prohibiciones voluntarias y derivadas de procedimientos civiles, provocando así el cierre registral incluso cuando se trata de actos anteriores a la prohibición.

En el presente caso se trata de una escritura de venta otorgada el día 21 de diciembre de 2023 que se presentó en el Registro el día 8 de mayo de 2024. Con anterioridad a esta fecha, concretamente el día 12 de abril de 2024, se practicó sobre la finca objeto de venta una anotación preventiva de prohibición de disponer ordenada

por la Hacienda Pública. De acuerdo con la doctrina antes expuesta, la compraventa no puede inscribirse, puesto que cuando tuvo entrada en el Registro ya existía sobre la finca una anotación de prohibición de disponer ordenada en un procedimiento administrativo.

I.A.65. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2024).

Registro de Granada nº 2.

BIENES ADQUIRIDOS POR CÓNYUGES EXTRANJEROS: DETERMINACIÓN DEL RÉGIMEN ECONÓMICO.

En un matrimonio de un cónyuge español con extranjero se especifica en la escritura calificada que los cónyuges están casados «con régimen económico matrimonial legal de sociedad de gananciales», pero no se indica si se trata del régimen legal supletorio en España o el régimen legal de otro país.

Tratándose de personas casadas, la titularidad queda afectada por la existencia convencional o legal de un régimen económico matrimonial que determina el ejercicio y extensión del derecho. Para que dichas circunstancias puedan ser conocidas por terceros el Registro debe publicarlas, por lo que se exige la debida constancia de cuál sea el régimen económico-matrimonial aplicable al titular registral. Por otra parte, debe tenerse presente que la entrada en juego de un ordenamiento extranjero no supone la renuncia a la determinación de la situación jurídica publicada ni que el notario español pueda adoptar una actitud pasiva.

Frente a la regla general de nuestro sistema registral, que exige que esté claramente determinada la extensión de los derechos inscritos en el Registro de la Propiedad (artículo 51.6.^a Reglamento Hipotecario), y aunque, desde un punto de vista estrictamente dogmático, para la adquisición de un bien por extranjero casado debería acreditarse el régimen económico en ese momento, a fin de inscribir dicho bien según la determinación de dicho régimen, tal y como preceptúa el artículo 51.9.^aa), del Reglamento Hipotecario, lo cierto es que tales reglas están ciertamente flexibilizadas para los supuestos de inscripción de bienes a favor de adquirentes casados sometidos a legislación extranjera, pues no se exige la acreditación «*a priori*» del régimen económico matrimonial, bastando que la inscripción se practique a favor del adquirente o adquirentes casados, haciéndose constar en la inscripción que se verifica con sujeción a su régimen matrimonial (artículo 92 Reglamento Hipotecario).

La aplicación del artículo 92 del Reglamento Hipotecario –que no necesita de mayor aclaración en el caso de tratarse de dos cónyuges extranjeros de la misma nacionalidad, pues su régimen económico-matrimonial, a falta de pacto, será el régimen legal correspondiente a su Ley nacional común– requiere, en el caso de tratarse de dos esposos de distinta nacionalidad, que se determine cuál sea la Ley aplicable a su régimen económico-matrimonial, de acuerdo con los criterios de conexión que determinan las normas de conflicto de Derecho internacional privado español. Tales normas de conflicto, si el matrimonio se contrajo antes del día 29 de enero de 2019 –fecha de entrada en vigor del Reglamento (UE) n.º 2016/1103–, son las contenidas en el artículo 9.2 del Código Civil.

En el presente caso, se especifica en la escritura calificada que los cónyuges están casados «con régimen económico matrimonial legal de sociedad de gananciales», pero no se indica si se trata del régimen legal supletorio en España o el régimen legal de otro país. Por ello, no puede entenderse que el notario haya precisado cuál es la ley material –extranjera o española– aplicable.

I.A.66. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2024).

Registro de Madrid nº 42.

CALIFICACIÓN REGISTRAL: NOTA DE CALIFICACIÓN.

Es necesario que la nota de calificación sea precisa y clara.

La nota de calificación, al objeto de evitar una eventual indefensión de los interesados, debe estar redactada en términos jurídicamente precisos, pero también redactada de la forma más clara y sencilla posible, a fin de facilitar su comprensión.

En el presente caso, tiene razón el recurrente cuando manifiesta y recoge en su escrito de recurso que la nota de calificación es imprecisa, si bien parece que la certificación expedida sí es correcta. A tal objeto deberá la registradora expedir una nueva nota de calificación acorde con el contenido de la escritura y, en su caso, para mayor claridad para la entidad prestamista expedir una nota informativa completa de la inscripción practicada.

I.A.67. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2024).

Registro de Aguilar de la Frontera.

TÍTULO FORMAL: DOCUMENTO PRIVADO.

El documento privado, aunque tenga fecha fehaciente, no es equiparable al público.

El recurso no se puede estimar. El artículo 1227 del Código Civil determina la fehaciencia de la fecha de los documentos privados en los supuestos que se contemplan en dicho precepto, disponiendo que «la fecha de un documento privado no se contará respecto de terceros (...»); pero tal circunstancia no atribuye a los documentos privados ninguna presunción de autoría, ni de capacidad, ni de validez de los mismos, requisitos que pueden ser obviados cuando los únicos interesados son los mismos firmantes de su elevación a público o de sus herederos, en cuanto ellos sean los únicos y exclusivos interesados. Así, existiendo terceros interesados, que pueden resultar perjudicados por la existencia y validez del documento privado, será preciso que dichos interesados admitan su autoría y validez o, en su defecto, se inste el correspondiente proceso judicial con demanda a los interesados, como posibles perjudicados, en el que quede indubitadamente reconocida la autoría, capacidad y validez del contrato privadamente documentado.

I.A.68. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 15 DE

NOVIEMBRE DE 2024).

Registro de Corralejo.

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: INVASIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO.

No puede considerarse fundada la negativa a inscribir una base gráfica que se apoya en un informe del Servicio de Costas claramente equivocado.

En el presente caso, ciertamente, la nota de calificación, en el momento en el que se practica, es procedente, puesto que tratándose de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, no estando ante uno de los supuestos de denegación automática de su tramitación, como son la posible invasión de dominio público, puesto que esta no deriva del contraste, en la aplicación gráfica registral, entre la georreferenciación aportada y la capa gráfica que contenga el deslinde formalmente aprobado de tal dominio público, como declararon las Resoluciones de 5 de abril de 2022 y 30 de enero de 2024, o de una georreferenciación registral de finca colindante, protegida por los principios hipotecarios, basándose la denegación del registrador en la oposición de los colindantes notificados, que alegan la invasión de dominio público y de sus fincas particulares, respectivamente, el registrador «decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción».

Tratándose de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, cuando el registrador basa su calificación registral negativa en las alegaciones de los colindantes, el juicio registral de identidad efectuado en la nota de calificación no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados. Como ha declarado esta Dirección General existe un principio general, instaurado tras la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de que el registrador ha de preservar con su calificación registral cualquier posible invasión del dominio público, incluso el no inmatriculado.

En el presente caso, el informe de la Dirección General de Costas, a primera vista, es concluyente e identifica la invasión del dominio público, por lo que, en principio, no sería aplicable la doctrina de esta Dirección General, formulada en Resoluciones como las de 12 de mayo de 2022 o 23 de mayo de 2024, por la cual la oposición de colindante titular de dominio público no es admisible si la objeción se basa en informe no concluyente. Sin embargo, existen una serie de indicios que nos llevan a concluir que existe un error de apreciación objetiva en los Informes de la Dirección General de Costas Demarcación de las Islas Canarias, con los que la registradora basa su calificación registral.

La registradora, consciente del error, solicita aclaración del informe a la Demarcación de Costas de Canarias, quien mantiene la alegación en el segundo informe, donde incorpora un informe del Servicio de Vigilancia de Costas de Lanzarote, que reitera la invasión del dominio público sobre la base de la cartografía catastral superpuesta a la ortofoto y unas fotografías del vallado que invade el dominio público. Es decir, de nuevo sobre la realidad física existente y no sobre la adecuación de la realidad física a la jurídica derivada del deslinde, que se ha documentado en la escritura

calificada y cuya inscripción se solicita. La situación producida en el presente caso es otro ejemplo de las diferencias entre los conceptos de finca y parcela catastral, que son las unidades de trabajo propio de dos instituciones de distinta naturaleza, como son Catastro y Registro, pero que tienen un objeto común, como es el territorio, al que contemplan desde puntos de vista distintos.

Por tanto, como también manifiesta la recurrente en su escrito de interposición del recurso, habiéndose cometido un error de apreciación objetivo en los dos informes de la Dirección General de Costas, en cuanto que se ha tenido en cuenta la realidad física actual y no la jurídica resultante de la escritura de rectificación de la descripción calificada, resulta como consecuencia que la calificación registral no es ajustada a Derecho, pues ninguna invasión de dominio público se produce en la misma, puesto que se ha excluido de la georreferenciación alternativa los 33,75 metros cuadrados afectados al dominio público marítimo-terrestre por la Orden Ministerial de 22 de mayo de 1992. Ello no puede determinar otra solución para el presente expediente que la estimación del recurso y la revocación de la nota de calificación de la registradora, por falta de invasión del dominio público, debiéndose inscribir la rectificación de la descripción y la inscripción de la georreferenciación alternativa, por ser respetuosa con la situación resultante del deslinde aprobado.

I.A.69. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2024).

Registro de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife.

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: GEORREFERENCIACIÓN DE LA FINCA.

Dado que no se aporta georreferenciación catastral, ni alternativa, coincidente con la finca cuya inmatriculación se solicitaba, no queda sino confirmar la calificación negativa basada precisamente en este extremo.

La inmatriculación de fincas, conforme al artículo 9 de la Ley Hipotecaria, es uno de los supuestos para los cuales es legalmente preceptivo la aportación de una representación gráfica georreferenciada que contenga, con total precisión, la ubicación y delimitación geográfica, y, por ende, superficie interior comprendida en tal delimitación perimetral, pues el espacio físico así precisado es el que define la identidad de la finca, su delimitación jurídica y constituye el objeto del derecho de propiedad y demás derechos reales. Además, se exige que tal georreferenciación sea plenamente coincidente con la descripción literaria de la finca, en el sentido de que no quede contradicha en modo alguno por ésta última.

Cuando exista una inconsistencia, del tipo que sea, en la cartografía catastral, «ya sea una inexistencia o inexactitud de la georreferenciación catastral (...) la inconsistencia de la base de datos catastral es un mero defecto técnico, que no debe impedir el tráfico jurídico de la finca. Por ello, el artículo 206 de la Ley Hipotecaria permite la utilización de georreferenciación alternativa para la inmatriculación de fincas de titularidad pública, lo cual debe poder extenderse al supuesto de fincas de titularidad privada, cuando exista la citada inconsistencia en la base de datos catastral».

Por tanto, dado que no se aporta georreferenciación catastral, ni alternativa, coincidente con la finca cuya inmatriculación se solicitaba, no queda sino confirmar la calificación negativa basada precisamente en este extremo.

I.A.70. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2024).

Registro de Caravaca de la Cruz.

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

El solape con georreferenciación inscrita previamente es una de las causas de denegación obligatoria de la inscripción de la georreferenciación, sin necesidad de tramitar el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, como regla general.

Acreditado la notificación infructuosa, no pudiendo determinarse si se han practicado dos intentos de notificación postal, no constando notificación edictal y no alegando el registrador, en su informe, que el recurso pudiera ser extemporáneo, no puede afirmarse que la notificación al destinatario de la misma se haya efectuado de forma correcta y, por tanto, procede, por razones de economía procedimental, continuar con la resolución de este expediente.

Si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada otra finca ya inscrita o el dominio público, lo procedente es denegar, no suspender, la inscripción. Respecto a la incorporación de la georreferenciación, deberá calificar si se ha solicitado expresa o tácitamente y en caso afirmativo, si se cumplen los requisitos del artículo 9, lo cual permite su incorporación al asiento y la rectificación de la superficie, cuando la diferencia no exceda del 10% de la cabida inscrita. O si no se cumplen estos requisitos, si existe petición expresa o tácita de iniciar un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por describirse la finca con arreglo a la georreferenciación incorporada, por aportar georreferenciación alternativa, o tratándose de la solicitud de una inscripción de obra nueva, por tener dudas el registrador en la identidad de la finca. En caso de calificación positiva, existiendo declaración de coincidencia de la georreferenciación catastral con la realidad física del inmueble y describiendo la finca según resulte de ella, el registrador inscribirá la georreferenciación, aunque su petición no sea expresa o exista declaración de voluntad de excluir la inscripción de la georreferenciación o de iniciar el procedimiento de coordinación gráfica con Catastro, pues no son aspectos que estén en el ámbito del principio de rogación.

El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria. Y ello debe ser así porque el solape con georreferenciación inscrita previamente es una de las causas de denegación obligatoria de la inscripción de la georreferenciación, sin necesidad de tramitar el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, como regla general.

Una vez inscrita, la georreferenciación está bajo la salvaguardia de los tribunales, y para su rectificación se precisará el consentimiento del titular registral o resolución judicial dictada en procedimiento en que éste haya sido parte. El titular registral de la georreferenciación inscrita también resulta protegido por el principio de prioridad registral del artículo 17 de la Ley Hipotecaria. Es también manifestación del principio de oponibilidad de lo inscrito frente a terceros (artículo 13 de la Ley Hipotecaria) y de inoponibilidad de lo no inscrito frente a titular registral (artículo 32 de la Ley Hipotecaria), pues se da preferencia al contenido del Registro -así debe considerarse a una georreferenciación inscrita previamente-, respecto al contenido extrarregistral -la georreferenciación contradictoria que ahora se pretende inscribir conformada sin la participación del titular registral de la invadida-.

I.A.71. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2024).

Registro de Castelldefels.

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: NOTA MARGINAL DE EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN.

Aun teniendo en cuenta el carácter esencial del trámite de expedición de la certificación, se puede inscribir el decreto y el mandamiento si consta que los titulares de cargas posteriores han tenido cumplido conocimiento de la tramitación del procedimiento.

Este Centro Directivo tiene declarado ya desde clásicas Resoluciones como la de 27 de noviembre de 1961, dictada en relación con la antigua regla cuarta del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, que la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas para procedimiento de ejecución hipotecaria si bien no lleva consigo un cierre registral, sí opera como una condición resolutoria, cuyo juego determinará la cancelación de todos los asientos practicados con posterioridad al de la hipoteca que sea base del procedimiento. Podemos concluir que son dos los principales efectos de esta nota marginal: El primero de ellos es el dar a conocer al propio ejecutante y a los posibles licitadores la existencia, alcance e importe de las cargas y derechos que afectan a la finca y en concreto la existencia de cargas anteriores que no desaparecerán con la ejecución y que el adquirente deberá soportar. El segundo, identificar a los titulares de cargas y derechos inscritos o anotados con posterioridad al del acreedor ejecutante que se verán extinguidos por la realización del bien, para notificarles el inicio del proceso de ejecución con la finalidad de que puedan intervenir en él a los efectos legalmente previstos. Igualmente sirve de notificación a quienes con posterioridad a la expedición de la nota marginal inscriban o anoten algún derecho en el Registro, que la hipoteca se encuentra en fase de ejecución con las consecuencias que de ello se derivan. La certificación de cargas fija de forma definitiva la situación registral de la finca objeto de la subasta, de forma que cualquier alteración posterior no modifica dicha situación. La nota practicada al margen de la hipoteca es la única forma de tener conocimiento, para aquél que consulta los libros del Registro o accede con posterioridad, de la apertura de la fase ejecutiva de la garantía real constituida en fase yacente.

Teniendo en cuenta la citada importancia de la nota marginal de expedición de certificación de cargas, el carácter constitutivo que la inscripción tiene en relación a la hipoteca y sus modificaciones (cfr. artículos 145 y 149 de la Ley Hipotecaria) y el carácter esencialmente registral del procedimiento de ejecución hipoteca, no puede procederse a la inscripción del testimonio del auto de adjudicación y al mandamiento de cancelación de cargas, si resulta que dicho trámite no se ha cumplido en una determinada ejecución hipotecaria o, como señala la Resolución de 28 de junio de 2021, si se ha llevado a cabo la ejecución de una hipoteca distinta de aquélla para la que se expidió certificación de cargas en el procedimiento.

Ahora bien, debe considerarse que el defecto es subsanable. Sólo se produce la nulidad de pleno derecho de los actos judiciales cuando se han realizado con manifiesta falta de jurisdicción o competencia objetiva funcional, cuando se realizan bajo violencia o intimidación y cuando se prescinde total o parcialmente de las normas de procedimiento establecidas por la Ley con infracción de los principios de audiencia, asistencia y defensa, y en los demás supuestos que establece el artículo 238 de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Dado que todos los titulares de las cargas inscritas o anotadas con posterioridad a la hipoteca que se ejecuta tuvieron suficiente conocimiento de la tramitación de la ejecución y así se le ha acreditado al registrador, procede revocar el defecto observado en la nota de calificación. La posible existencia de un tercer poseedor cuyo título de adquisición no ha sido inscrito en el Registro, no puede impedir la inscripción del decreto de adjudicación y del mandamiento de cancelación. No debe olvidarse que, conforme al artículo 38.1.º de la Ley Hipotecaria «a todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo». Igualmente, el artículo 32 de la misma ley dispone que «los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudicarán a tercero».

I.A.72. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2024).

Registro de Málaga nº 3.

PROPIEDAD HORIZONTAL: DIVISIÓN DE LOCALES.

El título habilitante urbanístico en Andalucía a efectos de inscripción de la segregación de un local comercial para formar dos nuevos locales, en un edificio existente, lo sería la declaración responsable urbanística debidamente presentada en el Ayuntamiento correspondiente, acompañada por el certificado de conformidad del Ayuntamiento o, en su caso, por la diligencia favorable firmada por técnico del Servicio de Licencias (artículo 5 de la Ordenanza 79 de Torremolinos).

Dentro de los supuestos sometidos preceptivamente al régimen de autorización previa o licencia sigue vigente la previsión del artículo 26.6 de la ley de Suelo, relativa a la constitución y modificación del complejo inmobiliario privado, del tipo de los regulados como regímenes especiales de propiedad, por el artículo 24 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, pero de forma diferenciada a los

estrictos actos de división o segregación de fincas a que se refiere el apartado segundo del mismo precepto, sujetos a la «acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable», teniendo en cuenta la definición de finca contenida en el apartado primero. Esta diferenciación, en cuanto a la posibilidad de que la legislación urbanística autonómica concrete otro tipo de intervención diferente a la licencia para los actos de división o segregación de fincas integrantes de un edificio en propiedad horizontal es lo que ha querido clarificar el legislador estatal en la reforma por Real Decreto-ley 8/2023, de 27 de diciembre.

Tratándose en particular actos de división o segregación de fincas, en este caso segregación de locales de un edificio, para los que la legislación aplicable habilita el procedimiento de declaración responsable, no siendo preceptiva la licencia previa, será sin embargo necesaria la acreditación del correspondiente acto administrativo de conformidad o aprobación, impuesto expresamente por el apartado segundo del artículo 26 de la Ley de Suelo. Es por tanto la respectiva legislación urbanística autonómica la que determinará, en última instancia, la acreditación documental del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso la división de locales integrados en una propiedad horizontal. En caso de no concretar dicha normativa el tipo de título administrativo habilitante, y a los efectos de cumplir la exigencia de autorización administrativa requerida por el citado artículo 10.3 de la Ley sobre propiedad horizontal, debe estimarse suficiente, a efectos de inscripción, que se acredite la resolución administrativa de la que resulte autorizado o legitimado el acto de división de locales, en su caso, de obra para segregación de local, independiente del uso final del mismo, todo ello de modo conforme a la ley urbanística autonómica y por remisión de ésta, a las ordenanzas locales respectivas.

Por otra parte, también viene reiterando este Centro Directivo en relación con las divisiones de pisos y locales en edificios constituidos en propiedad horizontal que se formaliza mediante la escritura calificada, que son equiparables a la modificación de la declaración de obra inscrita, como elemento definitorio del objeto del derecho, y, por tanto, su régimen de acceso registral se basará en cualquiera de las dos vías previstas por el artículo 28 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015, en sus números 1 y 4, a saber: a) aportación de título habilitante urbanístico que procediera, y b) aportación de aquella otra documentación que acredite la improcedencia de adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes.

En la escritura calificada se formaliza una segregación de un local comercial para transformarlo en dos locales comerciales independientes, incorporando al efecto un documento, que el recurrente afirma que es una «declaración responsable» para dividir, presentado telemáticamente en el Ayuntamiento de Torremolinos, por lo que ha optado por la primera vía de acceso de esas actuaciones urbanísticas en el Registro de la Propiedad.

Así, partiendo del marco normativo estatal expuesto, y de las competencias constitucionales en materia de registros públicos y urbanismo, dependiendo de la Comunidad Autónoma cuya legislación sea aplicable, y del tipo de actuación urbanística de que se trate, serán necesaria para su inscripción, cuando esta proceda,

la aportación de los siguientes documentos:– las tradicionales licencias de obras y licencias de primera ocupación.– licencia de obras y declaración responsable de primera ocupación y funcionamiento que, según la legislación autonómica aplicable, podría tener una eficacia inmediata por sí misma, o requerir la acreditación de que ha transcurrido el plazo establecido para que pueda iniciarse la correspondiente actividad.– acto expreso de conformidad administrativa respecto de una declaración responsable urbanística, y, según establezca la normativa aplicable, declaración responsable de primera ocupación o mera comunicación de terminación de la actuación.

Del análisis sistemático de la legislación urbanística de Andalucía pueden extraerse las siguientes conclusiones principales: 1.º) que el régimen de intervención administrativa de las actuaciones urbanísticas de divisiones y segregaciones de locales comerciales en edificios existentes (no así de viviendas) en Andalucía es el de declaración responsable, entendiéndose incluido en el supuesto del artículo 138.1.b), que solo excluye de su ámbito a la división de viviendas. 2º) que estos preceptos confirman, a efectos registrales, que la realización de los actos urbanísticos de divisiones y segregaciones de locales en la Comunidad de Andalucía necesitan, como título habilitante para llevar a cabo la obra, la correspondiente declaración responsable urbanística, junto con el acto de conformidad expreso del Ayuntamiento que corresponda, como resulta de la normativa estatal a la que se remite la normativa autonómica como se expone a continuación.

En conclusión, en el supuesto objeto de este recurso, el título habilitante urbanístico en Andalucía a efectos de inscripción de la segregación de un local comercial para formar dos nuevos locales, en un edificio existente, lo sería la declaración responsable urbanística debidamente presentada en el Ayuntamiento correspondiente, acompañada por el certificado de conformidad del Ayuntamiento o, en su caso, por la diligencia favorable firmada por técnico del Servicio de Licencias (artículo 5 de la Ordenanza 79 de Torremolinos). Faltando la aportación de este último documento y también del primero, en los términos que se dirán, el primer defecto debe ser confirmado, aunque no puede compartirse el criterio del registrador en cuanto a la necesidad de licencia como autorización previa.

En cuanto al segundo defecto de la nota de calificación, la imposibilidad técnica por parte del registrador para poder acreditar la autenticidad de la documentación que recoge la declaración urbanística responsable, a través de la consulta a la sede electrónica del Ayuntamiento de Torremolinos con el código seguro de verificación aportado, incluso sin poder acceder a tal documento y comprobar si se ha presentado el documento oficial del previsto por citado Ayuntamiento para ese tipo de actuaciones urbanísticas; el mismo debe ser también confirmado. A estos efectos, el registrador, en el ámbito de su competencia, está obligado a llevar a cabo la verificación de la autenticidad del documento presentado mediante el acceso a la sede electrónica correspondiente mediante el código seguro de verificación incorporado al propio documento.

I.A.73. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2024).

Registro de Alcañiz.

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

Si las dudas alegadas por el registrador no son suficientemente contundentes, lo correcto es tramitar el procedimiento del 199 LH.

Este Centro Directivo tiene declarado en reiteradísimas ocasiones (cfr. Resoluciones de 17 junio y 5 de noviembre de 2002, 25 de mayo de 2005, 28 de agosto de 2013, 30 de marzo de 2015 y 30 de junio o 27 de julio de 2017, entre otras muchas) que la registración de excesos de cabida sólo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar es la que debió reflejarse en su día, por ser la realmente contenida en los linderos registrados originariamente.

En el presente caso, la finca consta inscrita con una superficie de ciento seis hectáreas, veintiocho áreas y cuarenta y tres centiáreas (106,2843 hectáreas), en virtud de una agregación que consta en la inscripción 2.^a de su historial registral, efectuada en el año 2008, de conformidad con las correspondientes certificaciones catastrales descriptivas y gráficas. A su vez, es una finca que es el resultado de la agrupación de otras. Así, como pone de manifiesto la registradora en su nota de calificación, aunque en términos porcentuales el exceso pueda ser pequeño, se solicita una rectificación de superficie de más de tres hectáreas respecto de la superficie que consta inscrita, la finca procede de actos de modificación de entidades hipotecarias (agrupación en la inscripción 1.^a y agregación en la inscripción 2.^a), que dadas las fechas en que se practicaron, presuponen una cierta precisión en la medición, y se ha producido una alteración en las parcelas catastrales, habiendo desaparecido algunas de las que figuraban en la descripción de la finca.

Las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria. Siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados. Las dudas impeditivas del inicio del expediente deben ser de tal entidad que no puedan solventarse en los trámites del mismo expediente; en particular, a la vista de la intervención de los colindantes o administración pública como eventuales perjudicados por la inscripción de la representación gráfica en cuestión, de manera que el registrador pueda tomar en consideración las alegaciones que se formulen para formar su juicio de identidad.

En el presente caso la registradora, en la nota de calificación (antes transcrita), se limita a señalar como defecto la falta de identidad de la finca, exigiendo que se aporte un certificado municipal que específicamente acredite la correspondencia entre la finca registral y las parcelas catastrales. En primer lugar, la nota de calificación omite toda la motivación que ha llevado a exigir el certificado de correspondencia entre la finca registral y las parcelas catastrales. En segundo lugar, en el informe

se añaden otras cuestiones exponiendo los motivos que llevan a esta conclusión. Circunstancias todas estas que se omiten en la calificación y que el interesado no ha tenido ocasión de conocer para formular su recurso. Por todo lo expuesto, debe entenderse que lo procedente es iniciar las actuaciones previstas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio de la calificación que proceda a la vista de lo que se actúe en dicho expediente.

I.A.74. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2024).

Registro de Adeje.

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

Solo cabe denegar la base gráfica si concurren dudas fundadas debidamente acreditadas.

Si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada otra finca ya inscrita o el dominio público, lo procedente es denegar, no suspender, la inscripción. Tratándose de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, no estando ante uno de los supuestos de denegación automática de la tramitación del mismo, como son la posible invasión de dominio público o la invasión de la georreferenciación registral de una finca colindante, la cual está protegida por los principios hipotecarios, cuando la suspensión se basa en la oposición de uno de los colindantes notificados, como dice el artículo 199, el registrador «decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción».

La registración de un exceso de cabida stricto sensu solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados.

En el concreto caso de este expediente, las dudas del registrador manifestadas en su nota de calificación se basan en la existencia de un conflicto latente entre ambos titulares que, a su juicio, resulta del solape advertido por la superposición de la representación gráfica propuesta sobre la cartografía catastral. La alegación del colindante únicamente se basa, como se ha dicho, en el solape entre la representación gráfica alternativa presentada y la cartografía catastral, sin aportar principio de prueba que sirva de soporte a su oposición (cfr. Resoluciones de 24 de abril y 13 de junio de 2018, entre otras) y no atiende, como tampoco lo hace la nota de calificación, a la descripción literaria de ambas fincas y, en concreto, a la redacción del dato relativo al lindero norte de la registral 1.993 que, como resulta de su historial registral, pertenece por mitad a ambas fincas, delimitación que sigue respetando la representación gráfica propuesta y la descripción literaria de la finca coincidente con

la que resulta de aquélla. Por ello, el recurso debe estimarse.

I.A.75. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2024).

Registro de San Vicente de la Barquera-Potes.

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

Solo cabe denegar la base gráfica si concurren dudas fundadas debidamente acreditadas.

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

Respecto a la primera cuestión, el registrador basa su nota de calificación negativa en la alegación del colindante, que a su juicio revela la existencia de un conflicto en la delimitación del derecho de propiedad. Ese juicio registral de identidad no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados. Como se desprende de las Resoluciones de esta Dirección General de 24 de febrero y 26 de junio de 2024, oponiéndose un titular registral, su oposición resulta mucho más cualificada y merecedora de mayor consideración, conforme al párrafo cuarto del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria. Pero, esa especial consideración de la alegación del titular registral de una finca colindante con la que es objeto del expediente no implica, necesariamente, la denegación de la georreferenciación aportada al expediente. Pero, el registrador puede basarse en ella y en el contenido registral para fundar objetivamente sus dudas en la identidad de la finca. Por tanto, la esencia del juicio registral de la identidad de la finca es determinar si el colindante acredita la existencia de un indicio de posible situación litigiosa, que será suficiente para impedir la inscripción de la georreferenciación. Dicho indicio de controversia ha de resultar indubitado, bien porque resulte del escenario de calificación registral de la aplicación homologada, superponiendo las diversas georreferenciaciones implicadas o del contenido del Registro.

El recurso ha de limitarse al análisis de la alegación del colindante por el lindero oeste de la finca objeto del expediente, que realiza el registrador en su nota de calificación. Por otro lado, el registrador tampoco ha podido comprobar esa invasión en su aplicación homologada, puesto que lo que se ha aportado en la alegación son planos topográficos, pero no se expresa que sean georreferenciados. Ello impide que el registrador pueda superponer ambas georreferenciaciones para comprobar que se produce dicha invasión por el lindero oeste. Por todo ello, la nota de calificación recurrida no puede mantenerse. Desde un punto de vista objetivo, el juicio de identidad de la finca del registrador no se ha fundamentado, pues no ha identificado la porción de la finca que puede resultar invadida y respecto de la cual, puede existir el conflicto.

Resuelto el expediente, esta Dirección General debe analizar la afirmación del recurrente en su escrito de interposición del recurso, por la cual entiende que para

inscribir una agrupación no se requiere la tramitación de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Es cierto que no está prevista expresamente la tramitación de expediente para los supuestos en los que la inscripción de la georreferenciación es circunstancia necesaria de la inscripción, enumerados en el artículo 9, letra b), primer párrafo, de la Ley Hipotecaria. Para ello, basta con que se cumplan los requisitos del artículo 9, letra b), en sus párrafos quinto y sexto. Pero en todo caso, como ya declaró la Resolución de 17 de abril de 2023, si el registrador considera que para inscribir una representación gráfica georreferenciada es preciso seguir la tramitación prevista en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, lo que debe hacer es iniciarla de oficio, en ningún caso calificar su falta como defecto impeditivo de la inscripción, estando incluso más justificado su inicio, cuando se solicita la inscripción de la georreferenciación de una finca resultante de agrupación.

I.A.76. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2024).

Registro de Redondela-Ponte Caldelas.

PATRIA POTESTAD: CONFLICTO DE INTERESES EN UNA PARTICIÓN DE HERENCIA.

Se delimitan los casos en los que concurre conflicto de intereses entre el padre y el hijo representado en una liquidación de gananciales y partición de herencia.

Según lo dispuesto en el artículo 162 del Código Civil, la regla general de representación legal de los hijos menores de edad no emancipados por parte de los padres que ostenten la patria potestad queda exceptuada respecto de los actos «(...) en que exista conflicto de intereses entre los padres y el hijo». De este modo, para exceptuar el régimen general es imprescindible que entre representante y representado exista oposición de intereses, es decir un conflicto real de intereses que viene definido por la existencia de una situación de ventaja de los intereses del representante sobre los del representado. Como ha entendido el Tribunal Supremo, la situación de conflicto se identifica con supuestos en los que sea razonable entender que la defensa por los padres de sus propios intereses irá en detrimento de los de los hijos.

La solución a los supuestos del conflicto de intereses en situaciones concretas, se ha solventado según una casuística que ha ido siendo delimitada por la jurisprudencia y por la doctrina de este Centro Directivo, pero que dependerá en cada caso de la posible o presunta existencia de intereses contrapuestos. De esta interpretación resulta que no puede darse por sentado que siempre que en una partición hereditaria con liquidación previa del patrimonio ganancial intervenga el viudo en su propio nombre y en representación de un hijo no emancipado existe, por definición, oposición de intereses, sino que habrá que examinar las circunstancias concretas de cada caso. El interés directo que tiene el cónyuge viudo en las consecuencias de la liquidación de gananciales le priva de la representación legal en la propia determinación del inventario ganancial si el activo está integrado total o parcialmente por bienes cuya ganancialidad no viene predeterminada legalmente sino que es fruto de una presunción legal susceptible de ser combatida (cfr. Resolución de 14 de marzo de 1991) o de una declaración unilateral del cónyuge superviviente (cfr. Resolución de 3

de abril de 1995). Por los mismos motivos cesa la representación legal del progenitor en la partición estrictamente hereditaria si esta es parcial (cfr. Resolución de 3 de abril de 1995), si se hace con ejercicio de derechos que corresponden a los menores representados (cfr. Resolución de 15 de mayo de 2002) o se hace mediante la formación de lotes desiguales o que no respeten las titularidades abstractas derivadas de la comunidad existente como consecuencia del fallecimiento del otro cónyuge (vid., entre otras, Resoluciones de 6 de febrero de 1995 y 18 de diciembre de 2002).

En el presente caso es indudable que, como se ha expresado, hay una elección, ya que no se adjudica a cada uno de los herederos la cuota que le correspondería según el acta de declaración de herederos, sino que se concretan las adjudicaciones en bienes determinados y participaciones distintas de aquellas cuotas que corresponden a las titularidades abstractas que resultan en la declaración de herederos abintestato. Por tanto, hay formación de lotes desiguales o que no respeten las titularidades abstractas derivadas de la comunidad hereditaria. En consecuencia, hay conflicto de intereses.

I.A.77. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2024).

Registro de Vigo nº 4.

HERENCIA: LEY APLICABLE.

En una herencia causada después de la entrada en vigor del Reglamento Europeo de Sucesiones, no habiendo *professio iruis*, se somete a la ley de la última residencia habitual del causante. Esto comprende también los requisitos de autorizaciones o aprobaciones judiciales cuando interviene un curador representativo

Al tratarse de una sucesión abierta después del día 17 de agosto de 2015, se rige por lo establecido en el Reglamento (UE) n.º 650/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de julio de 2012. Según dicho reglamento, la ley aplicable a la totalidad de la sucesión será la del Estado en el que el causante tuviera su residencia habitual en el momento del fallecimiento (artículo 21, apartado 1), salvo que el causante mantenga un vínculo manifiestamente más estrecho con un Estado distinto a aquel (artículo 21, apartado 2) o haya optado por su Ley nacional en el momento de realizar la elección –rectius, disposición– o en el momento del fallecimiento (artículo 22). En el presente caso no consta que el testador hubiera realizado una «*professio iuris*» a su ley personal; y la regla general de aplicación de la ley de la residencia habitual del causante como única rectora de la sucesión conduce a la aplicación de la legislación civil gallega.

De este modo, queda excluida la aplicación del vigente artículo 287.5.º del Código Civil, conforme al cual el curador que ejerza funciones de representación de la persona que precisa el apoyo necesita autorización judicial para aceptar sin beneficio de inventario cualquier herencia. Asimismo, y dejando al margen el hecho de que en el presente caso no se trata de partición de herencia sino de adjudicación a la heredera única, no resultaría aplicable la exigencia de aprobación judicial a que se refieren los artículos 289 y 1060 del Código Civil. Es indudable que la aceptación y adjudicación de la herencia pertenece al ámbito de la ley reguladora de la sucesión,

que es en este caso la gallega (cfr. Resolución de esta Dirección General de 31 de mayo de 2022).

I.A.78. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2024).

Registro de Las Palmas de Gran Canaria nº 6.

OPCIÓN DE COMPRA: CANCELACIÓN.

Ante la infructuosa práctica de la diligencia de notificación a los efectos de poder cancelar la opción, no habiéndose enviado la cédula por correo certificado con acuse de recibo, debe confirmarse el defecto.

Como señala la registradora, inscrito el derecho de opción sólo procede su cancelación en los términos establecidos en el artículo 82 de la Ley Hipotecaria: bien porque conste el consentimiento del titular registral, bien porque se presente resolución judicial firme recaída en procedimiento en el que aquél haya sido parte. Es cierto que el asiento también puede cancelarse sin el consentimiento del titular en los casos previstos en la Ley, tal y como reconoce el propio precepto citado (vid. artículo 210.1.8.^a de la Ley Hipotecaria en relación con el artículo 177 de su Reglamento), pero es precisamente la determinación del plazo lo que motiva el presente supuesto.

Como ha señalado reiteradamente este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos», especialmente las de 25 de septiembre de 2019 y 21 de septiembre de 2022), la regulación de los requerimientos y notificaciones en los ámbitos hipotecario y notarial ha de interpretarse de acuerdo con las exigencias de los preceptos constitucionales que garantizan el derecho a la tutela judicial efectiva, en los términos que la misma es entendida por la jurisprudencia del Tribunal Constitucional, y cuya jurisprudencia ha aplicado en diversas ocasiones este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 17 de marzo de 2005, 17 de septiembre de 2012 -sistema notarial-, 28 de enero y 3 de junio de 2013 y 3 de agosto y 27 de noviembre de 2017). Por ello, los órganos responsables de la comunicación deben observar la debida diligencia para asegurar el conocimiento personal del acto de comunicación, especialmente cuando el mismo se lleva a cabo con un tercero en los casos y supuestos previstos legalmente.

Así en materia de hipotecas y otros derechos reales existen numerosos supuestos en que, dada la decisiva transcendencia de la notificación, se exige que la misma se verifique por vía notarial (artículos 202 a 204 del Reglamento Notarial) o judicial. Cabe traer a colación la doctrina de este Centro Directivo (vid., por todas, la citada Resolución de 10 de julio de 2013), según la cual –a efectos de lo establecido en el artículo 1504 del Código Civil–, a la vista de los artículos 202 y 203 del Reglamento Notarial, habría de concluirse que siempre que se cumplan los procedimientos establecidos en el primer precepto, ya se haga la entrega de la documentación objeto de notificación personalmente o a través del Servicio de Correos –bien por carta certificada con aviso de recibo o burofax con certificación de recepción, por ser este medio equivalente a aquél–, ya se constate la negativa a la recepción, o en su caso (si en el domicilio que corresponda no hay persona idónea para recibirla) se lleven a cabo los dos intentos infructuosos de entrega de la cédula de notificación (uno de

ellos por el notario de forma personal), ha de tenerse por efectuada la notificación. Es decir, con carácter general basta con asegurar la posibilidad razonable de que el notificado pueda informarse y conocer el contenido de lo que haya de comunicársele, sin que se exija o se imponga el resultado de que tenga un conocimiento efectivo.

A los efectos de tener por probada la notificación, se debe considerar suficiente el acta notarial acreditativa del envío por correo certificado con aviso de recibo del documento siempre que la remisión se haya efectuado al domicilio designado por las partes, según el Registro, y resulte del acuse de recibo que el envío ha sido debidamente entregado en dicho domicilio. Sin embargo, en los casos en que el documento no ha podido ser entregado por la indicada vía postal, este Centro Directivo ha puesto de relieve (vid. Resoluciones de 30 de enero de 2012, 16 de diciembre de 2013 y 14 de mayo de 2019 referidas a la notificación al arrendatario para el ejercicio de su derecho de retracto) que el acta autorizada conforme al artículo 201 del Reglamento Notarial acredita únicamente el simple hecho del envío de la carta por correo, la expedición del correspondiente resguardo de imposición como certificado, entrega o remisión, así como la recepción por el notario del aviso de recibo y la devolución del envío por no haber podido realizarse la entrega, pero no cambia los efectos de la notificación, que serán los establecidos con carácter general para las cartas certificadas con acuse de recibo por el Real Decreto 1829/1999, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento por el que se regula la prestación de los servicios postales, que en su artículo 32.1, párrafo final señala que «el envío se considerará entregado cuando se efectúe en la forma determinada en el presente Reglamento», sin que de este Reglamento resulte que la devolución de un correo certificado con acuse de recibo produzca los efectos de una notificación. De acuerdo con lo expuesto, y siguiendo el criterio de las Resoluciones de este Centro Directivo de 16 de diciembre de 2013 y 3 de agosto de 2017, debe entenderse que resultando infructuosa la notificación por correo certificado, debe verificarse una notificación personal por el notario.

Así pues, en el presente supuesto, la clave está en determinar si la empleada que manifestó tener orden de no recoger notificaciones era o no representante a tales efectos. Evidentemente, si la negativa viene de un empleado con facultades representativas se deberá tener por hecha la notificación. Desde un punto de vista sustantivo, a los jueces corresponde determinar si en esa empleada concurría la condición de representante, pero en el limitado ámbito del recurso, al no constar dicha representación, el notario debiera haber cumplimentado lo ordenado en el artículo 202 del Reglamento: «El notario siempre que no pueda hacer entrega de la cédula deberá enviar la misma por correo certificado con acuse de recibo, tal y como establece el Real Decreto 1829/1999, de 3 de diciembre, o por cualquier otro procedimiento que permita dejar constancia fehaciente de la entrega»; a mayor abundamiento, el propio artículo 203 del Reglamento Notarial, remite al párrafo sexto del artículo 202, que es el que ordena la remisión por correo. Por tanto, ante la infructuosa práctica de la diligencia, no habiéndose enviado la cédula por correo certificado con acuse de recibo, debe confirmarse el defecto.

I.A.79. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2024).

Registro de Madrid nº 19.

DENEGACIÓN DE LA PRÁCTICA DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN: RÉGIMEN JURÍDICO.

No cabe practicar asiento de presentación de una instancia privada por la que se solicita del Colegio de Abogados el reconocimiento del beneficio de justicia gratuita.

La prioridad es uno de los principios fundamentales sobre los que se sustenta nuestro sistema hipotecario. En el supuesto de este expediente los plazos de calificación y notificación se han excedido de forma injustificada. Además, debe recordarse que la negativa a la presentación de un documento es una nota de calificación y como tal debe estar redactada con la claridad y motivación suficiente y especificar los recursos que caben contra la misma. Esto último se ha omitido en la nota de calificación.

No contiene el artículo 246 LH regulación alguna sobre cómo debe tramitarse este recurso exprés, pero es indudable que la aplicación de los artículos 325 y siguientes de la Ley Hipotecaria, relativos al recurso ordinario, solo serán de aplicación en cuanto no impidan la tramitación de este nuevo recurso en los plazos fijados, pues de otro modo quedaría estéril la finalidad perseguida con la introducción de este nuevo recurso que no es otra que procurar que la prioridad registral, que se sustenta en el asiento de presentación, quede claramente determinada en el menor tiempo posible mediante la resolución del recurso y evitar una interrupción temporal excesiva del procedimiento registral, con los perjuicios que pudieran derivarse tanto para el propio interesado como para presentantes posteriores o terceros adquirentes cuyas expectativas dependerán de la definitiva situación registral. La consecuencia lógica de lo anterior es que, interpuesto el recurso, el registrador deberá remitir la documentación pertinente el mismo día o el siguiente hábil a aquel en que haya tenido su entrada en el Registro, ya que solo así podrá garantizarse su resolución en los cinco días hábiles siguientes.

El objeto del expediente de recurso contra las calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente determinar si la calificación es o no ajustada a Derecho (vid., Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000). Y es igualmente doctrina reiterada (vid., por todas, Resoluciones de 19 de enero y 13 de octubre de 2015), que el recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el registrador, sin perjuicio de que, una vez terminado el procedimiento, pudiera ser presentado de nuevo el título, con los documentos subsanatorios o complementarios correspondientes, y así obtener una calificación nueva sobre los mismos. 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.

En el presente expediente la registradora deniega la práctica del asiento de presentación de una instancia solicitando se anotara preventivamente en el Registro de la Propiedad el documento del Colegio de la Abogacía de Madrid «con fecha de

Registro 17/10/2024 y n.º 118.348/2024», correspondiente a la tramitación de la solicitud presentada por dicha señora en el referido colegio, con el fin de obtener la concesión del derecho a la asistencia jurídica gratuita para ejercer una acción judicial, por la cual se le reconociera el dominio sobre una finca situada en Madrid, por haberla adquirido por usucapión, y/o acción reivindicatoria y medidas. Si la pretensión de la recurrente es obtener una anotación preventiva de demanda del artículo 42.1.º de la Ley Hipotecaria, debe aplicarse lo dispuesto en el artículo 43.1.º de la misma ley.

I.A.80. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2024).

Registro de Lucena nº 1.

DERECHO DE USO VIVIENDA FAMILIAR: REQUISITOS DE INSCRIPCIÓN.

No hay inconveniente en inscribir un derecho de uso aun cuando el usufructo esté inscrito a favor de tercero, siempre que se cumplan los requisitos exigidos por el principio de especialidad.

Podría configurarse como domicilio o vivienda familiar otro inmueble que no hubiera sido incluido en la liquidación de gananciales por ser privativa de uno de los cónyuges, o por estar disfrutándose en régimen de arrendamiento u otro título, o en precario o sin título para ello; e incluso que, si bien en el momento de decretarse la separación se configurara una vivienda como domicilio familiar, en un momento posterior, por circunstancias ajenas, pasara a serlo otra vivienda diferente. Y si bien el artículo 33 del Reglamento Hipotecario admite la distinción entre documento principal (el inscribible) y los documentos complementarios, que se han interpretado como «los que completan la fehaciencia del inscribible», tales certificados reseñados (padrón y catastral), ni deben entenderse como tales, ni menos aún tampoco acreditan el carácter de domicilio o vivienda familiar, o no, de dicha finca. Así pues, el acceso al Registro de los títulos exige que la descripción que en ellos se contenga de la finca objeto del correspondiente acto o negocio jurídico permita apreciar de modo indubitado la identidad entre el bien inscrito y el transmitido. Como conclusión, se impone la confirmación de esta parte del primer defecto («no consta en la sentencia cuál es el domicilio familiar»).

El derecho de uso a la vivienda familiar concedido mediante sentencia no es un derecho real, sino un derecho de carácter familiar, cuya titularidad corresponde en todo caso al cónyuge a quien se atribuye la custodia o a aquel que se estima, no habiendo hijos, que ostenta un interés más necesitado de protección (así se ha estimado en la Resolución de 14 de mayo de 2009). El derecho de uso supone la atribución, de la facultad de ocupar la vivienda que ha sido domicilio familiar, al cónyuge –en cuya compañía quedan los hijos– o con un interés más necesitado de protección. Como recuerda la Resolución de 19 de enero de 2016, es precisamente la posibilidad de habitar la vivienda el fundamento último de este derecho de uso, pues, como afirma la Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de abril de 1997, lo que se pretende «es garantizar este derecho de ocupación del cónyuge e hijos a quienes se les ha atribuido el uso». Por tal razón, no cabe la posibilidad de inscribir el derecho de uso sobre la vivienda familiar, fijado en el convenio regulador de los efectos del divorcio,

cuando la finca sobre la que se establece el derecho está inscrita a nombre de persona distinta de los cónyuges, que no ha sido parte ni aparece como demandada en el procedimiento matrimonial.

Ahora bien, lo dicho no es incompatible con que se admitan derechos de uso, aunque existan derechos de usufructo o de uso anteriores sobre la finca. El derecho de uso de la vivienda familiar es compatible con el derecho de usufructo perteneciente a persona distinta, pues, siguiendo la doctrina del usufructo de la nuda propiedad, tal derecho de uso recae sobre la nuda propiedad. Ello significa que, si bien la utilización de la cosa podrá tener limitaciones como consecuencia del usufructo existente, tal utilización será perfectamente posible al menos cuando el usufructo inscrito se extinga y se consolide en la nuda propiedad. Además, y, en todo caso, la constancia registral solicitada impedirá que el cónyuge titular de la nuda propiedad pueda realizar un acto dispositivo del si el consentimiento del titular del uso.

Tratándose de derechos de vida limitada, como es el derecho de uso, una de las circunstancias que deberá precisarse es su duración o término, ya sea esta fija o variable. No obstante, las exigencias de determinación del derecho que se inscribe no pueden imponerse desconociendo el peculiar régimen jurídico positivo que lo configura, máxime cuando este se articula en atención a intereses que se estiman dignos de tutela legal. La atribución del uso de la vivienda familiar en el caso de existir hijos mayores de edad ha de hacerse a tenor del párrafo 3.º del artículo 96 CC, que permite adjudicarlo por el tiempo que prudencialmente se fije a favor del cónyuge, cuando las circunstancias lo hicieren aconsejable y su interés fuera el más necesitado de protección. En consecuencia, puede extraerse de la doctrina jurisprudencial (en el marco del Derecho común) un diferente tratamiento del derecho de uso sobre la vivienda familiar en dos situaciones diferentes: cuando existen hijos menores, que no permite explícitas limitaciones temporales –si bien, resultarán de modo indirecto–; o cuando no existen hijos o éstos son mayores, pues en este último caso, a falta de otro interés superior que atender, se tutela el derecho del propietario, imponiendo la regla de necesaria temporalidad del derecho.

La expresión de nombre y apellidos, sin especificar domicilio y documento nacional de identidad de los cónyuges, no es suficiente para el pleno cumplimiento del principio de especialidad.

I.A.81. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2024).

Registro de Caravaca de la Cruz.

PUBLICIDAD FORMAL: CONTENIDO.

No hay inconveniente en certificar de los documentos que conserven en su archivo y respecto de los cuales puedan considerarse como sus archiveros naturales», documentos entre los que, sin duda, se encuentran los incorporados a la tramitación del expediente previsto en el artículo 199, pero no de los documentos notariales que ha servido de títulos inscribibles.

El recurso sólo puede versar sobre los pronunciamientos señalados por el

registrador en su nota de calificación y en atención a las circunstancias contenidas en el título o los títulos presentados para la calificación, no pudiendo apoyarse en otros documentos ajenos a dicha presentación, aunque se refieran a procedimientos registrales anteriores, y que se incorporen en el trámite de alegaciones, por lo que la documentación alegada en el escrito de recurso, y que no se refiere al procedimiento registral vigente, no puede ser tenida en cuenta por este Centro Directivo a la hora de elaborar esta Resolución.

Ante una solicitud de publicidad formal, el registrador, debe calificar en primer lugar, si procede o no expedir la información o publicidad formal respecto de la finca o derecho que se solicita, atendiendo a la causa o finalidad alegada; en segundo lugar, deberá valorar la existencia de un interés legítimo, y, en tercer lugar, qué datos y circunstancias de los incluidos en el folio registral correspondiente puede incluir o debe excluir de dicha información. La publicidad ha de ser para finalidades propias de la institución registral como la investigación, jurídica, en sentido amplio, patrimonial y económico (crédito, solvencia y responsabilidad), así como la investigación estrictamente jurídica encaminada a la contratación o a la interposición de acciones judiciales o administrativas. No cabe para la investigación privada de datos no patrimoniales si no es cumpliendo estrictamente con la normativa de protección de datos. Por tanto, tal interés legítimo, en el ámbito del Registro de la Propiedad, ha de probarse a satisfacción del registrador de acuerdo con el sentido y función de la institución registral. Ello no significa que el registrador pueda discrecionalmente manifestar el contenido de los asientos registrales, sino que queda bajo su responsabilidad la publicidad del contenido de los asientos. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, que el anuncio de interposición de acciones no es motivo suficiente por sí solo para entender que concurre interés legítimo si no se acompaña de un principio de prueba del que resulte la verosimilitud de la solicitud. No concierne al registrador ni a este Centro Directivo prejuzgar el resultado de un posible pleito, sino que estas cuestiones deberán ser valoradas por los tribunales, por tanto, a juicio de este Centro Directivo si concurre en el peticionario interés legítimo.

Conviene recordar la procedencia de la emisión de publicidad de los legajos a cargo de los registradores conforme a lo dispuesto en el artículo 342 del Reglamento Hipotecario, al establecer que «también podrán expedir los Registradores, a petición de los interesados, certificaciones de los documentos que conserven en su archivo y respecto de los cuales puedan considerarse como sus archiveros naturales», documentos entre los que, sin duda, se encuentran los incorporados a la tramitación del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria (cfr. Resolución de 14 de noviembre de 2016), publicidad que quedará sujeta a la normativa anteriormente expuesta. Sin embargo, no procede certificar sobre documentos notariales que hayan podido aportarse al expediente, en lo referente a su contenido, pero sí podrá certificarse respecto del notario autorizante, fecha y número de protocolo.

I.A.82. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2024).

Registro de Ciudad Rodrigo.

SERVIDUMBRE: CANCELACIÓN.

No es posible cancelar una servidumbre inscrita sin el consentimiento de su titular o resolución judicial.

En cuanto a si es necesario o no el consentimiento del titular de una servidumbre para la extinción de la misma, hay que recordar que el artículo 82 de la Ley Hipotecaria establece que «las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de escritura pública, no se cancelarán sino por sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación, o por otra escritura o documento auténtico, en el cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación, o sus causahabientes o representantes legítimos», por lo que, en principio, para la cancelación de la servidumbre se hace necesario el consentimiento de la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción.

La única forma en que podría cancelarse sin dicho consentimiento sería que en el título constitutivo de la servidumbre se hubiera pactado un procedimiento para su cancelación (supuesto del artículo 82, párrafo segundo) y acreditando las circunstancias pertinentes sin necesidad de juicio contradictorio.

I.A.83. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2024).

Registro de Medina Sidonia.

AGRUPACIÓN: PORCIÓN DE FINCA OBJETO DE UNA EXPROPIACIÓN NO INSCRITA.

Existiendo expropiaciones no inscritas, el registrador debe dejar la parte pendiente de segregación en el folio real y bajo el código registral único de la finca matriz (a fin de que si en el futuro se presenta a inscripción el título expropiatorio se puede localizar la finca con su mismo código registral único inicial), y abrir folio nuevo y con código registral único nuevo a la parte resto no expropiada.

Como señala la registradora y resulta de la Resolución de este Centro Directivo de 2 de enero de 2020, no es congruente decir simultáneamente que los otorgantes afirman que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de la finca por diferir en cuanto a su superficie, y luego hacer una petición de coordinación gráfica con el Catastro que tiene como presupuesto conceptual y primario, precisamente, el que el propietario ha de afirmar que sí que hay esa correspondencia, máxime cuando en la diligencia de subsanación no comparecen los titulares registrales de las fincas agrupadas modificando su anterior manifestación sobre este extremo.

En cuanto a la rectificación descriptiva y reducción de superficie, se manifiesta en la escritura, posteriormente subsanada, que la misma se debe a una expropiación que no ha tenido acceso al Registro. ca, existiendo pendiente de acceder al Registro otras operaciones de segregación. En tales casos es claro que únicamente deberá aportarse, para su constancia en el folio real, la representación gráfica correspondiente a la porción que es objeto de inscripción en cada momento (ya sea la segregada o el resto, según los casos), sin que pueda exigirse representación gráfica de otras porciones que no son objeto del título en cuestión ni causan asiento

de inscripción (cfr. artículo 9 de la Ley Hipotecaria). Por tanto, en aplicación de esta doctrina el documento resultaría inscribible; ahora bien, en el caso de este recurso se da la circunstancia de que se pretende inscribir una operación de agrupación de seis fincas registrales, manifestándose que existe una expropiación no inscrita, pero sin concretar sobre qué finca o fincas o porción de ellas, como resulta de la Resolución citada de 8 de octubre de 2012, se efectuó la operación expropiatoria.

Este Centro Directivo, en Resolución de 16 de junio de 2023 (a la que se refiere la registradora en su informe), manifestó que la determinación del resto tras esa segregación no inscrita, no debe quedar alojada en el mismo folio real y bajo el mismo código registral único que la parte pendiente de segregar (como anómalamente preveía el artículo 47 del Reglamento Hipotecario, que ha de entenderse tácitamente derogado en este punto por el nuevo artículo 9 de la Ley Hipotecaria) sino que por claridad de los asientos registrales, y por la congruencia de la base de datos registral y para que el código registral único cumpla eficazmente la misión que le asigna dicho artículo 9 de la Ley Hipotecaria, el registrador debe dejar la parte pendiente de segregar en el folio real y bajo el código registral único de la finca matriz (a fin de que si en el futuro se presenta a inscripción el título expropiatorio se puede localizar la finca con su mismo código registral único inicial), y abrir folio nuevo y con código registral único nuevo a la parte resto no expropiada.

Esta doctrina, en aplicación al caso concreto de este expediente, debe entenderse cumplida, en cuanto a las partes de fincas no expropiadas, con la inscripción de la operación de agrupación, pues se abre un nuevo folio a la misma. Sin embargo, tal como está redactada la escritura de agrupación y su posterior subsanación, efectivamente, no puede determinarse sobre qué finca o fincas o partes de ellas debe entenderse producida la expropiación, para que pueda hacerse constar en un futuro, mediante la aportación del acta de ocupación y pago, la titularidad de la Administración expropiante.

I.A.84. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2024).

Registro de Vinarós.

SOCIEDADES MERCANTILES: LIQUIDACIÓN.

Teniendo la sociedad un claro objeto mercantil, han de observarse las normas prevenida para la liquidación de una sociedad mercantil.

En relación con el primer defecto señalado (según el cual se trata de una sociedad civil particular, calificada por el notario de sociedad civil irregular, por tener fines mercantiles y, por tanto, no se puede inscribir a su nombre en el Registro de la Propiedad), cabe recordar que, según la reiterada doctrina de esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 13 de diciembre de 1985, 20 de marzo de 1986, 1 y 30 de abril y 11 de diciembre de 1997, 20 de abril de 2010, 21 de mayo de 2013 y 28 de septiembre de 2016, entre otras), la actividad que constituye un objeto social como el de este caso presenta las características que determinan su calificación como mercantil, y ello no sólo desde el punto de vista económico (interposición en el tráfico, habitualidad, ánimo especulativo) sino, también, desde el estrictamente jurídico, toda vez que

se pretende la realización de forma permanente, a través de una organización estable y adecuada al efecto y con ánimo lucrativo, de genuinas actividades empresariales. Todo contrato por el que se constituye una sociedad cuyo objeto sea la realización de actividades empresariales, tiene naturaleza mercantil, como resulta de los artículos 2, 116, 117 y 124 del Código de Comercio y del artículo 1670 del Código Civil y, por tanto, la sociedad quedará sujeta, en primer lugar, a las disposiciones contenidas en el Código de Comercio, de acuerdo con sus artículos 2 y 50 y con lo establecido en los artículos 35 y 36 del Código Civil, sin que para eludir la aplicación de las reglas mercantiles de las sociedades sea suficiente la expresa voluntad de los socios de acogerse al régimen de la sociedad civil.

En el presente supuesto la finca de la que se solicita que se inscriba a nombre de los socios no se encuentra inscrita a nombre de la sociedad sino a nombre de uno de los socios (doña M. R. B.). Por ello, para la práctica de la inscripción solicitada es imprescindible que mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura se cumpla mínimamente con las normas imperativas que rigen la liquidación de las sociedades mercantiles con la división del haber social y la correspondiente adjudicación a los socios de los bienes de que se trate.

La identificación de la finca no es posible sin la descripción que se hace en el cuerpo de la escritura –en la que se hace una descripción completa coincidente con la registral–, por lo que se hace necesario que la otorguen todos aquellos que efectivamente sean los titulares de la misma o sus herederos o causahabientes. La escritura es otorgada por dos de las socias y por quienes se consideran herederos abintestato del socio que ha fallecido.

I.A.85. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2024).

Registro de Esplugues de Llobregat.

RESOLUCIÓN JUDICIAL DE UNA VENTA: REQUISITOS DE INSCRIPCIÓN.

No cabe cancelar una hipoteca constituida por el comprador de una finca como consecuencia de la inscripción de una sentencia que resuelve dicha venta si el acreedor hipotecario no ha intervenido en el procedimiento.

El recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. También como cuestión previa ha de aclararse que, por lo que se refiere al traslado del recurso realizado por la registradora a las personas que ella reputa interesadas, ha de reiterarse el criterio sentado por este Centro Directivo, en Resolución de 19 de octubre de 2011, en su interpretación del artículo 327, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria, y, por ende, debe concluirse que no se ajusta a los tados trámites del procedimiento del recurso contra su calificación.

Si bien es cierto el deber de los registradores de cumplir las resoluciones judiciales firmes, también es su deber dentro de la potestad calificadoras el de verificar que todos los documentos inscribibles cumplen las exigencias del sistema registral

español, entre las que está la debida determinación del asiento, en nuestro caso, a cancelar, de acuerdo con el ámbito de calificación reconocido, en cuanto a documentos judiciales en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Si con la presentación del documento judicial se pretende la cancelación de asientos vigentes en el Registro debe especificarse en el mismo qué asiento o asientos han de ser objeto de cancelación. No obstante, este Centro Directivo permite flexibilizar el principio de rogación en caso de los documentos judiciales, dadas las características de este tipo de documentación, que aconsejan que, en la medida de lo posible, el registrador actúe de oficio, incluso a los efectos de su inscripción parcial, a fin de dar cumplimiento a su deber constitucional de colaboración con las autoridades judiciales de forma que no se caiga en un rigor formalista injustificado si por estar debidamente identificada en la sentencia la finca a la que se refiere el pronunciamiento, el documento que recoge el negocio objeto de declaración de resolución así como las partes intervinientes, de modo coincidente con el contenido del Registro, no cabe albergar duda sobre su alcance cancelatorio. Debe, por tanto, revocarse la calificación en cuanto a este extremo.

Distinta suerte ha de correr el segundo de los defectos ahora impugnados. Señala la registradora como defecto: en cualquier caso, al condenar el juez, a don J. J. C. M. y doña N. A. F., al pago o devolución de los 350.000 euros entregados como precio de la compraventa y demás gastos relacionados con la misma, no se acompaña documento acreditativo de la consignación de las cantidades debidas, existiendo acreedores posteriores; sin que conste su intervención en el procedimiento de forma adhesiva y voluntaria, en cuanto la resolución pudiera afectar a su derecho. En el presente caso, el titular del derecho real de hipoteca que ha accedido al Registro con posterioridad a la inscripción de la compra que ahora se ha declarado resuelta, no consta que haya intervenido en el procedimiento que dio lugar a la sentencia que ordena la resolución del negocio en cuestión, ni en la ejecución de la misma que posteriormente genera el correspondiente mandamiento de cancelación de cargas posteriores, ni tampoco constaba anotada la demanda de su ejercicio al tiempo de la aparición de dicho titular registral, por lo que el mandato imperativo del artículo 24 de nuestra Carta Magna, concretado entre otros en los artículos 20, 37, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria impide la cancelación o modificación de los asientos de dichos titulares posteriores sin su consentimiento expreso o tácito, voluntario o forzoso.

I.A.86. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2024).

Registro de Madrid nº 47.

PROPIEDAD HORIZONTAL: ART. 68 RH.

En el presente caso, la descripción del local sobre el que se constituye la comunidad funcional en la escritura objeto de calificación coincide con la que figura en los folios registrales, por lo que se trata de un asiento que se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria).

Para que exista propiamente la subcomunidad en régimen de propiedad horizontal es necesario que varios propietarios de elementos privativos dispongan

en régimen de comunidad de ciertos elementos o servicios comunes que sean independientes y diferenciados respecto de otros de la misma división horizontal –artículo 2.d) de la Ley sobre propiedad horizontal–, tal como ha reconocido este Centro Directivo en Resoluciones de 22 de febrero de 2017 y 18 de octubre de 2021. Por el contrario, en el presente caso se trata indudablemente de una comunidad de carácter funcional, por razón de su destino, constituida conforme a los artículos 68 del Reglamento Hipotecario y 53, regla b), del Real Decreto 1093/1997, en la que se excluyen la «*actio communi dividundo*» y el derecho de retracto –cfr. Resolución de 27 de mayo de 1983–, y que como tal comunidad o subcomunidad participa de algunas de las características propias de la propiedad horizontal, en cuanto integrada por elementos comunes (zonas accesos, rodamiento, etc.) y otros privativos, susceptibles de un aprovechamiento separado e independiente (cfr. Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 24 de diciembre de 1990).

La sujeción de las comunidades funcionales especiales constituidas ex artículo 68 del Reglamento Hipotecario a las disposiciones de la Ley sobre propiedad horizontal implica que deben aplicarse a las plazas de garaje en que se divide el local, «*mutatis mutandis*» y con las debidas cautelas, las normas y limitaciones que la referida ley impone a los elementos privativos de la división horizontal dada la evidente analogía que entre uno y otros elementos concurren.

En el presente caso, como afirma el registrador sustituto, la descripción del local sobre el que se constituye la comunidad funcional en la escritura objeto de calificación coincide con la que figura en los folios registrales, por lo que se trata de un asiento que se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria). La comunidad funcional se constituye sobre un concreto elemento privativo en propiedad horizontal, conservando éste su objetividad jurídica como elemento independiente dentro de la total propiedad horizontal y sin modificación de la composición personal de la junta de propietarios general.

I.A.87. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2024).

Registro de Vigo nº 2.

HERENCIA: PARTICIÓN REALIZADA POR EL TESTADOR.

Se hace una revisión de las teorías clásicas a efectos de admitir como testamento particional casos en los que no necesariamente se han cumplimentado todas las actuaciones propiamente particionales.

Dispone el artículo 1056 del Código Civil que «cuando el testador hiciere, por acto entre vivos o por última voluntad, la partición de sus bienes se pasará por ella, en cuanto no perjudique a la legítima de los herederos forzosos». Como ha afirmado el Tribunal Supremo, esta partición no extingue la comunidad hereditaria, sino que la evita; es un acto mortis causa que tiene eficacia a la muerte del causante (vid. Sentencias de 4 de febrero de 1994, 21 de diciembre de 1998 y 26 de enero de 2012, entre otras). Distintas de la partición hecha por el testador son las denominadas normas para la partición o normas particionales, por las que aquél expresa su voluntad respecto de la adjudicación de determinados bienes en pago de la cuota hereditaria

de los herederos en la partición que habrá de realizarse. En estos casos el título de adjudicación haría tránsito de una pretendida partición del testador a una partición que deberán realizar todos los herederos y no un solo grupo de ellos, teniendo en cuenta, eso sí, las normas particionales del testador que son obligatorias y vinculantes en tanto en cuanto no perjudiquen la legítima.

La Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de septiembre de 1998 estimó, como principio general, pero no exento de matizaciones, que para la distinción entre partición y operaciones particionales –normas para la partición– «existe una “regla de oro”, consistente en que 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. No obstante, frente a estas consideraciones, y como ha puesto de manifiesto esta Dirección General en las recientes Resoluciones de 11 de junio y 9 de agosto de 2024, caben conclusiones más flexibles según las cuales, y atendiendo a los términos empleados en el testamento, deba admitirse, con base en la interpretación de la voluntad del testador, que esas operaciones particionales sean completadas posteriormente sin necesidad de intervención de los herederos no adjudicatarios que no sean herederos forzosos. En definitiva, de no admitirse esta posibilidad, la norma del artículo 1056 del Código Civil apenas sería aplicable. Por otra parte, tampoco es necesario que la partición realizada por el testador alcance a todos los bienes del causante.

En definitiva y como tantas veces ocurre en materia sucesoria, el núcleo de la cuestión planteada reside en la interpretación de la voluntad de los testadores, pues, a pesar de las referidas circunstancias, debe dilucidarse si se pretendió otorgar un testamento de contenido particional, al menos en cuanto a los bienes relacionados en él, o fijar determinadas instrucciones para la ulterior partición. Centrados ya en la concreta problemática que se suscita en el recurso, ciertamente, en los testamentos referidos se nombra contador-partidor, circunstancia ésta que pudiera avalar la interpretación en pro de la existencia de meras disposiciones particionales. No obstante, debe entenderse que se trata de un verdadero testamento particional y la designación de contador-partidor se refiere a la eventual partición complementaria que habría de tener por objeto el remanente adjudicado en la cláusula quinta de dichos testamentos.

I.A.88. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2024).

Registro de Vitoria nº 1.

DENEGACIÓN DE LA PRÁCTICA DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN: RÉGIMEN JURÍDICO.

La rectificación de un asiento registral la rectificación, en su caso, precisa la concurrencia del consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial, por lo que ha sido correcta la actuación de la registradora de denegar la práctica del

asiento de presentación.

La prioridad es uno de los principios fundamentales sobre los que se sustenta nuestro sistema hipotecario. En el supuesto de este expediente los plazos de calificación y notificación se han excedido de forma injustificada. Además, debe recordarse que la negativa a la presentación de un documento es una nota de calificación y como tal debe estar redactada con la claridad y motivación suficiente y especificar los recursos que caben contra la misma. Esto último se ha omitido en la nota de calificación.

No contiene el artículo 246 LH regulación alguna sobre cómo debe tramitarse este recurso exprés, pero es indudable que la aplicación de los artículos 325 y siguientes de la Ley Hipotecaria, relativos al recurso ordinario, solo serán de aplicación en cuanto no impidan la tramitación de este nuevo recurso en los plazos fijados, pues de otro modo quedaría estéril la finalidad perseguida con la introducción de este nuevo recurso que no es otra que procurar que la prioridad registral, que se sustenta en el asiento de presentación, quede claramente determinada en el menor tiempo posible mediante la resolución del recurso y evitar una interrupción temporal excesiva del procedimiento registral, con los perjuicios que pudieran derivarse tanto para el propio interesado como para presentantes posteriores o terceros adquirentes cuyas expectativas dependerán de la definitiva situación registral. La consecuencia lógica de lo anterior es que, interpuesto el recurso, el registrador deberá remitir la documentación pertinente el mismo día o el siguiente hábil a aquel en que haya tenido su entrada en el Registro, ya que solo así podrá garantizarse su resolución en los cinco días hábiles siguientes.

La rectificación de un asiento registral la rectificación, en su caso, precisa la concurrencia del consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial, por lo que ha sido correcta la actuación de la registradora de denegar la práctica del asiento de presentación.

I.A.89. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2024).

Registro de Madrid nº 4.

ACTIVOS ESENCIALES: CALIFICACIÓN REGISTRAL.

La omisión de un certificado o declaración acerca de la afectación de los activos esenciales no impide la inscripción.

La norma del artículo 160.f), que atribuye a la junta general competencia para deliberar y acordar sobre «la adquisición, la enajenación o la aportación a otra sociedad de activos esenciales», fue incorporada a la Ley de Sociedades de Capital mediante la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica aquélla para la mejora del gobierno corporativo. El hecho de que la norma se refiera a un concepto jurídico indeterminado –«activos esenciales»– comporta evidentes problemas de interpretación. Pero, sin duda, son las consecuencias que haya de tener la omisión de la aprobación de la junta general lo que debe tomarse en consideración para determinar, en el ámbito de la seguridad jurídica preventiva, la forma de actuar del notario

y del registrador.

Aun cuando no se puede afirmar que constituyan actos de gestión propia de los administradores la adquisición, enajenación o la aportación a otra sociedad de activos esenciales, debe tenerse en cuenta que el carácter esencial de tales activos escapa de la apreciación del notario o del registrador, salvo casos notorios –y aparte el juego de la presunción legal si el importe de la operación supera el veinticinco por ciento del valor de los activos que figuren en el último balance aprobado–. Por ello, es muy difícil apreciar «*a priori*» si un determinado acto queda incluido o no en el ámbito de facultades conferidas a los representantes orgánicos de la sociedad o, por referirse a activos esenciales, compete a la junta general; y no puede hacerse recaer en el tercero la carga de investigar la conexión entre el acto que va a realizar y el carácter de los activos a los que se refiere.

No obstante, y aunque normalmente el notario carecerá de suficientes elementos de juicio de carácter objetivo para apreciar si se trata o no de activos esenciales, es necesario que en cumplimiento de su deber de velar por la adecuación a la legalidad de los actos y negocios que autoriza (cfr. artículo 17 bis de la Ley del Notariado), 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 informar a las partes sobre tales extremos y reflejar en el documento autorizado los elementos y circunstancias necesarios para apreciar la regularidad del negocio y fundar la buena fe del tercero que contrata con la sociedad. Por lo que se refiere a la actuación del registrador, debe tenerse en cuenta que al Registro sólo pueden acceder títulos en apariencia válidos y perfectos, debiendo ser rechazados los títulos claudicantes, es decir los títulos que revelan una causa de nulidad o resolución susceptible de impugnación (cfr. artículos 18, 33, 34 y 38 de la Ley Hipotecaria y 1259 del Código Civil). Ciertamente, en el procedimiento registral se trata de hacer compatible la efectividad del derecho a la inscripción del título con la necesidad de impedir que los actos que estén viciados accedan al Registro, dada la eficacia protectora de éste. Ahora bien, es igualmente cierto que en nuestro sistema registral no se exige la afirmación por los otorgantes sobre la inexistencia de un vicio invalidante; y la facultad que se atribuye al registrador para calificar esa validez –a los efectos de extender o no el asiento registral solicitado–, implica la comprobación de que el contenido del documento no es contrario a la ley imperativa o al orden público, ni existe alguna falta de requisitos esenciales que vicie el acto o negocio documentado. Por ello, sólo cuando según los medios que puede tener en cuenta al calificar el título presentado pueda apreciar el carácter esencial de los activos objeto del negocio documentado podrá controlar que la regla competencial haya sido respetada, sin que pueda exigir al representante de la sociedad manifestación alguna sobre tal extremo.

Cabe concluir, por tanto, que aun reconociendo que, según la doctrina del Tribunal Supremo transmitir los activos esenciales excede de las competencias de los administradores, debe entenderse que con la exigencia de esa certificación del órgano de administración competente o manifestación del representante de la sociedad sobre el carácter no esencial del activo, o prevenciones análogas, según las circunstancias que concurran en el caso concreto, cumplirá el notario con su deber

de diligencia en el control sobre la adecuación del negocio a legalidad que tiene encomendado; pero sin que tal manifestación pueda considerarse como requisito imprescindible para practicar la inscripción.

I.A.90. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2024).

Registro de Caldas de Rei.

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: INVASIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO.

No es admisible una calificación registral negativa si la alegación se basa en informe no concluyente, que no es lo suficientemente tajante a la hora de afirmar que la georreferenciación aportada invade dominio público.

En esta materia, es doctrina reiterada de esta Dirección General aquella que entiende que puede el registrador rechazar la inscripción de una representación gráfica catastral si de la documentación aportada por la Administración resultan fundadas dudas acerca de la posible invasión del dominio público. Por tanto, es esencial que de la documentación aportada resulten dudas acerca de la posible invasión del dominio público y la oposición de la Administración ha de ser determinante, poniendo de manifiesto una situación de alteración de la configuración física que implicaría invasión del dominio público, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 1 de junio de 2020.

Y ello porque la protección del demanio se extiende incluso al dominio público no deslindado formalmente, pues el deslinde tiene un valor declarativo y no constitutivo, como declaró la Resolución de 23 de enero de 2014, añadiendo que si bien el deslinde es necesario para poder inmatricular una finca demanial a favor de la Administración, no lo es para impedir la inmatriculación de una finca como de propiedad privada si, del conjunto de circunstancias concurrentes, cabe colegir una duda fundada de posible invasión del dominio público, máxime cuando la duda es corroborada por informe técnico de la Administración competente.

En el presente caso, la oposición del recurrente se basa fundamentalmente en la falta de oposición expresa de la Administración a la inmatriculación, puesto que no identifica la parte del dominio público invadido, sino que se limita a indicar que puede invadirlo o pueden estar afectos a las servidumbres de tránsito y protección, siendo una zona de flujo preferente. No es admisible una calificación registral negativa si la alegación se basa en informe no concluyente, que no es lo suficientemente tajante a la hora de afirmar que la georreferenciación aportada invade dominio público.

Ciertamente, aunque la inmatriculación por doble título público del artículo 205 de la Ley Hipotecaria no requiere de la tramitación de expediente alguno, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 31 de enero de 2024, invocando el artículo 198 de la Ley Hipotecaria, es perfectamente posible e incluso altamente recomendable, que cuando el registrador tenga, no la certeza, pero sí dudas fundadas acerca de que la georreferenciación de la finca que se pretende inmatricular pueda invadir, aunque solo sea parcialmente, fincas inmatriculadas, puede intentar disipar,

o confirmar, tales dudas tramitando el expediente del artículo 199.

I.A.91. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2024).

Registro de Antequera.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD SEGÚN LEGISLACIÓN COVID.

En el caso de este expediente, resulta que tomada la prórroga de la anotación el día 30 de abril de 2020 (durante la vigencia del estado de alarma), su caducidad se produciría el 10 de junio de 2024.

La disposición adicional cuarta del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, alude a los plazos de caducidad y prescripción de derechos y acciones, mientras que el artículo 42 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, se refiere expresamente a la suspensión del plazo de caducidad de las anotaciones preventivas. Este último precepto es el que debe ser aplicado al caso concreto de ese expediente cuya problemática radica precisamente en el cómputo de los plazos de una anotación preventiva y no en el ejercicio de un derecho como erróneamente considera la parte recurrente. La disposición adicional cuarta del Real Decreto-ley 21/2020, de 9 de junio, de medidas urgentes de prevención, contención y coordinación para hacer frente a la crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, dispuso: «Con efectos desde el 10 de junio de 2020, se alza la suspensión de los plazos de caducidad de los asientos registrales susceptibles de cancelación por el transcurso del tiempo, reanudándose su cómputo en esa misma fecha». Y en coherencia con ello derogó el artículo 42 del Real Decreto ley 8/2020, de 17 de marzo.

Esta Dirección General en Resolución de 11 de junio de 2020, de consulta del Colegio de Registradores, acordó lo siguiente: «Primero. El cómputo de los plazos de caducidad de los asientos registrales ha estado suspendido desde el día 14 de marzo en que entró en vigor el estado de alarma, hasta el día 9 de junio, ambos inclusive, pues el levantamiento de la suspensión ha tenido lugar el día 10 de junio de 2020. Segundo. A partir del día 11 de junio de 2020, fecha de entrada en vigor del Real Decreto-ley 21/2020, de 9 de junio, se procederá de la siguiente forma: 1. Se reanudará el cómputo de los plazos de los asientos de presentación vigentes al inicio del estado de alarma, hasta el máximo de 60 días hábiles de su vigencia conforme al artículo 17 de la ley hipotecaria. A estos efectos el día 10 de junio de 2020 se considerará como el primero del levantamiento de la suspensión. 2. Los asientos de presentación practicados durante el estado de alarma, inician el cómputo de su vigencia el día 10 de junio de 2020. 3. El plazo de vigencia (ordinariamente cuatro años desde su fecha, según el artículo 86 de la ley hipotecaria) de las anotaciones preventivas, se computarán de fecha a fecha y habrá que sumar además los 88 días en que ha estado suspendido el cómputo de los plazos registrales».

Aplicando el conjunto normativo examinado al caso de este expediente, resulta que tomada la prórroga de la anotación el día 30 de abril de 2020 (durante la vigencia del estado de alarma), su caducidad se produciría el 10 de junio de 2024 y habiéndose presentado el mandamiento de prórroga el 5 de julio de 2024 fue correc-

ta la actuación del registrador de no practicar dicha prórroga y cancelar el embargo por caducidad.

I.A.92. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2024).

Registro de Palma de Mallorca nº 3.

CONDICIÓN RESOLUTORIA: CANCELACIÓN PR CADUCIDAD.

Para que por medio de instancia privada sea posible cancelar una condición resolutoria es necesario que se cumplan los requisitos y plazos derivados de lo establecido en el art. 82.5 de la LH, sin confundir este procedimiento con el que corresponde en caso de pago de la deuda asegurada.

Esta Dirección General también ha tenido ocasión de afirmar en numerosas ocasiones, como por ejemplo en la Resolución de 27 de junio de 2012 (que recuerda, a su vez, la de 23 de enero de 2008), que el plazo de prescripción de la acción derivada de la condición resolutoria explícita en la compraventa de bienes inmuebles, siempre en el ámbito del Derecho común no foral (véanse los artículos 1504 del Código Civil, 11 y 82.5.^a de la Ley Hipotecaria y 59 del Reglamento Hipotecario), debe entenderse que es de quince años, hoy cinco (1964 del Código Civil), siempre y cuando no se haya pactado un plazo diferente, es decir, se haya establecido uno convencional, pero, como alega el registrador en la calificación negativa, aun cuando se hubiere establecido un plazo convencional, debe transcurrir un año de plazo adicional sin que conste en el Registro ningún hecho o acto del que resulte que tales garantías han sido renovadas o ejecutadas, o interrumpida la prescripción de las acciones derivadas de las mismas.

Es indudable (y en ello coinciden recurrente y registrador), que no hay ningún obstáculo en la utilización de la instancia privada como herramienta para solicitar y obtener la cancelación. Pero no puede esgrimirse la cancelación por caducidad justificando el pago, de tal forma que documento principal y los que se acompañan al mismo se refieran a distinta causa, resultando, además, que el que acredita el pago, y con el que se pretendió inicialmente la cancelación, fue en su momento calificado negativamente. Ni menos aún sostener –y pretender ahora– la cancelación por caducidad, cuando al tiempo de presentarse la instancia en el Registro solicitando la cancelación (objeto de este recurso al ser denegada en la calificación), no ha transcurrido el plazo establecido al efecto por la legislación hipotecaria (un año contar desde el 30 de diciembre de 2023).

I.A.93. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2024).

Registro de Pozuelo de Alarcón nº 1.

PARCELACIÓN DE FINCAS: APLICACIÓN DEL ART. 28.4 LS A LAS REALIZADAS EN RESOLUCIÓN JUDICIAL.

En el presente expediente, el interesado pretende la inscripción de las fincas independientes cuya propiedad es reconocida judicialmente y se basa en diver-

sos documentos. Sin embargo, de tales documentos no resulta un pronunciamiento explícito del órgano con competencia urbanística que implique un reconocimiento del carácter consolidado e independiente de la parcela.

El hecho de que sea el acto de calificación lo que constituye el objeto del recurso tiene importantes consecuencias, entre ellas que, por imperativo legal, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador.

El apartado segundo del artículo 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, norma de carácter básico, determina con carácter general y sin excepción, que «la división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes sólo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística (...)»; en igual sentido, el artículo 143 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. Esta actuación registral será independiente del tipo de documento público en que se formalice el acto de parcelación, notarial, judicial, o administrativo, por cuanto es necesario que el registrador compruebe el contenido de la licencia, y sus eventuales condicionamientos urbanísticos, derivados de la norma de planeamiento, deberán constar también en el asiento, como parte del contenido de la publicidad registral. La referencia a escritura pública que realiza tanto la ley estatal como la autonómica lo es a los solos efectos de imponer tal control también a los notarios.

No puede desconocerse la propia naturaleza del proceso civil, dirigido a resolver controversias entre particulares y, por ello, de marcado carácter rogado. Ello permite justificar que, al margen de la cuestión resuelta en el proceso civil, la sujeción o no del acto documentado a licencia administrativa, como prevé la legislación urbanística de aplicación, y su procedencia, en su caso, deben ventilarse en la instancia administrativa, sujeta a revisión, en su caso, por el orden judicial contencioso administrativo. De igual modo que la decisión administrativa no puede afectar a cuestiones de propiedad y derechos de terceros. La propia jurisprudencia del Tribunal Supremo ha reconocido la separación de esferas civil y administrativa, sin perjuicio de la aplicación en determinados supuestos del principio de legalidad y unidad del ordenamiento, admitiendo que la decisión del Tribunal del orden civil puede quedar supeditada en su efectividad a la intervención administrativa en forma de autorización o licencia –cfr. la sentencia número 4/2013, de 11 enero, de la Audiencia Provincial de A Coruña–, dado el interés público subyacente en la ordenación que se trata de tutelar –artículo 4 de Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana–.

Esta Dirección General en su Resolución de 17 de octubre de 2014 reconoció la analogía en la admisión de la vía de la prescripción acreditada para inscribir no sólo edificaciones, sino también divisiones o segregaciones antiguas, aplicable 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. Pero la aplicación analógica del artículo 28.4 de la Ley de Suelo a los actos de división o segregación debe ser matizada diferenciando entre los actos relativos a edificaciones o elementos integrantes de edificaciones y los actos afectantes al suelo, la parcelación propiamente dicha.

Son estos últimos a los que se refiere la doctrina de la Resolución de 17 de octubre de 2014, seguida por las de 5 y 26 de mayo de 2015 y la más reciente de 19 de febrero de 2018, en el sentido de que para inscribir división o segregación de fincas es preciso acreditar a los efectos del artículo 26 de la Ley estatal de Suelo –norma registral temporalmente aplicable– la oportuna licencia o declaración de innecesariedad o, para el supuesto de parcelaciones de antigüedad acreditada fehacientemente, podrá estimarse suficiente, como título administrativo habilitante de la inscripción, la declaración administrativa municipal del transcurso de los plazos de restablecimiento de legalidad o su situación de fuera de ordenación o similar, conforme a la respectiva normativa de aplicación, por lo que así debe entenderse la aplicación analógica matizada del artículo 28.4 de la Ley de Suelo.

En el presente expediente, el interesado invoca la doctrina de este Centro Directivo para pretender la inscripción de las fincas independientes cuya propiedad es reconocida judicialmente y se basa en diversos documentos como un informe municipal sobre inexistencia de expedientes de disciplina, una antigua cédula de habitabilidad, una antigua certificación catastral o el alta en acometidas. Sin embargo, de tales documentos no resulta un pronunciamiento explícito del órgano con competencia urbanística que implique un reconocimiento del carácter consolidado e independiente de la parcela pues, como señala el registrador, los mismos se refieren a la edificación.

I.A.94. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2024).

Registro de Eivissa nº 4.

RECURSO GUBERNATIVO: REQUISITOS.

El artículo 326 de la Ley Hipotecaria, al enumerar los requisitos que, al menos, ha de cumplir el escrito de interposición del recurso, exige que se expresen los hechos y fundamentos de Derecho –párrafo tercero, apartado c)–; y el artículo 115.1.b) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, exige expresar: «El acto que se recurre y la razón de su impugnación».

Conviene recordar que, en estos últimos tiempos, este Centro Directivo se ha ocupado, en absoluto de manera ocasional y aislada, de la problemática de las opciones de compra en relación con la prohibición del pacto comisorio, confirmando calificaciones que denegaban su acceso al Registro, en tanto que tales operaciones presentaban evidencias de constituir supuestos de financiación, garantizados con una opción de compra que podría devenir en mecanismo de adquisición del bien objeto de aquella, al margen de las garantías de todo proceso de ejecución. Ahora bien, del mismo modo hay que poner de relieve que, en el caso que motiva este recurso, hay que partir de la existencia de una opción de compra que ha accedido a los libros registrales en virtud de un asiento –de inscripción– que queda bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria), en tanto que –obvio resulta decirlo– practicada bajo la responsabilidad del registrador, ejerciendo su independencia en la función calificadora. Por ello, su modificación o cancelación sólo podrá realizarse mediante el consentimiento de los titulares registrales que se

encuentren legítimamente acreditados, o bien mediante una resolución judicial recaída en juicio declarativo contra los mismos.

Ni respecto de esta parte (casi la totalidad) de la cláusula tercera cuya inscripción se deniega, ni respecto del resto de los apartados de la escritura cuyo acceso al Registro también denegados, aduce el recurso argumento o fundamento alguno para combatirlos. Tan solo vagas explicaciones (expresión que emplea la propia recurrente) que no pueden entenderse como argumentación contra de la denegación de inscripción de parte sustancial de una cláusula (repetimos, teóricamente la tercera del otorgan de la escritura, cuya heterogeneidad, en cuanto a los teóricos los escenarios que pretende contemplar salta enseguida a la vista, y de lo demás denegado nada se dice).

Dicho lo cual, el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, al enumerar los requisitos que, al menos, ha de cumplir el escrito de interposición del recurso, exige que se expresen los hechos y fundamentos de Derecho –párrafo tercero, apartado c)–; y el artículo 115.1.b) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, exige expresar: «El acto que se recurre y la razón de su impugnación». En el caso que ahora nos ocupa, en el escrito de recurso no se indican, siquiera remotamente, los defectos que la nota indica respecto de los extremos de la escritura cuyo acceso tabular se ha denegado (cfr. Resolución de 26 de mayo de 2000 de este Centro Directivo), que en el caso de la cláusula tercera de la escritura comprende casi la totalidad de la misma.

I.A.95. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2024).

Registro de Salas de los Infantes.

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: TRANSACCIÓN HOMOLOGADA.

Pese a considerar válido el pacto de dación en pago en base al artículo 1872 del Código Civil, su ejercicio no podía implicar la cancelación de asientos posteriores por impedirlo el artículo 82 de la Ley Hipotecaria.

Es doctrina centenaria de este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 27 de febrero de 1912 y 12 de noviembre de 1913), reiterada más recientemente (vid., por todas, Resolución de 21 de septiembre de 2018), que ante la falta de regulación legal, y pese a considerar válido el pacto de dación en pago en base al artículo 1872 del Código Civil, su ejercicio no podía implicar la cancelación de asientos posteriores por impedirlo el artículo 82 de la Ley Hipotecaria. En este sentido, es importante subrayar que la salvaguardia de la posición jurídica de los terceros afectados por la eventual purga se consigue no sólo con la oportuna notificación de la existencia del procedimiento (que aquí no se discute), sino también reconociéndoles expresamente la posibilidad de ejercitar, si lo estiman conveniente, los derechos de intervenir en la subasta o satisfacer antes del remate el importe del crédito y de los intereses y gastos en la parte asegurada por la hipoteca, derechos que el ordenamiento les reconoce explícitamente, tanto en el citado caso de la venta notarial (vid. artículo 236-d.1 del Reglamento Hipotecario, precepto reglamentario al que se remite el artículo 129.2.e)

de la Ley Hipotecaria, en su redacción dada por la Ley 1/2013, de 24 de marzo), como en el caso de la ejecución judicial (cfr. artículo 659 y 689.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), lo que no ha ocurrido en el supuesto objeto de este expediente en que se ha llegado por vía de transacción judicial a una dación en pago, pues dichos trámites y especialmente la subasta no tuvieron lugar dentro del procedimiento de ejecución hipotecaria iniciado al concluir prematuramente, antes de la licitación, en virtud de la transacción homologada, y en aplicación del artículo 19 de la Ley procesal civil.

I.A.96. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2024).

Registro de Montefrío.

OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: REQUISITOS.

No puede quedar acreditada la antigüedad de la obra por medio de un certificado administrativo en el que se aprecian discrepancias descriptivas con lo recogido en la escritura.

Respecto del primer defecto, consta incorporada a la escritura la notificación al interesado del acuerdo adoptado por unanimidad de los miembros presentes de la Junta de Gobierno Local, por la que se declara, entre otras cosas, que ha transcurrido el plazo de seis años previstos en la legislación de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado; así como, reconocer la situación de asimilado a fuera de ordenación de la edificación.

Respecto del segundo defecto, es cierto que coincide el número de referencia catastral de la finca que consta en el cuerpo de la escritura y el que resulta de la certificación administrativa. Sin embargo, también es cierto que en la escritura la finca se describe como «solar sito en la calle (...), sin número, de esta villa de Íllora (...)», mientras que el acuerdo municipal incorporado a la escritura, describe la finca como edificación en la calle (...) Íllora.

I.A.97. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2024).

Registro de Navahermosa.

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

El registrador no fundamenta el motivo por el que las alegaciones tienen la entidad suficiente para llevarle a dudar de la identidad de la finca, máxime cuando se alega un título no inscrito en el Registro, que no puede proteger, salvo el caso del dominio público, a quien no invoca su protección.

Efectuada una calificación negativa frente a la que se interpone recurso, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en multitud de Resoluciones y, recientemente, en las de 29 de noviembre de 2023 y 22 de marzo de 2024, el objeto del recurso es determinar, exclusivamente, si la calificación registral negativa

recurrida es o no ajustada a Derecho. El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria). El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio.

No es defecto para inscripción de la representación gráfica del predio sirviente que no conste representada tal servidumbre, dado que ésta es un gravamen de la finca, de manera que la superficie correspondiente al terreno de la servidumbre estará comprendida en la representación gráfica de dicho predio sirviente. Lo relevante en tales casos será que la servidumbre conste debidamente constituida e inscrita, a efectos de que queden preservados los derechos del titular del predio dominante, conforme al artículo 13 de la Ley Hipotecaria.

En el presente caso, las dudas del registrador se limitan a poner de manifiesto, recogiendo las alegaciones de un colindante, que consta en el expediente oposición del mismo, manifestando la pretendida existencia de una servidumbre de paso inmemorial. Sin embargo, no fundamenta el motivo por el que las alegaciones tienen la entidad suficiente para llevarle a dudar de la identidad de la finca, máxime cuando se alega un título no inscrito en el Registro, que no puede proteger, salvo el caso del dominio público, a quien no invoca su protección.

I.A.98. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 18 DE DICIEMBRE DE 2024).

Registro de Albocàsser-Morella.

SOCIEDADES CIVILES: NO ESTÁN SUJETAS A INSCRIPCIÓN OBLIGATORIA EN EL REGISTRO MERCANTIL.

En nuestro sistema no se supedita a la inscripción en registro alguno el reconocimiento de la personalidad jurídica de las sociedades civiles, por lo que no existe obstáculo para inscribir la adquisición de bienes a nombre de estas en el Registro de la Propiedad.

Todo contrato por el que se constituye una sociedad cuyo objeto sea la realización de actividades empresariales tiene naturaleza mercantil, como resulta de los artículos 2, 116, 117 y 124 del Código de Comercio y del mismo artículo 1670 del Código Civil y, por tanto, la sociedad quedará sujeta, en primer lugar, a las disposiciones contenidas en el Código de Comercio, de acuerdo con sus artículos 2 y 50 y con lo establecido en los artículos 35 y 36 del Código Civil, sin que para eludir la aplicación de las reglas mercantiles de las sociedades sea suficiente la expresa voluntad de los socios de acogerse al régimen de la sociedad civil.

Discernir la naturaleza del objeto social no siempre es fácil, toda vez que, si bien la mayoría de las actividades que pueden integrar dicho objeto son claramente adscribibles a una u otra categoría societaria, civil o mercantil, existe una zona

fronteriza común, menos nítida, donde el deslinde se hace más difícil. Tampoco de lo anterior puede deducirse que todo objeto social que se refiera a la ejecución de una actividad económica, susceptible de reportar una ganancia, haya de ser necesariamente mercantil. En la jurisprudencia se impone la tesis que distingue entre las sociedades civiles y las mercantiles atendiendo al criterio de la materia, de modo que serán mercantiles las sociedades constituidas para la realización de actos de comercio y civiles cuando no concurre tal circunstancia (vid. Sentencia del Tribunal Supremo 1177/2006, de 20 de noviembre de 2006). En todo caso, para calificar una sociedad como mercantil no es suficiente el hecho de que tenga por objeto un actividad que, según los criterios antes expresados, pueda calificarse de tal modo, sino que es necesario que no se trate de una de las actividades propias de sectores excluidos del ámbito mercantil; y, precisamente, según «*communis opinio*», tanto la actividad agrícola como la ganadera se consideran ajenas al ámbito mercantil (cfr. artículos 325 y 326.2.º del Código de Comercio; con la consecuencia de que, entre los contribuyentes del Impuesto sobre Sociedades «quedan excluidas las sociedades civiles que no tengan objeto mercantil» –artículo 7.1, letra a), de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre–) aunque pudiera ocurrir que tuviera carácter mercantil si concuerran para ello los criterios anteriormente expuestos.

Descartado que, en el presente caso, la sociedad compradora tenga objeto mercantil, debe recordarse que, según la jurisprudencia del Tribunal Supremo (vid., por todas, las Sentencias de 14 de julio de 2006 y 7 de marzo de 2012 –Sala Primera–, y 24 de febrero de 2000 y 28 de mayo de 2013 –Sala Tercera–) y la doctrina de este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 14 de febrero de 2001 –en un caso de sociedad civil cuyo objeto social era la actividad agrícola y ganadera–, 14 de julio de 2020 y 29 de septiembre de 2022), en nuestro sistema no se supedita a la inscripción en registro alguno el reconocimiento de la personalidad jurídica de las sociedades civiles, por lo que no existe obstáculo para inscribir la adquisición de bienes a nombre de estas en el Registro de la Propiedad. Esta doctrina no ha quedado desvirtuada por la disposición adicional octava de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas. Y es que esta inscripción no es obligatoria sino potestativa.

I.A.99. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 18 DE DICIEMBRE DE 2024).

Registro de Granada nº 3.

HERENCIA: PARTICIÓN Y ENTREGA DE LEGADOS.

El hecho de que uno de los herederos acepte la herencia, siquiera sea ex artículo 1005 del Código Civil, no significa que haya prestado su consentimiento para la partición y adjudicación de aquella realizada por los otros herederos de forma unilateral y sin contar con los interpelados. El legatario no puede ocupar por sí la cosa legada, debiendo exigir tal entrega al albacea facultado para la misma o a los herederos.

Como afirma el registrador, teniendo la finca inventariada carácter ganancial, la liquidación de la sociedad conyugal exige el consentimiento de los herederos de ambos esposos, sin que baste a tales efectos el consentimiento prestado solo por

los herederos del marido, y, por otra parte, no pueden los legatarios adjudicarse la mitad indivisa que es objeto de legado sin intervención de los herederos de la causante. El hecho de que uno de los herederos acepte la herencia, siquiera sea ex artículo 1005 del Código Civil, no significa que haya prestado su consentimiento para la partición y adjudicación de aquella realizada por los otros herederos de forma unilateral y sin contar con los interpelados. Es cierto que también se les ha comunicado la partición con las adjudicaciones realizadas, pero no han prestado su consentimiento a ellas. Así, una cosa es la posibilidad de aceptación separada por los herederos y otra la conversión del derecho hereditario abstracto en uno concreto sobre los bienes hereditarios, que exigiría la concurrencia de todos los herederos a falta de contador partidor facultado para ello.

Como también ha puesto de relieve este Centro Directivo, una cosa es que la herencia haya de tenerse por aceptada en virtud en el procedimiento del artículo 1005 del Código Civil, y otra muy distinta que para la partición correspondiente no haya de contarse con los herederos cuyo consentimiento se omite en el otorgamiento de la escritura calificada.

En cuanto la cuestión la necesidad de la entrega del legado por parte de los herederos, 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. Por otra parte, como ha recordado este Centro Directivo en Resoluciones de 13 de enero de 2006, 13 de abril de 2009, 4 de julio de 2014, 4 de marzo y 5 de abril de 2016 y 19 de julio de 2022, entre otras, la legislación hipotecaria, ya desde la Ley de 1861, ha establecido que tal entrega es necesaria para verificar la inscripción en favor del legatario. Ciertamente, en el supuesto de este expediente no está el legatario autorizado para tomar posesión por su propia autoridad de la cosa legada, y hay designados herederos, por lo que no procede aplicar el apartado d) del artículo 81 del Reglamento Hipotecario.

I.A.100. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 18 DE DICIEMBRE DE 2024).

Registro de Aspe.

PROPIEDAD HORIZONTAL: NECESIDAD DE ACUERDO EN JUNTA PARA MODIFICAR ELEMENTOS COMUNES.

El hecho de que uno de los herederos acepte la herencia, siquiera sea ex artículo 1005 del Código Civil, no significa que haya prestado su consentimiento para la partición y adjudicación de aquella realizada por los otros herederos de forma unilateral y sin contar con los interpelados. El legatario no puede ocupar por sí la cosa legada, debiendo exigir tal entrega al albacea facultado para la misma o a los herederos.

Ciertamente, tratándose de una propiedad horizontal tumbada –como resulta del historial registral–, la ampliación de la construcción de la vivienda objeto de la declaración formalizada en la escritura calificada comporta modificación de la configuración exterior del conjunto urbanístico del que forma parte integrante dicha finca, así como de la superficie del referido elemento privativo, que deberá contar con

el acuerdo adoptado por los propietarios en junta. La modificación en la descripción de un elemento privativo, si excede de ese ámbito de actuación individual que se reconoce por la ley a su propietario, no puede llevarse a cabo sin que se acredite el acuerdo de la junta de propietarios por la mayoría de éstos que en cada caso proceda de acuerdo con dicha Ley (vid. artículos 5 y 17, apartados 4, 6 y 8, de la Ley sobre propiedad horizontal).

Debe tenerse en cuenta que, junto con los preceptos de la Ley sobre propiedad horizontal, deben aplicarse los demás principios hipotecarios a las modificaciones del título constitutivo o de sus estatutos, como son el de inoponibilidad del artículo 32 de la Ley Hipotecaria (cfr., también el artículo 606 del Código Civil), con su lógico complemento del principio de oponibilidad del artículo 13 y el de cierre registral del artículo 17 de la Ley Hipotecaria.

I.A.101. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 18 DE DICIEMBRE DE 2024).

Registro de Ciudad Real nº 1.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE.

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

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

Para extender asientos relativos a procedimientos seguidos contra la herencia yacente del titular registral, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia de su fallecimiento, circunstancia que debe ser calificada por el registrador. El documento que da fe de la muerte de una persona y de la fecha y lugar de fallecimiento es el certificado de defunción. En el ámbito procesal, el fallecimiento tiene, igualmente, que quedar debidamente acreditado para justificar la legitimación procesal de la propia herencia yacente (artículo 6.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en relación con el artículo 265.1 y.2 del mismo texto legal). Por lo tanto, una vez el juez haya admitido la demanda, será suficiente que se refleje en el mandamiento la fecha del fallecimiento del causante, sin perjuicio de que, si ese dato no consta, como sucede en este caso, pueda obtenerse mediante una diligencia de adición al mismo o mediante la aportación del certificado de defunción.

En los casos en que interviene la herencia yacente, la doctrina que este Centro Directivo ha venido manteniendo estos últimos años es que toda actuación que pretenda tener reflejo registral debe articularse bien mediante el nombramiento de un administrador judicial, en los términos previstos en los artículos 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha herencia yacente. A la vista de la Sentencia de 9 de septiembre de 2021, este Centro Directivo modificó la doctrina para estos casos,

afirmando que cuando se demanda a una herencia yacente caben dos posibilidades: –que se conozca o se tengan indicios de la existencia de concretas personas llamadas a la herencia. En este caso, habrá de dirigirse la demanda contra estos herederos, previa averiguación de su identidad y domicilio. –que no se tenga indicio alguno de la existencia de herederos interesados en la herencia yacente (casos de personas que han fallecido sin testamento y sin parientes conocidos con derecho a la sucesión intestada). En estos supuestos, además de emplazar a los ignorados herederos por edictos, se debe comunicar al Estado o a la Comunidad Autónoma llamada por la normativa civil aplicable a la sucesión intestada a falta de otros, la pendencia del proceso, conforme al citado artículo 150.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

I.A.102. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 18 DE DICIEMBRE DE 2024).

Registro de Gijón nº 2.

PUBLICIDAD FORMAL: INTERÉS LEGÍTIMO.

Para considerar justificado ese interés no solo debe apreciar la literalidad de la causa aducida, sino también su congruencia con el resto de datos le proporcionen al requerir la información.

Como doctrina general, este Centro Directivo tiene declarado (cfr. Instrucción de 17 de febrero de 1998) que la publicidad formal de los asientos registrales no puede consistir en dar conocimiento indiscriminado del patrimonio de las personas. Quien desee obtener información de los asientos debe acreditar al registrador que tiene interés legítimo en ello, de acuerdo con el sentido y función de la institución registral.

Ante una solicitud de publicidad formal, el registrador, debe calificar en primer lugar, si procede o no expedir la información o publicidad formal respecto de la finca o derecho que se solicita, atendiendo a la causa o finalidad alegada; en segundo lugar, deberá valorar la existencia de un interés legítimo, y, en tercer lugar, qué datos y circunstancias del folio registral correspondiente, puede incluir o debe excluir de dicha información. No se discute en el recurso el interés legítimo del solicitante, quien ejerce de abogado, y al que se le presupone dicho interés de conformidad con la normativa hipotecaria.

El registrador por su parte entiende que a la finalidad no es otra que obtener los datos de los titulares registrales de las fincas, con sus circunstancias personales a fin de enviarles una oferta comercial de sus servicios por parte del solicitante. Como ha señalado la Resolución de 30 de mayo de 2014, en el ámbito de su calificación, para considerar justificado ese interés no solo debe apreciar la literalidad de la causa aducida, sino también su congruencia con el resto de datos 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.

I.A.103. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 18 DE DICIEMBRE DE 2024).

Registro de Ourense nº 2.

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: COMPETENCIA DEL NOTARIO EN LA TRAMITACIÓN DEL ACTA PREVIA.

La carencia de competencia notarial territorial es relevante cuando se liga a la validez misma del documento notarial para ser título susceptible de inscripción, como es el caso del acta previa que prevé el art. 205 LH.

En efecto, desde la perspectiva registral, la eventual carencia de competencia notarial territorial puede ser relevante cuando se liga a la validez misma del documento notarial para ser título susceptible de inscripción (artículo 18 de la Ley Hipotecaria) pero no cuando sus consecuencias se mueven en otro plano, administrativo o disciplinario.

El presente supuesto, sin embargo, presenta perfiles diferentes con base en la inclusión de la normativa notarial en la propia Ley Hipotecaria, formando parte de ésta y por tanto de ciertos procedimientos, entre los previstos en el artículo 198 de dicha ley en su actual redacción. La infracción de la regla de competencia territorial supondría a su vez, por ello, un defecto esencial del procedimiento e impediría la inscripción.

Dentro del conjunto de medios de inmatriculación, el artículo 205 de la Ley Hipotecaria permite la inmatriculación de fincas mediante el título público de adquisición, que podrá ser complementado, en su caso, por acta de notoriedad notarial cuando no se acredite de modo fehaciente el título adquisitivo del transmitente o enajenante con la antigüedad de un año (ex artículo 298 del Reglamento Hipotecario). El artículo 298 del Reglamento Hipotecario no ha sido objeto de modificación, hasta la fecha, como no lo ha sido el Reglamento Notarial, si bien ambos han de interpretarse, como toda norma reglamentaria, con supeditación a la ley a la que desarrolla. Por lo tanto, no puede considerarse el acta complementaria del título público, regulado éste último en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, una excepción a la exigencia de competencia territorial notarial, en el conjunto de las actas notariales contempladas en el contexto de la coordinación de la realidad extrarregistral con el contenido del Registro –facilitando a su vez su coordinación con el Catastro–.

La finca está situada en el término municipal de Ourense, que pertenece al Distrito Notarial de Ourense, y que, por tanto, no es colindante con el Distrito Notarial de Santiago de Compostela, al cual pertenece la Notaría que sirve el notario autorizante. Por tanto, no es competente territorialmente.

I.A.104. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 18 DE DICIEMBRE DE 2024).

Registro de Cuevas de Almanzora.

FINCA REGISTRAL: IDENTIFICACIÓN.

Si se especifican las fincas adjudicadas a cada una de las sociedades resultantes, indicando su naturaleza (rústica o urbana), su ubicación, y, especialmente, el número de finca registral e incluso el tomo, libro y folio de su inscripción, no puede negarse la inscripción.

Siendo la finca el elemento primordial de nuestro sistema registral –de folio real, por ser la base sobre la que se asientan todas las operaciones con trascendencia jurídico real (cfr. artículos 1, 8, 9, 17, 20, 38 y 243 de la Ley Hipotecaria y 44 y 51.6ª del Reglamento Hipotecario)–, constituye presupuesto básico de toda actividad registral la identidad o coincidencia indubitada entre la finca que aparece descrita en el título presentado y la que figura inscrita en el Registro. Esta doctrina ha sido matizada en relación con los inmuebles ya inscritos cuya descripción ya recoge el conjunto de requisitos establecidos en el ordenamiento hipotecario. En tales casos, la omisión o discrepancia en ellos de algunos de los datos descriptivos con que estos figuran en el Registro no constituye en todo caso un obstáculo para la inscripción. Pero también debe entenderse que, por el contrario, dicho obstáculo existirá cuando la omisión o discrepancia sea de tal condición que comprometa la correspondencia segura y cierta entre el bien inscrito y el que según el título se transmite.

En el presente caso, la escritura de escisión (en los anexos II y II bis del acuerdo de escisión total incorporado) especifica las fincas adjudicadas a cada una de las sociedades resultantes, indicando su naturaleza (rústica o urbana), su ubicación, y, especialmente, el número de finca registral e incluso el tomo, libro y folio de su inscripción. Por tanto, aunque en la escritura se omite expresar su superficie y linderos, resulta aplicable la doctrina referida acerca de que la omisión en los títulos de algunos de los datos descriptivos con que las fincas figuran en el Registro no constituye en todo caso un obstáculo para la inscripción, sino que, como ocurre en este supuesto, sí cabe apreciar de modo indubitado la identidad entre el bien inscrito y el transmitido.

I.A.105. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 18 DE DICIEMBRE DE 2024).

Registro de Cazorla.

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

No es admisible la negativa a tramitar el procedimiento alegando que la finca ya había sido medida detalladamente al hacerse la segregación, cuando dicha segregación se realizó con base en una declaración de innecesariedad, que no implica dicha medición.

Al efecto de valorar esa identidad o correspondencia entre la georreferenciación aportada y la finca inscrita, y especialmente cuando resulten modificaciones o diferencias de superficie, resulta de pertinente aplicación analógica lo dispuesto en el artículo 201.3, cuando prevé que «será necesario que el Registrador (...) no albergue dudas sobre la realidad de la modificación solicitada, fundadas en la previa compro-

bación, con exactitud, de la cabida inscrita, en la reiteración de rectificaciones sobre la misma o en el hecho de proceder la finca de actos de modificación de entidades hipotecarias, como la segregación, la división o la agregación, en los que se haya determinado con exactitud su superficie». El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria).

No es correcta la afirmación en la que el registrador trata de fundamentar su calificación negativa cuando dice que «con motivo de la segregación (...) la finca resultó identificada con precisión en cuanto a su ubicación, delimitación y superficie». Por ello, ha de revocarse su negativa a iniciar siquiera el procedimiento de georreferenciación de tal finca. Será tras su inicio, tramitación y conclusión, cuando el registrador calificará lo que proceda acerca de la pretensión de hacer constar registralmente por primera vez la verdadera ubicación y delimitación geográfica de la finca, y mediante ella, su correcta y precisa medición interior.

I.A.106. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 18 DE DICIEMBRE DE 2024).

Registro de Pola de Siero.

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: CAPACITACIÓN DEL TÉCNICO.

No puede exigirse al técnico firmante del informe en que se basan las alegaciones del colindante una determinada cualificación profesional no exigida por las normas que regulan los requisitos técnicos aplicables a las representaciones gráficas alternativas que acceden al Registro.

No puede exigirse al técnico firmante del informe en que se basan las alegaciones del colindante una determinada cualificación profesional no exigida por las normas que regulan los requisitos técnicos aplicables a las representaciones gráficas alternativas que acceden al Registro. En efecto, lo importante es que el propietario que afirme que una determinada georreferenciación se corresponde con la finca de su propiedad, (ya sea aquél el titular registral de la finca objeto de georreferenciación, ya sea el propietario o supuesto propietario de una finca colindante potencialmente afectada), suscriba de modo auténtico tal afirmación, con independencia de si para la elaboración de tal georreferenciación se ha auxiliado o no de los servicios profesionales de un técnico. Por ello, todas las argumentaciones de los recurrentes sobre este la falta de capacitación del técnico que en el presente caso haya auxiliado al opositor para la elaboración de la georreferenciación que éste último dice corresponder a su finca y ser invadida por la del promotor, han de ser desestimadas.

I.A.107. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 18 DE DICIEMBRE DE 2024).

Registro de Alcalá la Real.

PARCELACIÓN URBANÍSTICA: LEGISLACIÓN ANDALUZA.

Es aplicable el procedimiento previsto en el art. 79 del RD 1093/1997, siempre que el registrador justifique suficientemente las dudas de la posible existencia de una parcelación.

La reciente Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, entró en vigor el 23 de diciembre de 2021, es decir, con anterioridad a la fecha de la escritura pública (8 de julio de 2022). No obstante, puede decirse que la nueva ley, con alguna excepción, no altera sustancialmente el régimen de las parcelaciones urbanísticas en Andalucía. No obstante, el apartado quinto del art. 91.1 señala ahora que la asignación de cuotas en pro indiviso resultantes de transmisiones «mortis causa» o entre cónyuges o pareja de hecho no requerirán licencia, salvo que se demuestre que existe fraude de Ley.

Sobre el tratamiento registral de aquellos negocios que, sin aparecer formalmente como división o segregación, pueden presentar indicios de posible parcelación urbanística este Centro Directivo ha tenido ocasión de analizar diversos supuestos en el ámbito de la legislación andaluza. Su tratamiento, desde el punto de vista registral, debe articularse a través del procedimiento previsto en el artículo 79 del citado Real Decreto de 4 de julio de 1997, siempre y cuando el registrador de forma motivada en su nota de calificación exponga los indicios que, de acuerdo también con la normativa aplicable, puedan justificar la aplicación de tal precepto. En el caso de la mera transmisión de una cuota indivisa ya inscrita en el Registro, amparada por tanto por la legitimación registral, no debe justificar, como regla general, la exigencia de intervención administrativa alguna, a menos que vaya acompañada de un indicio cualificado.

Este indicio revelador de «posible» parcelación urbanística sería suficiente para justificar el inicio del procedimiento regulado en el artículo 79 del Real Decreto 1093/1997 en orden a que la Administración competente pueda pronunciarse sobre la concurrencia efectiva o no de esa «posible» parcelación urbanística y adoptar las medidas preventivas oportunas, entre ellas la prohibición de disponer –cfr. apartado quinto– con las debidas garantías procedimentales para el interesado.

En el caso del presente expediente, el registrador fundamenta en su nota que el resultado de aplicar a la total superficie del inmueble objeto de venta, el porcentaje que representa cada cuota indivisa, constituye un acto revelador de parcelación urbanística que requiere aportar la correspondiente licencia municipal conforme a la normativa sustantiva. Las alegaciones del recurrente relativas al hecho de que se transmita el pleno dominio a dos hermanos o las propias circunstancias fácticas de la finca deben ventilarse ante el Ayuntamiento competente con las garantías propias del procedimiento administrativo y será a este órgano a quien corresponda descartar la posible parcelación urbanística o, simplemente, la parcelación del suelo rústico contraria a la Ley.

I.A.108. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 25 DE DICIEMBRE DE 2024).

Registro de Écija.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD.

Caducada la anotación, nada impide la inscripción del decreto de adjudicación siempre y cuando el titular registral siga siendo el demandado en el procedimiento.

Esta Dirección General ha afirmado, de manera uniforme, el carácter absoluto de la caducidad de las anotaciones. En este caso, la anotación a) del embargo ejecutado fue prorrogada el día 20 de noviembre de 2017 y, por tanto, se encuentra caducada pendiente de su cancelación registral que, como ha reiterado en numerosas ocasiones la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública opera de modo automático, aunque el asiento no haya sido formalmente cancelado. Así, es doctrina reiterada que la caducidad de los asientos que nacen con una duración predeterminada se produce de modo radical y automático una vez llegado el día prefijado, aun cuando no se haya verificado formalmente la cancelación del asiento. Y ello, supone en cuanto a la anotación preventiva de embargo ya caducada a la fecha de presentación de la adjudicación que es como si tal anotación nunca hubiera existido y, por tanto, no puede aprovecharse de la prioridad registral que se ganó con dicha anotación y que se perdió al caducar la misma.

Como ha señalado la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 de abril de 2022, si cuando se presenta en el Registro de la Propiedad el decreto de adjudicación, ya se había producido la caducidad de la anotación del embargo no procede la cancelación de asientos posteriores, al estar caducada la anotación ordenada en los autos que dan lugar al mandamiento cancelatorio, ni procede la inscripción de la adjudicación, por resultar inscrita la finca a nombre de un tercero. No obstante, caducada la anotación, nada impide la inscripción del decreto de adjudicación siempre y cuando el titular registral siga siendo el demandado en el procedimiento, dando debido cumplimiento al principio registral de tracto sucesivo, si bien dicha adjudicación carecerá del efecto cancelatorio derivado de la aplicación del principio de purga.

La resolución del presente recurso debe, por tanto, limitarse a determinar si el decreto de adjudicación cumple adecuadamente las exigencias del principio de determinación. En tal sentido, la calificación debe ser confirmada. El título calificado adolece de una evidente incongruencia ya que, si bien en su exposición limita el derecho embargado al 50 % del dominio de la finca registral, en su apartado dispositivo adjudica «el bien embargado», incongruencia ésta que deberá ser subsanada por la propia autoridad judicial.

I.A.109. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 25 DE DICIEMBRE DE 2024).

Registro de Fraga.

PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE APREMIO POR DEUDAS A LA SEGURIDAD SOCIAL: CALIFICACIÓN REGISTRAL DE LOS TRÁMITES ESENCIALES. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD.

Conforme a la nueva redacción dada por el reiterado Real Decreto 1071/2017 al artículo 107 del Reglamento, una vez declarada desierta la subasta lo procedente, no es admisible acudir a la adjudicación directa. Si cuando la certificación de adjudicación se presenta en el Registro la anotación está ya cancelada por caducidad, no existe apoyo suficiente para obtener la cancelación de las cargas posteriores, dado que, por efecto de la caducidad de la anotación base del procedimiento, las citadas cargas posteriores han ascendido en rango.

En efecto, consta acreditado que el día 4 de septiembre de 2024 la registradora envió requerimiento al recurrente para que subsanara el defecto de representación apreciado. Pero, en el escrito de requerimiento, aunque se hace alusión a que se verifica conforme al artículo 68 de la Ley 39/2015, sin embargo, no se incluye una advertencia expresa de que, si así no lo hiciera, se le tendría por desistido de su petición. Por ello, para evitar cualquier situación de indefensión de la interesada en la inscripción, procede entrar a analizar el fondo del asunto.

La aprobación de la Ley 7/2012, de 29 de octubre, de modificación de la normativa tributaria y presupuestaria y de adecuación de la normativa financiera para la intensificación de las actuaciones en la prevención y lucha contra el fraude, y de la posterior Ley 34/2015, de 21 de septiembre, de modificación parcial de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, obligaban a una necesaria adaptación reglamentaria, lo que tuvo lugar mediante la aprobación del Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento General de Recaudación, aprobado por el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio. Entre las novedades que se introducen con esta reforma, en lo que ahora nos interesa, destaca la modificación del régimen jurídico de la enajenación de los bienes embargados dentro del procedimiento de apremio, en particular, el procedimiento de subasta, para adaptarlo a los principios emanados del informe elaborado por la Comisión para la Reforma de las Administraciones Públicas (CORA) con el objetivo de la agilización y simplificación de dichos procedimientos, así como la potenciación de los medios electrónicos, según se destaca en el Preámbulo del citado Real Decreto 1071/2017. Lo que resulta particularmente relevante a los efectos de este expediente, en cuanto a la adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta desierta.

El hecho de que la adjudicación directa haya sido contemplada, hasta la reforma introducida por el Real Decreto 1071/2017, como un procedimiento alternativo a la subasta para el caso de que ésta haya quedado desierta, no autoriza a confundirlo en modo alguno con el propio procedimiento de la subasta, por el mero hecho de compartir su condición de procedimientos de enajenación forzosa en un expediente de apremio. Se trata de un procedimiento «posterior y subsiguiente» al procedimiento de subasta, es decir, claramente distinto de éste. Y precisamente se elimina por su menor grado de concurrencia y transparencia como se explica en el propio preámbulo, como «ratio» última de la reforma en este punto.

Esta disposición transitoria tercera del Reglamento General de Recaudación, al igual que sucede en el caso de las transitorias del Código Civil, debe guiar como criterio interpretativo las cuestiones de derecho transitorio no contempladas específicamente por el Real Decreto 1071/2017, según se desprende de la disposición transitoria de-

cimotercera del Código, conforme al cual «los casos no comprendidos directamente en las disposiciones anteriores se resolverán aplicando los principios que les sirven de fundamento». Todo lo cual impide admitir como criterio de interpretación el basado en la plena equiparación entre la subasta y la enajenación directa, como si de procedimientos o modos de enajenación indiferenciados se tratase, lo que no es posible legalmente ni desde el punto de vista transitorio, ni desde el punto de vista sustantivo o material.

Conforme a la nueva redacción dada por el reiterado Real Decreto 1071/2017 al artículo 107 del Reglamento, una vez declarada desierta la subasta lo procedente, al no ser admisible acudir a la adjudicación directa, sería aplicar la previsión del artículo 109.1 del mismo, que de conformidad con el artículo 172.2 de la Ley General Tributaria, dispone que «cuando en el procedimiento de enajenación regulado en la anterior subsección no se hubieran adjudicado alguno o algunos de los bienes embargados, el órgano de recaudación competente podrá proponer de forma motivada al órgano competente su adjudicación a la Hacienda pública en pago de las deudas no cubiertas» -o en caso de no entender procedente esta adjudicación a la Hacienda Pública, iniciar un nuevo procedimiento de enajenación a través de una nueva subasta, conforme al artículo 112.2 del Reglamento General de Recaudación-.

El segundo de los defectos impugnados también ha de ser confirmado. Al tiempo de presentarse la certificación de adjudicación y el mandamiento de cancelación en el Registro, se hallaban ya canceladas por caducidad las anotaciones preventivas de embargo que en su día se practicaron en favor de la Hacienda Pública como consecuencia del procedimiento de apremio. Como señala la Resolución de esta Dirección General de 3 de mayo de 2023, siguiendo la Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo número 237/2021, de 4 de mayo, la emisión de la certificación de cargas en el procedimiento de ejecución derivado de la anotación del embargo y la extensión de la nota marginal más que «causar estado» definitivo, constituyen una prórroga temporal, de cuatro años, a la anotación preventiva de embargo, de forma que durante este periodo podrá hacerse valer el efecto de cancelación de cargas posteriores del eventual decreto de adjudicación dictado en esa ejecución. Pero si, como ocurre en este caso, cuando la certificación de adjudicación se presenta en el Registro la anotación está ya cancelada por caducidad, no existe apoyo suficiente para obtener la cancelación de las cargas posteriores, dado que, por efecto de la caducidad de la anotación base del procedimiento, las citadas cargas posteriores han ascendido en rango.

I.A.110. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 25 DE DICIEMBRE DE 2024).

Registro de Madridejos.

SERVIDUMBRES: APLICACIÓN DEL SISTEMA DE NUMERUS APERTUS.

La inscripción de la renuncia a la existencia de servidumbre de vistas en relación a determinados inmuebles, para el futuro, delimita el contenido del derecho de propiedad tanto del predio que pudiera haber sido dominante, como del que hubiera sido predio sirviente de existir la servidumbre de luces y vistas en litigio, cuya

inexistencia y renuncia futura ha sido judicialmente declarada.

El principio de autonomía de la voluntad es una piedra angular de nuestro derecho de obligaciones, pero tiene un ámbito más restringido en el de los derechos reales, como se deduce de la doctrina del «*numerus apertus*» de derechos reales, que en el ámbito patrimonial ha permitido y permite la adaptación de instituciones de indudable contenido tradicional a las demandas de una sociedad globalizada, interconectada e interdependiente. Esta posibilidad de «*numerus apertus*» es más palpable en materia de servidumbres, donde aparece claramente establecida en los artículos 536 y 594 del Código Civil, que sobre la base del principio de autonomía de la voluntad recogido en el artículo 1255 del mismo cuerpo legal, autoriza la constitución de servidumbres atípicas siempre que no se contradiga la Ley ni el orden público –cfr. Resolución de 5 de diciembre de 2002 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, y Resolución de 14 de junio de 2023 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

En este contexto, la inscripción de la renuncia a la existencia de servidumbre de vistas en relación a determinados inmuebles, para el futuro, delimita el contenido del derecho de propiedad tanto del predio que pudiera haber sido dominante, como del que hubiera sido predio sirviente de existir la servidumbre de luces y vistas en litigio, cuya inexistencia y renuncia futura ha sido judicialmente declarada. No puede, por tanto, entenderse que afectan sólo a los titulares registrales actuales o que tenga alcance puramente obligacional, pues como se ha dicho, las servidumbres reales afectan o gravan los predios, cualesquiera que sean los futuros adquirentes de los mismos. La inscripción de la sentencia objeto de este recurso ayuda a la determinación de las características del objeto del derecho inscrito, lo que según este Centro Directivo atribuye trascendencia real al título presentado (vid. Resolución de 25 de marzo de 2021).

Tampoco puede alegarse falta de concreción y determinación, porque lo que se pretende es la constancia registral de la renuncia a la existencia futura de servidumbre de luces y vistas, siendo la Ley la que determina el contenido típico (artículo 580 y siguientes del Código civil).

I.A.111. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 25 DE DICIEMBRE DE 2024).

Registro de Valencia nº 10.

CAMBIO DE USO: APLICACIÓN DEL ART. 28.4 LS

Se reitera la doctrina sobre la posibilidad de inscribir el cambio de uso de una edificación al amparo del art. 28.4 de la LS.

En primer lugar, en cuanto a la solicitud de corrección del error que, a juicio del recurrente, se produjo por no haber hecho constar en la inscripción el destino a vivienda de la finca comprada, debe recordarse que el practicado es un asiento que se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales. El párrafo tercero del artículo 1 de la Ley Hipotecaria establece que «los asientos del Registro practicados en los libros están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no

se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley». El artículo 217, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria dispone que: «Los errores de concepto cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulten claramente de las mismas, no se rectificarán sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, o una providencia judicial que lo ordene». A la vista del citado artículo, el consentimiento o acuerdo unánime de todos los interesados y del registrador son requisitos indispensables para la rectificación. No obstante, en la escritura objeto del presente expediente consta únicamente una referencia incidental a que la finca es «destinada a vivienda» (mención por lo demás discordante con la nota registral informativa incorporada a dicho título) sin ninguna otra declaración ni acreditación relativa a que se formalizara un cambio de destino. Por ello, no puede entenderse que haya error alguno en la práctica del asiento y debe ahora determinarse si es o no fundada en derecho la calificación registral en cuanto exige que se acrediten los requisitos necesarios para la pretendida constancia del cambio de uso.

El control administrativo sobre si una edificación concreta y determinada, o parte de la misma, 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 (u otro título habilitante) que tiene por objeto la verificación de que la edificación autorizada se ha llevado a cabo de acuerdo a –entre otros extremos– los usos previstos y aprobados. Justificada la aplicación del régimen registral sobre edificaciones previsto en el artículo 28 de la actual Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana a la constatación registral del cambio de uso de inmuebles, la inscripción que se practique exigirá la acreditación de los distintos requisitos a que se refiere el precepto según que la solicitud se lleve a cabo con aportación de la documentación urbanística a que se refiere su apartado 1 o con aportación de aquella otra documentación que acredite la improcedencia de adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, todo ello tal y como previene el apartado 4 del artículo 28 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

No obstante, en la Resolución de esta Dirección General de 9 de abril de 2024, relativa a una escritura de declaración de obra antigua de habilitación de buhardilla como vivienda en el País Vasco, se afirmó que la aplicación del régimen registral sobre edificaciones previsto en el artículo 28 de la actual Ley de Suelo a la constatación registral del cambio de uso de inmuebles se condiciona a que tanto la normativa urbanística de aplicación como la jurisprudencia que la interpreta posibiliten la prescripción o caducidad de la acción de restablecimiento de legalidad respecto al uso (vid., también, las Resoluciones de 11 de junio y 9 de julio de 2024). De esta forma, en aquellas Autonomías que no admitan la prescripción de la modificación de uso, la única vía admisible para la inscripción registral de la modificación de la descripción de la finca en cuanto a su destino es la acreditación de la oportuna licencia o certificado municipal que acredite su situación consolidada o en fuera de ordenación, al amparo del artículo 28, apartado 1, de la Ley de Suelo, sin que sea posible su inscripción sin acreditar algún título administrativo habilitante.

Centrados en el supuesto de este expediente, no se acredita que se cum-

plan los requisitos exigidos por el artículo 28.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y el artículo 52 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, y en su calificación (a la que se debe ceñir este recurso –artículo 326 de la Ley Hipotecaria–) el registrador no alude a esta posibilidad sino únicamente a la vía prevista en el citado apartado 1 del artículo 28 de dicha ley.

Por todo ello, la calificación objeto de impugnación debe ser confirmada en cuanto a la exigencia de cumplimiento de los requisitos del apartado primero del artículo 28.1 de la Ley de Suelo (que es la objeción que expresa el registrador –vid. artículo 326 de la Ley Hipotecaria–), en los términos que resultan de los fundamentos anteriores, para la inscripción de la modificación de descripción de la finca, en cuanto a su uso o destino, en el Registro de la Propiedad.

I.A.112. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 25 DE DICIEMBRE DE 2024).

Registro de Altea.

REPARCELACIÓN URBANÍSTICA: APLICACIÓN ART. 17 RD 1093/1997

Se confirma la aplicación del art. 17 del RD 1093/1997 sin que puedan examinarse cuestiones ajenas a la calificación registral.

Los artículos 14 a 16 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, de normas complementarias al Reglamento Hipotecario en materia urbanística, regulan la cancelación formal de las cargas inscritas sobre las fincas de origen con posterioridad a la práctica de la nota marginal de inicio del expediente; preceptos complementados con el párrafo cuarto del artículo 17 de la misma norma al disponer la imposibilidad de práctica de asiento alguno sobre la finca de resultado «en tanto no se lleve a cabo la rectificación a que se refiere el presente artículo respecto de todos y cada uno de los derechos que hubieren sido objeto de cancelación formal».

Estableciendo el apartado 4 del artículo 17 del mismo Real decreto 1093/1997, de 4 de julio, dispone que «en tanto no se lleve a cabo la rectificación a que se refiere el presente artículo respecto de todos y cada uno de los derechos que hubieren sido objeto de cancelación formal no podrá practicarse asiento alguno sobre la finca de resultado adjudicada al titular primitivo de la finca de origen». Por tanto, el presente motivo de recurso debe ser desestimado, debiendo procederse, con carácter previo, a la rectificación de la inscripción en los términos que regula el artículo 17 del citado Real Decreto, para que, posteriormente, pueda inscribirse la escritura de dación en pago de deuda, y sin que este Centro Directivo pueda resolver otras cuestiones planteadas por el recurrente.

I.A.113. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 25 DE DICIEMBRE DE 2024).

Registro de Pedreguer.

CERTIFICACIÓN DE DESPACHO DEL ART. 19 LH: CONTENIDO

La certificación de despacho ha de precisar si consta inscrita alguna base gráfica y el estado de coordinación de la finca.

La cuestión objeto del presente recurso se centra en determinar si entre los extremos relativos a la nueva situación registral vigente que han de incluirse «*en extracto*» en la certificación electrónica a que se refiere la última oración del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, debe entenderse comprendido el relativo a si la finca tiene o no inscrita su correspondiente georreferenciación, y el estado de coordinación gráfica de la finca con el Catastro. Y a este respecto, en los casos en que se incorpora una representación gráfica, la respuesta debe ser afirmativa, pues como ha reiterado la doctrina de este Centro Directivo, por ejemplo en su Resolución de 29 de julio de 2024, que a su vez citaba la de 4 de noviembre de 2021, «la inscripción de las coordenadas de los límites de una finca registral no son un simple dato de hecho, sino un pronunciamiento jurídico formal y solemne, que tras los procedimientos, tramites, garantías, alegaciones y calificación registral que procedan en cada caso, proclama y define con plenos efectos jurídicos y bajo la salvaguardia de los tribunales cuál es la delimitación del objeto jurídico sobre el que recae el derecho de propiedad inscrito».

Lo que no se desprende ni del artículo 19 bis, ni del artículo 241 de la Ley Hipotecaria, es que esta certificación electrónica estructurada y «*en extracto*» que ha de expedirse de oficio conforme al artículo 19 bis, además de expresar si consta o no inscrita la georreferenciación de la finca, y su estado de coordinación gráfica, tenga que incluir la visualización de la georreferenciación inscrita, extremo que no sólo no está expresamente previsto, sino que, al tratarse de una imagen, complicaría la gestión electrónica y estructurada de una información que básicamente es de tipo alfanumérico. La certificación electrónica en ningún caso quedaría incompleta ni imprecisa, pues, como dice la registradora en su informe, bastaría acceder al geoportal registral y utilizar el código registral único de la finca para poder visualizar, e incluso descargar, esa georreferenciación que haya quedado inscrita y por ello publicada en dicho geoportal.

Respecto del estado de coordinación gráfica de la finca con el Catastro, la certificación estructurada expedida de oficio por la registradora conforme al artículo 19 bis sí que incluye expresamente la indicación de que la finca no está coordinada con el Catastro. Y en este punto la alegación o queja del recurrente relativa a que ya han pasado en exceso los seis meses desde la inscripción de la georreferenciación alternativa y la finca sigue sin estar coordinada, no puede ser estimada, pues como alega la registradora en su informe, cuando se inscribe, como fue el caso, una georreferenciación alternativa, la coordinación gráfica no se produce por el mero transcurso del plazo de seis meses, sino cuando Catastro la lleve a cabo y lo comunique al Registro de la Propiedad, lo que no ha sucedido en el caso concreto que motiva esta resolución.

I.A.114. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 25 DE DICIEMBRE DE 2024).

Registro de Madrid nº 19.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.

No es posible practicar asiento de presentación de una instancia que pretenda la constancia registral de un empadronamiento.

La prioridad es uno de los principios fundamentales sobre los que se sustenta nuestro sistema hipotecario. Los importantes efectos que se desprenden de la inscripción en el Registro de la Propiedad exigen que el orden de acceso de los títulos esté fijado de forma clara e indubitada. Lo anterior también explica que exista una regulación detallada sobre las formas de presentación en el Registro, así como de la práctica del asiento de presentación. No contiene el artículo 246 LH regulación alguna sobre cómo debe tramitarse este recurso exprés, pero es indudable que la aplicación de los artículos 325 y siguientes de la Ley Hipotecaria, relativos al recurso ordinario, solo serán de aplicación en cuanto no impidan la tramitación de este nuevo recurso en los plazos fijados, pues de otro modo quedaría estéril la finalidad perseguida con la introducción de este nuevo recurso que no es otra que procurar que la prioridad registral, que se sustenta en el asiento de presentación, quede claramente determinada en el menor tiempo posible mediante la resolución del recurso y evitar una interrupción temporal excesiva del procedimiento registral, con los perjuicios que pudieran derivarse tanto para el propio interesado como para presentantes posteriores o terceros adquirentes cuyas expectativas dependerán de la definitiva situación registral. La consecuencia lógica de lo anterior es que, interpuesto el recurso, el registrador deberá remitir la documentación pertinente el mismo día o el siguiente hábil a aquel en que haya tenido su entrada en el Registro, ya que solo así podrá garantizarse su resolución en los cinco días hábiles siguientes.

Resulta claro que la instancia presentada, al objeto en ella expresada, no encaja en ninguno de los supuestos previstos en el artículo 2 de la Ley Hipotecaria. Además, expresamente, para solventar cualquier eventual duda, el artículo 5 de la Ley Hipotecaria dispone que «los títulos referentes al mero o simple hecho de poseer no serán inscribibles».

I.A.115. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 25 DE DICIEMBRE DE 2024).

Registro de Alicante nº 1.

HERENCIA: REPUDIACIÓN.

En el marco en que se realiza la calificación registral, no puede apreciarse si –como alega el recurrente– en la inicial repudiación de la herencia de su hermana existió o no error en la creencia de que la estaba aceptando con beneficio de inventario.

Este Centro Directivo ha puesto de manifiesto que no debe descartarse que al reconocimiento de un error vicio por los propios interesados pueda dársele eficacia en el ámbito notarial y registral, situación de rectificación por consentimiento de los otorgantes a la que aludiría el último párrafo del artículo 153 del Reglamento Notarial, regla que encontraría también plasmación en otras normas, como el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria (cfr. Resoluciones de 21 de abril y 17 de octubre de 2017 y 20 de septiembre de 2020. En el caso analizado en la primera de ellas, uno de los llamados a la herencias intestada y testada de sus padres otorgó una escritura

de repudiación pura y simple de la herencia de estos, pero el mismo día mediante diligencia complementaria en la misma escritura el repudiante hizo constar que su voluntad no era repudiar la herencia pura y simplemente sino renunciarla a favor de su hermano; y esta Dirección General apreció que dicha subsanación era compatible con la irrevocabilidad de la renuncia por estar basada en un error de consentimiento).

En el caso del presente recurso, atendiendo a las circunstancias concurrentes (y aun dejando al margen que, como reconoce el propio recurrente, de ser eficaz la repudiación de la herencia estarían llamados a ella personas que no han intervenido en la subsanación de la escritura) debe concluirse que, en el marco en que se realiza la calificación registral, no puede apreciarse si –como alega el recurrente– en la inicial repudiación de la herencia de su hermana existió o no error en la creencia de que la estaba aceptando con beneficio de inventario. Por ello, la calificación del registrador debe ser confirmada.

I.A.116. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 25 DE DICIEMBRE DE 2024).

Registro de Marbella nº 1.

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: LA DENEGACIÓN HA DE SER FUNDADA.

Para denegar la inscripción de una base gráfica no basta aludir a que hay oposición de un colindante, sino que ha de fundamentarse. El peticionario tiene derecho a obtener certificación del contenido de las alegaciones del colindante.

El registrador deniega la inscripción de la representación gráfica por existir oposición, pero sin argumentar el porqué de aceptar las alegaciones del colindante opositor. La mera oposición de un colindante, incluso aunque sea registral –menos aún si es meramente colindante catastral–, no es óbice para que el registrador deba fundar objetivamente la nota de calificación. En definitiva, es en la nota de calificación negativa donde el registrador debe reseñar todas las circunstancias que le han llevado a formular la calificación negativa.

En cuanto a la segunda solicitud de certificación del contenido de las alegaciones por el colindante, también debe estimarse el recurso. Es cierto que no está contemplado como trámite en el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria el traslado al solicitante de la inscripción de la representación gráfica de las alegaciones de los colindantes, pero sí debe tener acceso al expediente para poder recurrir ante esta Dirección General contra la nota de calificación debidamente formulada. Conviene recordar la procedencia de la emisión de publicidad de los legajos a cargo de los registradores conforme a lo dispuesto en el artículo 342 del Reglamento Hipotecario, al establecer que «también podrán expedir los Registradores, a petición de los interesados, certificaciones de los documentos que conserven en su archivo y respecto de los cuales puedan considerarse como sus archiveros naturales», documentos entre los que, sin duda, se encuentran los incorporados a la tramitación del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria (vid. Resolución de 14 de noviembre de 2016), publicidad que quedará sujeta a la normativa anteriormente expuesta.

I.A.117. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 25 DE DICIEMBRE DE 2024).

Registro de Tacoronte.

CIF REVOCADO: EFECTOS.

No puede practicarse asientos registrales de títulos otorgados por personas cuyo CIF se halle revocado, aunque al tiempo de dicho otorgamiento no lo estuviera.

En relación con la revocación del número de identificación fiscal existe una reiterada doctrina de este Centro Directivo (vid. la Resolución de 16 de junio de 2023 y las citadas en ella) elaborada con base en el contenido a la disposición adicional sexta de la Ley 58/2003, de 17 diciembre, General Tributaria. El titular de un número de identificación fiscal revocado podrá solicitar la rehabilitación de su número de identificación fiscal a la Administración Tributaria conforme a lo dispuesto en el artículo 147.8. En particular, deberá acreditar que han desaparecido las causas que motivaron la revocación y deberá comunicar, además, quienes ostentan la titularidad del capital de la sociedad, con identificación completa de sus representantes legales, el domicilio fiscal, así como documentación que acredite cuál es la actividad económica que la sociedad va a desarrollar.

En el ámbito del Registro de la Propiedad, el artículo 254.2 de la Ley Hipotecaria dispone que «no se practicará ninguna inscripción en el Registro de la Propiedad de títulos relativos a actos o contratos por los que se adquieran, declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, o a cualesquiera otros con trascendencia tributaria, cuando no consten en aquellos todos los números de identificación fiscal de los comparecientes y, en su caso, de las personas o entidades en cuya representación actúen». Como se ha expuesto, alega el recurrente que, al realizar la primera compra, el número de identificación fiscal de la empresa vendedora no estaba revocado, por lo que no debe afectarle la retroactividad de la norma perjudicial para el segundo adquirente. Este criterio no se puede confirmar, pues la prohibición que impone la disposición adicional sexta de la Ley General Tributaria antes referida es terminante: la publicación de la revocación del número de identificación fiscal «en el “Boletín Oficial del Estado” implicará la abstención del notario para autorizar cualquier instrumento público relativo a declaraciones de voluntad, actos jurídicos que impliquen prestación de consentimiento, contratos y negocios jurídicos de cualquier clase, así como la prohibición de acceso a cualquier registro público, incluidos los de carácter administrativo, salvo que se rehabilite el número de identificación fiscal (...)».

Queda así vedado el acceso registral a cualquier transmisión que realice una entidad con el número de identificación fiscal revocado (vid., respecto de una venta extrajudicial derivada del ejercicio de la acción hipotecaria, la Resolución de este Centro Directivo de 29 de julio de 2022). Y, precisamente, habida cuenta de los términos en que se establece la prohibición, es aplicable aunque en el momento del otorgamiento de la escritura no se hubiera producido todavía esa revocación.

I.A.118. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 25 DE DICIEMBRE DE 2024).

Registro de Málaga nº 4.

TÍTULO FORMAL: REQUISITOS DE PRESENTACIÓN.

No puede considerarse presentada una licencia de primera ocupación aportada por correo electrónico al Registro.

Es necesario recordar que constituye reiterada doctrina de este Centro Directivo que en los recursos sólo cabe tener en cuenta los documentos presentados en tiempo y forma en el Registro para su calificación, toda vez que el artículo 326 de la Ley Hipotecaria limita el recurso exclusivamente a las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, debiendo rechazarse cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. El envío (no cabe emplear aquí el vocablo «presentación») de dicha licencia de obras sin más, y vía simple correo electrónico, no cumple los requisitos de titulación impuestos por el artículo 3 de la Ley Hipotecaria (sin que proceda ahora la más mínima alusión a los reformados artículos 245 y siguientes de dicho texto legal, vigentes desde el 9 de mayo de este año).

I.A.119. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 25 DE DICIEMBRE DE 2024).

Registro de Torre Pacheco.

HERENCIA: INTERPRETACIÓN SOBRE LA PROFESSIO IURIS. HERENCIA: LEGÍTIMA GALLEGA

No puede admitirse la existencia de una *professio iuris* hipotética o que no conste expresa o tácitamente. Los legitimarios gallegos no han de intervenir en la partición, dada la naturaleza de la legítima en esa región foral.

La cuestión a abordar se centra en determinar si, con base en la interpretación del Reglamento Sucesorio Europeo (recordemos, de aplicación universal a todas las sucesiones que tengan carácter internacional, con independencia de que el causante sea nacional o no de un estado miembro, siempre que se produzcan dentro del territorio de la Unión Europea), y en el tenor del testamento –título de la sucesión–, puede considerarse que este último contiene una verdadera elección de Ley, aun siendo dicho testamento anterior a la vigencia y aplicación del Reglamento (UE) número 650/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo. En el fondo, la problemática que subyace en este recurso es un tema ya abordado por este Centro Directivo, que se ha referido en varias ocasiones a la «*professio iuris*», incluida la tácita transitoria en relación con la validez material de una disposición «*mortis causa*» previa a la aplicación del Reglamento. En definitiva y a la vista de los datos obrantes en el expediente, debe determinarse si existe, o no, «*professio iuris*» en favor de la Ley mejicana (es la nacionalidad de la causante que aparece indicada en su testamento otorgado en la Ciudad de Méjico).

La elección expresa de la Ley implica que esta debe ser precisa, no pudiendo caber duda alguna sobre el deseo de la causante de elegir dicha ley específica porque considere que se pueda ajustar mejor a sus intereses. No obstante, también

permite reconocer una «*professio iuris*» tácita, que podemos entender como aquella expresión indeterminada o imprecisa derivada de una disposición mortis causa que pueda llegar a ser válida en lo que se refiere a la elección de Ley. No cabe admitir por tanto una voluntad presunta o hipotética de ésta, es decir, que no se trata de predecir qué ley hubiera elegido el causante si se hubiera planteado la elección de Ley.

Al respecto, la doctrina más autorizada ha venido entendiendo que son indicios vagos y muy poco precisos que, por sí mismos, no podrían llegar a determinar la existencia de una «*professio iuris*» tácita. Sin embargo, pueden ser tenidos en cuenta como elementos complementarios de otros indicios más precisos. Entre ellos podemos mencionar: el simple hecho de otorgar ante una autoridad española no es un indicio suficiente como para determinar que el propósito del causante era someterse al ordenamiento jurídico español; o que el simple hecho que un nacional invoque en su testamento la expresión «ostenta la nacionalidad X» o que sencillamente se haga mención de que el causante posee la nacionalidad. En este caso, estos datos simplemente operan auxiliares de otros más relevantes, pero por sí solos deben entenderse insuficientes para considerar que existe una «*professio iuris*» y, en consecuencia, puedan desplazar la regla general de aplicación de la Ley de la residencia habitual del causante como única rectora de la sucesión.

Dicho lo cual, el hecho de que en el testamento de la causante no se haga referencia alguna a las legítimas de los hijos puede tener sentido al haber sido otorgado en Méjico, siendo la otorgante todavía de nacionalidad mejicana, y donde el sistema de legítimas puede ser diferente. Sin embargo, no cabe que se guarde también silencio sobre dicho extremo en la escritura de herencia, siendo de aplicación la legislación foral de Galicia donde los hijos del causante tienen reconocido este derecho. Y cabe la posibilidad de que los hijos, queriendo cumplir la voluntad de su madre, renuncien a dicha legítima a favor de su padre, pero para conseguir ese resultado, como ha indicado esta Dirección General en diversas Resoluciones, es necesario que se exteriorice claramente su voluntad de manera inequívoca, renunciando claramente a la misma, no siendo suficiente que se indique simplemente que aceptan las adjudicaciones a favor de su padre. Pero lo dicho siempre ha de relacionarse con la naturaleza de la legítima en el Derecho civil de Galicia. Este Centro Directivo, en Resolución de 2 de agosto de 2016, calificó la naturaleza de la legítima en Galicia conforme a la Ley de 24 de agosto de 1995 (anterior a la vigente Ley 2/2006) de «*pars valoris bonorum*», mientras con la nueva Ley 2/2006 es de «*pars valoris*», reproduciendo el sistema adoptado también en Cataluña.

Cuando la legítima es un simple derecho de crédito frente a la herencia («*pars valoris*»), el legitimario puede ver burlados sus derechos sobre los inmuebles relictos por el juego de la fe pública y el nacimiento de terceros. De forma que cuando para inscribir los bienes a nombre del heredero o legatario se precisa el consentimiento de los legitimarios, tienen éstos garantía suficiente, pero cuando el heredero puede satisfacer las legítimas en metálico o bienes no inmuebles, más propiamente bienes no registrables, es fácil obviar el asentimiento legitimario en materia inmobiliaria, y por ello, adquiere una naturaleza distinta, ya que a través de una facultad concedida por la Ley para satisfacerla se convierte en el objeto de una obligación facultativa. Se convierte así la legítima en un crédito del legitimario frente al here-

dero, y de ahí que sea necesario el principio de publicidad para garantizar el posible pago de lo que la Ley le reserva. Para inscribir la adjudicación hereditaria en favor del heredero, en modo alguno sería necesario que se reconozca y pague la legítima a los hijos de la causante en cualquiera de las formas admitidas por la ley; o que estos manifiesten claramente que renuncian a la misma a favor de su padre. En suma, pues, el legitimario no tiene que intervenir en la partición de la herencia, si bien tiene derecho a pedir anotación preventiva de su legítima.

I.A.120. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 25 DE DICIEMBRE DE 2024).

Registro de Calp.

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

No puede inscribirse una base gráfica si constan acreditadas dudas sobre la identidad de la finca.

El registrador ha de calificar la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse: a que la representación gráfica aportada coincida en todo o en parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, o a que se invadan fincas colindantes inmatriculadas, o a que se encubra un negocio traslativo u operación de modificación hipotecaria. El juicio de identidad de finca que en su caso formule el registrador habrá de ser motivado, y fundado en criterios objetivos y razonados».

Como se desprende de las Resoluciones de esta Dirección General de 24 de febrero y 26 de junio de 2024, oponiéndose un titular registral, su oposición resulta mucho más cualificada y merecedora de mayor consideración, conforme al párrafo cuarto del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria. Pero, esa especial consideración de la alegación del titular registral de una finca colindante con la que es objeto del expediente no implica, necesariamente, la denegación de la georreferenciación aportada al expediente.

La rectificación solicitada modifica la geometría de una de las fincas a la que ocasiona una disminución de superficie, originando un cambio en su situación urbanística, que pasa de edificable a no edificable, situación esta que exige que vuelva a tramitarse el expediente, puesto que el consentimiento de su titular lo fue con una superficie que permitía la edificación, pues en caso contrario, hubiera podido presentar alegaciones. Si se inscribiera la georreferenciación resultante de la agrupación significaría que se podría inscribir una reordenación del territorio distinta de la que fijó la reparcelación, que está bajo la salvaguardia de los tribunales, por lo que esta Dirección General entiende aplicable la regla general de rectificación registral solo cuando media el consentimiento del titular o en su defecto resolución judicial.

I.B. PEDRO ÁVILA NAVARRO

I.B.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE AGOSTO DE 2024. (BOE DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2024).

USUFRUCTO: CANCELACIÓN POR EXTINCIÓN ACREDITADA POR ACTA DE NOTORIEDAD

Dispone la Dirección la cancelación de un usufructo legado que, según el testamento, «se extinguirá si la legataria abandona dicha vivienda»; abandono que se acredita por acta de notoriedad (art. 209 RN), de la que resulta que la legataria ha trasladado su domicilio a otra capital. Pues, si para cancelar un asiento es presupuesto el consentimiento del titular del derecho o la resolución judicial supletoria (cfr. arts. 1, 40 y 82 LH), esa regla tiene importantes excepciones y una de ellas es la prevista para cuando el derecho inscrito se haya extinguido por imperativo del propio título inscrito o por disposición directa de la ley (art. 82 LH); el caso objeto del recurso es uno de los «en que el derecho ha quedado extinguido de una manera inequívocamente indubitada, de tal modo que resulta innecesario un nuevo consentimiento, voluntario o forzoso, del titular».1/2

[R. 05.08.2024 \(Particular contra Registro de la Propiedad de Zaragoza-1\)](#)

I.B.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE AGOSTO DE 2024. (BOE DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2024).

HIPOTECA: EJECUCIÓN EXTRAJUDICIAL: NECESIDAD DE CONSTANCIA DE LOS TRÁMITES DEL PROCEDIMIENTO

HIPOTECA: EJECUCIÓN EXTRAJUDICIAL: LOS PACTOS SOBRE ELLA NO PUEDEN AFECTAR A CARGAS POSTERIORES

Ante la ejecución extrajudicial de una hipoteca, la Dirección confirma los defectos señalados en la nota registral:

–«No constan en la escritura que se califica, ni en la complementaria, los trámites del procedimiento por el que se ha llevado a cabo la ejecución de la hipoteca». «La venta extrajudicial ante notario en cuanto ejecución de un pacto voluntario ínter partes, tiene naturaleza bien distinta a la del procedimiento de ejecución judicial, por lo que la calificación registral tiene el mismo alcance que respecto a los demás documentos notariales».

–La novación por la que se acordó incluir la posibilidad de ejecución extrajudicial se efectuó con posterioridad a la inscripción de una hipoteca y un embargo posteriores, y no consta el consentimiento del titular de estos. «A ninguna de estas cargas posteriores les es oponible un pacto de ejecución extrajudicial de una hipoteca anterior, cuando tal pacto no constaba inscrito cuando tuvieron acceso al Registro» (art. 32 LH).

–Lo mismo respecto a la manifestación de que la finca es vivienda habitual de los deudores vendedores. «El carácter habitual o no de la vivienda determina,

entre otros efectos, las reglas aplicables respecto al importe exigible para autorizar la adjudicación en la subasta conforme al art. 671 LEC, en virtud de la aplicación supletoria de dicha ley al procedimiento extrajudicial (cfr. art. 129.2.h LH).

[R. 07.08.2024 \(Particular contra Registro de la Propiedad de Valdepeñas\)](#)

I.B.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2024).

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DESCRIPCIÓN INSUFICIENTE EN EL MANDAMIENTO PRESENTADO

Se trata de un mandamiento por el que se ordena la inscripción de una sentencia dictada en un procedimiento declarativo que declara la adquisición de una finca usucapión. La Dirección confirma que la descripción de la finca «es insuficiente para poder identificar si dicha finca procede por segregación de otra finca registral o, por el contrario, si coincide con una determinada finca registral ya existente» (solo se refiere a la parcela N31 (calle [...]) «de la finca registral n.º 856» [sic], sita en la localidad de ...).

[R. 02.09.2024 \(Particular contra Registro de la Propiedad de Colmenar Viejo-2\)](#)

I.B.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2024).

TÍTULO INSCRIBIBLE: NO PUEDE INSCRIBIRSE EL ACUERDO TRANSACCIONAL SIN ESCRITURA PÚBLICA

TRANSACCIÓN: NO PUEDE INSCRIBIRSE EL ACUERDO TRANSACCIONAL SIN ESCRITURA PÚBLICA

Se trata de un auto de homologación de una transacción judicial. La registradora suspende la inscripción porque, a su juicio, es necesario que se otorgue la correspondiente escritura pública. La Dirección lo confirma, reiterando en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (cita la R. 06.09.2016), repitiendo que «la transacción, aun homologada judicialmente, no es una sentencia y por ello carece de su contenido y efectos por cuanto, al carecer de un pronunciamiento judicial sobre el fondo del asunto, nada impide su impugnación judicial en los términos previstos en la Ley (art. 1817 C.c.)»; «la homologación judicial no altera el carácter privado del documento, pues se limita a acreditar la existencia de dicho acuerdo»; y concluye que «la alteración del contenido del Registro de la Propiedad requiere que el acuerdo alcanzado entre las partes se documente adecuadamente (art. 3 LH), a fin de poder provocar el efecto acordado entre las partes (arts. 40, 76 y 82 LH).

[R. 02.09.2024 \(Particular contra Registro de la Propiedad de Inca-1\)](#)

I.B.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2024).

RECURSO GUBERNATIVO: NECESARIO OFICIO AL INTERESADO PARA LA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS

HERENCIA: LA INSTANCIA DEL HEREDERO ÚNICO HA DE TENER LA FIRMA LEGITIMADA O RATIFICADA

HERENCIA: HAN DE CONSTAR LAS CIRCUNSTANCIAS PERSONALES DEL HEREDERO

TÍTULO INSCRIBIBLE: HA DE PRESENTARSE COPIA AUTORIZADA DE LA ESCRITURA, NO FOTOCOPIA

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: NECESITA CONSENTIMIENTO DEL TITULAR O RESOLUCIÓN JUDICIAL

BIENES GANANCIALES: LA PRUEBA DEL CARÁCTER PRIVATIVO DEL PRECIO HA DE SER DOCUMENTAL PÚBLICA

Se trata de una instancia en la se solicita la inscripción de herencia en favor del heredero único (por renuncia de otra heredera) (art. 14 LH), y la rectificación de la inscripción en favor de la causante, para hacer constar que la finca era privativa de ella y no ganancial.

La Dirección, por una parte, decreta la admisión del recurso, pues, aunque el registrador afirma en su informe que el recurrente no ha aportado el título calificado (art. 327 LH), lo procedente es que el registrador oficie al interesado a fin de que subsane las deficiencias observadas, y no consta que se haya practicado tal requerimiento en el plazo establecido de diez días.

Por otra parte, confirma los defectos alegados por el registrador:

–«Falta la legitimación de la firma del solicitante y la indicación de su estado civil»: «Es necesario que la firma de quien lo suscriba esté legitimada notarialmente o ratificada ante el Registrador, de modo que quede acreditada fehacientemente la identidad del solicitante y titular del derecho que se inscribe (cfr. arts. 9.4 LH y 51.9 y 166.11 RH, y las R. 0801.2002, R. 20.07.2006 y R. 16.11.2011)». Y «deben constar las circunstancias personales de aquellos a cuyo favor deba practicarse la inscripción, es decir, las recogidas en los arts. arts. 9 LH y 51 RH», entre ellas la del estado civil, que falta.

–«De la escritura de renuncia que se reseña, se acompaña copia simple y no autorizada» (art. 3 LH).

–«No es posible la rectificación de la inscripción practicada, para hacer constar que la finca es de carácter privativo y no ganancial, porque se exige prueba documental pública para acreditar el carácter privativo del dinero empleado en la compraventa» (art. 95 RH). Además, «la rectificación del asiento exige, bien el consentimiento del titular registral, y de todos aquellos a los que dicho asiento atribuya a algún derecho, o la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablada contra todos aquéllos», es decir, en este caso, «que consientan los herederos

de ambos cónyuges y quienes de ellos traigan causa».

R. 02.09.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-4)

I.B.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2024).

HIPOTECA: CANCELACIÓN POR PAGO EN VIRTUD DE AUTO JUDICIAL

CANCELACIÓN: DE HIPOTECA, POR PAGO, EN VIRTUD DE AUTO JUDICIAL

Se pretende la cancelación de una hipoteca en virtud de «un auto dictado por el juez-magistrado, por haberse acreditado en el procedimiento tanto el completo pago de la deuda, como el reconocimiento del acreedor ejecutante». La registradora considera necesaria escritura pública en la que conste el consentimiento del acreedor. En principio, la Dirección reitera su doctrina de que la exigencia de titulación pública en el art. 3 LH no implica la elección arbitraria del título formal, «según el acto o negocio cuya inscripción se pretenda, habrá que optar por la escritura pública, por la resolución judicial o por el documento expedido por la autoridad administrativa», y el art. 82.1 LH se refiere a la cancelación «por sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación (lo que alude a que esa cancelación se produce en un proceso declarativo y ordinario), o por otra escritura o documento auténtico, en el cual preste su consentimiento para la cancelación...». Pero «este Centro Directivo también ha admitido la posibilidad de que, en algún caso parecido, un mandamiento judicial pudiera servir de base para cancelar la inscripción de hipoteca misma»; cita las R. 10.09.2005 , para un caso de cancelación por consignación, y R. 21.05.2012, por pago, y concluye que, «siendo el título presentado en este caso un mandamiento de traslado de un auto judicial firme en que se ordena la cancelación de la hipoteca por entenderse acreditado el pago de toda la cantidad debida, habiendo analizado el juez el fondo de esta cuestión, procede la práctica de la cancelación solicitada»; porque el auto recoge «un fallo autónomo de cancelación de la hipoteca por pago y no una homologación de un acuerdo transaccional de cancelación previo de las partes» (para el que sería necesaria la escritura pública).

R. 02.09.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Salamanca-3)

I.B.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2024).

TÍTULO INSCRIBIBLE: ES NECESARIO DOCUMENTO AUTÉNTICO, NO BASTA FOTOCOPIA

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: HA DE HACERSE CON LOS REQUISITOS DE LOS ARTS. 9 LH Y 51 RH

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: NO PUEDEN PRESENTARSE FOTOCOPIAS QUE NO SERÍAN INSCRIBIBLES

BIENES PÚBLICOS: NO PUEDEN GRAVARSE CON DERECHOS REALES A PERPETUIDAD

Se plantea «si es posible inscribir una concesión administrativa mediante la cual se cede a un particular la ocupación a perpetuidad de un determinado nicho en un cementerio municipal, mediante una fotocopia o xerocopia del título de la concesión». La Dirección confirma la negativa registral: Por una parte, «para la inscripción de la concesión en este caso bastaría el título mismo de la concesión, sin que sea necesaria escritura pública, de acuerdo con lo dispuesto por el art. 60 RH; ahora bien, en ningún caso se puede entender cumplido ese requisito de titulación con la aportación de una xerocopia o fotocopia del título concesional». Por otra, la finca no resulta descrita en los términos de los arts. 9 LH y 51 RH. Y, finalmente, en cuanto a la concesión del nicho a perpetuidad, es contraria a los principios generales de los arts. 513, 529, 564, 1608 y 1655 C.c. (que excluyen los derechos reales en cosa ajena a perpetuidad), del art. 132 C.E (que consagra la inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad de los bienes de dominio público, cualidades que son totalmente incompatibles con la «perpetuidad» de las concesiones) e incluso del art. 26 de la Ordenanza Municipal de Cementerios del Ayuntamiento de Benidorm (que establece que las concesiones de sepulturas o fosas tendrán una duración de noventa y nueve años, prorrogables).

R. 02.09.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Benidorm-2)

I.B.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2024).

GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH

INMATRICULACIÓN: ES CORRECTA LA COMBINACIÓN DE LOS EXPEDIENTES DE LOS ARTS. 205 Y 199 LH

Se solicita la inmatriculación de una finca conforme al sistema de doble título del art. 205 LH, mediante un título previo de herencia y el inmatriculador de donación, acompañando certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela catastral. El registrador inicia un expediente del art. 199 LH, por concurrir la oposición de uno de los colindantes notificados, y a la vista de la oposición de otros interesados en la herencia, que consideran que parte de la finca forma parte del caudal hereditario, suspende la inscripción. La Dirección estima «justificadas las dudas del registrador sobre la identidad de la finca en un expediente del art. 199 LH, dada la oposición de un colindante que resulta ser titular registral de la finca colindante, que no tiene incorporada su georreferenciación», sin que corresponda al registrador ni a la Dirección la resolución de la controversia; son los interesados los que podrán promover un deslinde (art. 199 LH), incoar un proceso jurisdiccional (art. 198 LH) o acudir a la conciliación (art. 103 bis LH).

La Dirección también considera correcta y conveniente la combinación de los expedientes de los arts. 205 y 199 LH, para disipar las posibles dudas del registrador en la identidad de la finca».

R. 11.09.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Arenas de San Pedro)

I.B.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2024).

GEORREFERENCIACIÓN: ADMISIÓN POR NO INVASIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO

Se trata de una escritura de agrupación en la que la finca resultante coincide con una parcela catastral, y se solicita su inscripción coincidiendo con esta. «La registradora entiende solicitado tácitamente el inicio de un expediente del art. 199 LH, como ha reconocido la R. 21.02.2022»; una vez tramitado, la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul de la Junta de Andalucía se opone por invasión del dominio público, concretamente de una cañada real. Pero en el recurso se aclara que «no se puede alegar invasión de dominio público, porque lo que ha declarado el tribunal [sentencia del Tribunal Superior de Justicia] es que dicha franja de terreno no tiene el carácter de dominio público en la porción de terreno que se comprenda entre los 75,22 metros de la cañada hasta los 16 metros de la vereda», que no resultan invadidos. Por ello, la Dirección dispone «la inscripción de la georreferenciación, sin perjuicio de que la Administración, en el nuevo expediente de deslinde que tramite, ante la nulidad y caducidad del anterior, pueda practicar los asientos previstos al respecto por la legislación sustantiva aplicable».

R. 11.09.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaíra-2)

I.B.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2024).

COSTAS: ACREDITACIÓN DE LA NO INVASIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE POR CERTIFICACIÓN DEL SERVICIO

En la línea de la R. 17.04.2023, la Dirección aborda un caso en el que «la registradora, partiendo de la información resultante de aplicación informática para el tratamiento de representaciones gráficas georreferenciadas, confirmó que la finca objeto de venta estaba integrada por una finca que invade parcialmente el dominio público marítimo-terrestre» y, en consecuencia, suspende la inscripción. La Dirección «ha acordado confirmar el defecto apreciado, pero debiendo la registradora proceder en la forma que se indica en el art. 36.2 RD. 876/10.10.2014, Reglamento General de Costas», es decir, «suspender la inscripción solicitada y tomar la anotación preventiva por noventa días, notificando tal circunstancia al Servicio Periférico de Costas para que, en el plazo de un mes desde la recepción de la petición, certifique si la finca invade el dominio público marítimo-terrestre...».

R. 11.09.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca-4)

I.B.11. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 05 DE

NOVIEMBRE DE 2024).

GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH

Mediante instancia se solicita la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa y consiguiente rectificación de cabida de unas fincas. Tramitado por el registrador el expediente del art. 199.2 LH, deniega la inscripción. La Dirección confirma la negativa, «pues, conforme al criterio sentado por la citada R. 20.06.2022, la negativa a la práctica de la inscripción no se basa exclusivamente en la mera oposición de un titular catastral colindante, sino que esta oposición, unida a las dudas de correspondencia manifestadas por la registradora, son las que determinan la denegación de la inscripción»; por una parte, «la circunstancia de que un determinado titular catastral no tenga su titularidad inscrita [como el oponente en este caso] no excluye la posibilidad de que se le pueda proteger frente a una posible invasión de superficie por una finca colindante»; por otra, la registradora expresa la duda de que «la falta de correspondencia entre la descripción de la finca en el Registro, en el título y la que resulta de la representación gráfica aportada y de que, en realidad, pudiéramos encontrarnos ante el intento de aplicar el folio registral de una finca a una porción colindante adicional no inmatriculada o a una porción diferente de territorio».

[R. 12.09.2024 \(Particular contra Registro de la Propiedad de Piedrahíta\)](#)

I.B.12. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2024).

RECURSO GUBERNATIVO: SOLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CUANDO SE PRACTICA EL ASIENTO

Reiteran en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver arts. 324 y 326 LH); por ejemplo, R. 22.10.2020 o R. 11.06.2024: «El recurso no es el medio adecuado para enjuiciar asientos ya practicados, al encontrarse amparados por el principio de salvaguardia judicial consagrado en el art. 1.3 LH». En este caso, se trata de una instancia por la que se solicita la rectificación de determinada inscripción por haberse cometido, en opinión del recurrente, un error. La Dirección confirma no solo la denegación de tal rectificación, sino incluso la práctica del asiento de presentación.

[R. 16.09.2024 \(Particular contra Registro de la Propiedad de Chinchón\)](#)

I.B.13. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024).

RECURSO GUBERNATIVO: COMPETENCIA DE LA DIRECCIÓN EN CASOS NO EXCLUSIVAMENTE DE DERECHO CATALÁN

PROPIEDAD HORIZONTAL: NO PUEDE INSCRIBIRSE EL ACUERDO DE MODIFICACIÓN ANTERIOR A ADQUISICIONES INSCRITAS

1. Recurso gubernativo.- La Dirección afirma su propia competencia para resolver, como uno de los «recursos mixtos, es decir, basados en cuestiones específicas de Derecho catalán como, además, en cuestiones de Derecho común u otros Derechos» (Llei 5/28.04.2009, parcialmente derogada por la S.TC 4/16.01.2014).

2. Propiedad horizontal.- El principio de inoponibilidad de los títulos no inscritos frente a los derechos inscritos (art. 32 LH), supone que el consentimiento unánime de los propietarios para la modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal ha de ser no sólo de quienes fueran propietarios en la fecha de adopción del acuerdo, sino de los que sean titulares registrales a la fecha en que la consiguiente modificación estatutaria haya de acceder al Registro; en el caso concreto se trataba de una segregación de un elemento privativo autorizado por la junta (que no podía inscribirse por aparecer nuevos titulares posteriores al acuerdo).

R. 02.09.2024 (Notaria María-Esmeralda Moreno Muñoz contra Registro de la Propiedad de Barcelona-1)

I.B.14. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024).

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: SOLO PUEDE RESTABLECERSE LA ANOTACIÓN CANCELADA SI EL PROCEDIMIENTO SE SIGUE CONTRA EL TITULAR REGISTRAL

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 21.01.2005: «Posibilidad de restablecer una anotación preventiva de embargo correctamente cancelada por caducidad [en el caso actual, por mandamiento administrativo], cuando dicho restablecimiento es ordenado por la autoridad judicial, en sentencia firme, en procedimiento seguido contra los titulares registrales, a los que expresamente se les niega la condición de terceros de buena fe, [...] pues en otro caso existirá un defecto de tracto sucesivo y de legitimación –arts. 20 y 18 LH–»; y, lo mismo que en aquella resolución, plantea «una solución registral como la anotación preventiva de prórroga, por cuanto constata la continuación del proceso de ejecución conservando la prioridad de la anotación inicial cuya vigencia se reconoce en la resolución judicial». La Dirección insiste en la necesidad de calificación del tracto sucesivo incluso en documentos judiciales (ver S. 16.04.2013 y S.TC 9/31.03.1981), «hasta el punto de que el Juez no puede apremiarle, como así resulta del artículo 136 RH» (S. 21.10.2013).

R. 09.09.2024 (Ayuntamiento de Alginet contra Registro de la Propiedad de Carlet-2)

I.B.15. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024).

IMPUESTOS: HA DE ACREDITARSE EL PAGO DEL CORRESPONDIENTE AL TÍTULO DECLARADO EN SENTENCIA

TÍTULO INSCRIBIBLE: LA SENTENCIA POR ALLANAMIENTO NO SUSTITUYE AL TÍTULO DE TRANSMISIÓN

CANCELACIÓN: HA DE EXPRESARSE LA CAUSA

Se presenta en el Registro un auto judicial en el que se ordena la cancelación de un derecho de usufructo en virtud de sentencia que acoge el allanamiento respecto a la pretensión de la demanda de elevar a público un contrato de compraventa. La Dirección confirma los tres motivos de la denegación registral: 1. Ha de acreditarse la liquidación del impuesto sobre el contrato de compraventa del que, según la demanda, trae causa la cancelación del derecho de usufructo (art. 254 LH). 2. Incongruencia de que se ordene directamente la cancelación del usufructo, pues el título adquisitivo sería la compraventa y no la sentencia. 3. No consta la causa de la cancelación, por lo que no resulta suficiente un allanamiento en abstracto (art. 193 RH).

[R. 09.09.2024 \(Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-18\)](#)

I.B.16. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 09, 12 Y 18 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024).

GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH

Estas resoluciones giran en torno al expediente que regula el art. 199 LH para la inscripción de georreferenciación alternativa de una finca y rectificación de su descripción, en diversos casos y con diversos resultados:

En la (4) se confirma la negativa del registrador «por no resultar inscrita la agrupación de las fincas titularidad del instante y por apreciar una evidente invasión de dominio público al observar de la ortografía oficial disponible la afección de un camino».

En la (19), se reitera la doctrina de la R. 23.05.2022, que estima justificadas las dudas del registrador, dada la oposición de un colindante que resulta no solo ser titular catastral del inmueble catastral afectado en parte por la georreferenciación que pretende inscribir el promotor, sino también titular registral de la finca colindante, aunque no tenga inscrita en el Registro de la Propiedad su correspondiente georreferenciación.

En la (27), «siendo la diferencia de cabida entre la finca registral y su representación gráfica superior al 10%, y habiéndose rectificado la descripción de la finca para ajustarla a la que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica, existe por tanto una solicitud tácita de inscripción de representación gráfica, estando plenamente justificado el inicio del procedimiento del art. 199 LH»; y dispone que se inicie el procedimiento.

[R. 09.09.2024 \(Particular contra Registro de la Propiedad de Granadilla de Abona\)](#)

[R. 12.09.2024 \(Particular contra Registro de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife-4\)](#)

R. 18.09.2024 (Nuevo Madrid, S.A., contra Registro de la Propiedad de Madrid-11)

I.B.17. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024).

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: NO PROCEDE EL DE UN DOCUMENTO QUE NO PUEDE CAUSAR ASIENTO REGISTRAL

TÍTULO INSCRIBIBLE: NO LO ES EL ESCANEO DE UN DOCUMENTO PRESENTADO TELEMÁTICAMENTE POR UN PARTICULAR

Se trata de un mandamiento administrativo de cancelación de un embargo; un particular presenta telemáticamente en el Registro una copia o escaneo del mandamiento original que obra expedido en papel con firma manual de la funcionaria competente. La Dirección confirma que «solo es posible su presentación presencial, sea física sea por correo postal; [...] cuestión distinta hubiese sido que el documento remitido hubiese tenido el correspondiente código seguro de verificación, lo que habría permitido a la registradora comprobar la autenticidad de la firma electrónica de la funcionaria autorizante y el propio contenido del documento en la sede electrónica correspondiente; [...] también es perfectamente posible la presentación presencial del documento administrativo con su correspondiente código seguro de verificación». Al no ser un título inscribible, no puede extenderse el asiento de presentación (art. 420 RH).

R. 09.09.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Barcelona-1)

I.B.18. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024).

OPCIÓN DE COMPRA: CASOS EN QUE EQUIVALE A UN PRÉSTAMO CON PACTO COMISORIO

Reitera la doctrina de la R. 11.06.2024, R. 30.07.2024 y R. 31.07.2024, en un caso similar de opción de compra pactada en función de garantía de un préstamo.

R. 09.09.2024 (AM Alquiler e Inversiones, S.L., contra Registro de la Propiedad de Madrid-7)

I.B.19. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024).

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA SENTENCIA NO DICTADA CONTRA EL TITULAR REGISTRAL

DOCUMENTO JUDICIAL: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA DISPOSICIÓN IMPUESTA A PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL

«El presente recurso tiene por objeto una sentencia judicial que ordena la

inscripción de una finca a favor de una comunidad de propietarios dictada en procedimiento seguido contra personas distintas de los titulares registrales». La Dirección confirma la falta de tracto sucesivo (art. 20 LH).

R. 10.09.2024 (Comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de Santoña)

I.B.20. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024).

DERECHO NOTARIAL: EL TRASLADO NOTARIAL A PAPEL DE COPIA ELECTRÓNICA TIENE EL VALOR DE COPIA AUTORIZADA

A una escritura de herencia se acompaña testimonio notarial de traslado a papel de copia electrónica del testamento, realizado por un notario distinto del que autoriza la escritura de herencia. La Dirección afirma que es título hábil para la inscripción, puesto que el valor del traslado a papel se mantiene con independencia y más allá del expediente notarial de que se trate: según el art. 17 bis 5 LN el traslado a papel por notario «conserva la autenticidad y garantía notarial de la copia autorizada».

R. 10.09.2024 (Notaria Begoña Portillo Muñoz contra Registro de la Propiedad de Murcia-2)

I.B.21. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024).

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA TRANSMISIÓN OTORGADA POR PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL

PRINCIPIO DE PRIORIDAD: LOS DOCUMENTOS DE LA MISMA FINCA DEBEN DESPACHARSE POR ORDEN DE PRESENTACIÓN

RECURSO GUBERNATIVO: SOLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CUANDO SE PRACTICA EL ASIENTO

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 18.11.2014 y R. 10.04.2017). En este caso, «el registrador deniega la inscripción por constar las fincas legadas inscritas a nombre de personas distintas del causante de la herencia y ordenante de los legados». La Dirección confirma la calificación negativa, sin que pueda variar por el hecho de que al tiempo de otorgamiento de la escritura el causante sí fuera titular registral; «al tiempo de la presentación en el Registro no lo era, y por tanto, no cabe más que confirmar el defecto señalado».

Se considera también correcto que fuese despachado antes el título incompatible (una elevación a público de compraventa de la finca); pues «entre los efectos del principio de prioridad está el de imponer a los registradores la obligación de despachar los documentos referentes a una misma finca por el riguroso orden de su presentación en el diario; la regla tiene las excepciones lógicas que permiten la

alteración de este orden, como el caso de que el título posterior confirme el primero presentado o el caso en que el título posterior sea previo para la inscripción del primero; y [...] el documento presentado en el diario en primer lugar gana prioridad no sólo para sí, sino también para los documentos presentados con posterioridad cuando éstos sean necesarios para su despacho a fin de subsanar el concreto defecto de falta de tracto sucesivo» (R. 12.11.2010 y R. 08.03.2016).

Reitera también la doctrina de que no puede recurrirse contra asientos practicados (ver posteriormente (14) y (24)).

R. 10.09.2024 (Orden Hospitalaria de San Juan de Dios, contra Registro de la Propiedad de Madrid-22)

I.B.22. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024).

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: LA DEBIDA A ERROR DEL REGISTRO REQUIERE ACUERDO DE INTERESADOS Y REGISTRADOR

La finca consta inscrita como presuntivamente ganancial, aunque en la escritura de adquisición se decía que era propiedad privativa; en la instancia presentada ahora se solicita la rectificación de la inscripción. La registradora entiende que, si no puede obtenerse el consentimiento de todos los interesados, se debe instar la correspondiente demanda judicial. Y la Dirección lo confirma así, según el art. 217.1 LH, que exige el consentimiento o acuerdo unánime de todos los interesados y del registrador cuando la inexactitud viene provocada por la actuación equivocada del registrador al extender los asientos; si fuese por otra causa no se necesitaría el consentimiento del registrador, cuya actuación habría sido ajena al origen de la inexactitud; «en ambos casos, si no hay acuerdo de todas las personas que, según cada supuesto, deban intervenir, será necesaria la oportuna resolución judicial».

R. 10.09.2024 (Lavaragia Real State, SL, contra Registro de la Propiedad de Madrid-27)

I.B.23. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024).

OBRA NUEVA: LA DECLARACIÓN SOBRE DOS FINCAS REQUERIRÍA PREVIA AGRUPACIÓN

DERECHO DE SUPERFICIE: LA DECLARACIÓN SOBRE DOS FINCAS AÚN NO REQUIERE PREVIA AGRUPACIÓN

Se trata de una escritura en la que se constituye «un derecho real de superficie sobre la totalidad de dos fincas registrales para la construcción y explotación de una edificación destinada a estación de servicio y otras actividades complementarias». La registradora considera que es necesaria la previa agrupación de las dos fincas registrales. La Dirección admite que, «tratándose de una declaración de obra nueva que afecte a dos fincas registrales, la exigencia de la agrupación de ambas fin-

cas se impone cuando se trate de una única edificación que se extienda entre ambas fincas y no sea técnicamente posible su independización». Pero en este caso se trata de un derecho de superficie que engloba «dos facultades: la de realizar la edificación y la de mantener la titularidad de dicha edificación de forma separada respecto al titular del suelo»; y no se hace aún la declaración de obra nueva, sino que estamos en la fase previa de mera constitución y transmisión del derecho de superficie, sobre la totalidad de dos fincas registrales, que no precisa esa previa agrupación».

R. 10.09.2024 (Notario Gerardo Von Wichmann Rovira contra Registro de la Propiedad de León-2)

I.B.24. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 10 Y 17 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024).

RECURSO GUBERNATIVO: SOLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CUANDO SE PRACTICA EL ASIENTO

Estas resoluciones reiteran en el sentido indicado la doctrina de muchas otras (ver arts 324 y 326 LH); por ejemplo, R. 22.10.2020 o R. 11.06.2024: «El recurso no es el medio adecuado para enjuiciar asientos ya practicados, al encontrarse amparados por el principio de salvaguardia judicial consagrado en el art. 1.3 LH»:

En la (14), se solicita la cancelación del derecho de reversión por entender que es nula la inscripción de herencia a favor de los herederos del reversionista; pero, «ni se acredita fehacientemente por certificación administrativa la caducidad del derecho de reversión por transcurso del plazo legal de afectación a la finalidad expropiatoria, ni existe consentimiento expreso cancelatorio en escritura pública de los titulares registrales del derecho de reversión; [...] tampoco concurre mandamiento judicial firme en procedimiento dirigido contra los titulares registrales» (arts. 1 y 82 LH).

En la (24) se deniega la pretensión de cancelar una anotación de embargo que se solicita en instancia privada alegando que «nunca se debió practicar porque eran deudas de su cónyuge».

R. 10.09.2024 (Minerales Murcia, S.L.U., contra Registro de la Propiedad de Alhama de Murcia)

R. 17.09.2024 (Work Social Companies, SL, contra Registro de la Propiedad de Sahagún)

I.B.25. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024).

URBANISMO: UNA NUEVA NOTA DE AFECCIÓN A GASTOS DE URBANIZACIÓN REQUERIRÍA MODIFICACIÓN DEL PROYECTO

La nota registral de afección de las fincas de resultado al pago de los saldos de la cuenta provisional de la liquidación definitiva había caducado por el transcurso

del plazo de siete años establecido en el art. 20 RD. 1093/1997; ahora, el Ayuntamiento solicita que se tome razón de las mismas afecciones y en virtud del mismo proyecto de actuación por sistema de compensación, dado que las obras de urbanización del sector no se han concluido y, por tanto, no se han recibido. La Dirección, en la línea de la R. 21.06.2017, confirma que no hay previsión legal de prórroga de la afección practicada y, en consecuencia, la nueva nota solo puede extenderse en caso de una modificación del proyecto que implique alteración de las cuotas, «máxime cuando su prórroga determinaría un perjuicio a titulares de derechos inscritos en el ínterin». Y añade que, «en principio, cabe admitir que, mediante el oportuno procedimiento administrativo, como puede ser un expediente de operaciones jurídicas complementarias a la reparcelación en el que se dé preceptiva audiencia a los titulares inscritos, pueda acordarse la práctica de una nueva afección urbanística con los efectos que le son inherentes».

[R. 11.09.2024 \(Ayuntamiento de Boecillo contra Registro de la Propiedad de Olmedo\)](#)

I.B.26. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024).

DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: ALEGACIONES SOBRE UNIDAD MÍNIMA DE CULTIVO QUE DEBEN RESOLVERSE POR EL ÓRGANO COMPETENTE

Se trata de una escritura de segregación y extinción de condominio; tras la notificación de la registradora, la Delegación Provincial de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural de la Junta de Andalucía dictó resolución por la que se declara la nulidad de los actos de segregación, por dar lugar a fincas inferiores a la unidad mínima de cultivo. La Dirección confirma la calificación negativa, y dice que las alegaciones relativas a la calificación de regadío de las fincas [en cuyo caso no serían inferiores a la mínima] deben ventilarse ante el órgano competente en materia agraria, de acuerdo con el esquema de actuación registral previsto por el art. 80 RD. 1093/1997.

[R. 12.09.2024 \(Particular contra Registro de la Propiedad de Mancha Real\)](#)

I.B.27. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024).

INMATRICULACIÓN: CIRCUNSTANCIAS IRRELEVANTES EN EL SISTEMA DEL DOBLE TÍTULO DEL ART. 205 LH

Presentada una escritura de adición de herencia y compraventa, el registrador deniega la inmatriculación por la vía del art. 205 LH de la finca objeto de la misma por considerar que «existen dudas fundadas de que el título por el cual se pide la inmatriculación citada al Registro de la Propiedad es un título elaborado ad hoc con la finalidad de lograr tal inmatriculación». La Dirección revoca la calificación, rechazando los argumentos del registrador: constando formalizadas en escritura pública dos transmisiones sucesivas, no cabe exigir por el registrador que además se aporte o se reseñe el título público de la adquisición previa del primer transmitente, pues tal cosa no resulta exigida por el art. 205 LH; la «circunstancia de que el precio pac-

tado para la compraventa le parezca al registrador sorprendentemente bajo, resulta también irrelevante a efectos registrales»; «lo mismo cabe decir del hecho de que se diga haberse satisfecho en efectivo, y, por tanto, sin acreditar los medios de pago».

R. 12.09.2024 (Notaria Shadia Nasser García contra Registro de la Propiedad de Eivissa-4)

I.B.28. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024).

HERENCIA: SUSTITUCIÓN FIDEICOMISARIA: LA PREVISTA PARA EL FALLECIMIENTO INTESADO DEL HEREDERO SE REFIERE A NO DISPOSICIÓN DE LOS BIENES

Se trata de una escritura de partición de herencia otorgada por sustitutos fideicomisarios que habían sido instituidos para el caso de que la heredera nombrada en primer lugar falleciese intestada; entiende el registrador que «dicha condición no se ha cumplido, dado que la misma sí otorgó testamento, por lo que la sustitución queda sin efecto y deben ser llamados a la herencia los herederos legales». Pero dice la Dirección que el término «intestada», conforme una interpretación espiritualista de la voluntad de la causante, no se refiere al simple otorgamiento de testamento, sino a no haber dispuesto en él de los bienes, lo que no ocurrió en el caso concreto, porque la fiduciaria premurió a la causante, no llegó a adquirirlos, y entraron los sustitutos vulgares en la sucesión.

R. 17.09.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Tudela-2)

I.B.29. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024).

BIENES GANANCIALES: CON LA SENTENCIA DE LIQUIDACIÓN NO PUEDE INSCRIBIRSE LA PRIVATIVIDAD DE FINCA INSCRITA COMO GANANCIAL

La Dirección confirma que no puede rectificarse la inscripción de determinada finca en el sentido de que ésta es de carácter privativo del ahora recurrente y no ganancial de él y su exesposa, como consta en el asiento registral. El título aportado es una sentencia firme dictada en procedimiento de liquidación de sociedad de gananciales, en la que consta que se excluye del inventario de la sociedad de gananciales la finca referida, a la que se atribuye carácter privativo del recurrente. La Dirección confirma la calificación registral, en el sentido de que «el título presentado es exclusivamente para la liquidación de la sociedad de gananciales, y por tanto sólo referido a bienes que tienen tal carácter, no siendo título suficiente para poder atribuir el carácter privativo a un bien, que se ha excluido expresamente del inventario de bienes gananciales»; reitera, con la R. 30.07.2018, que «el pacto de privatividad siempre será admisible, si bien será necesaria su causalización, tanto en los supuestos en que sea previa o simultánea a la adquisición, como en los casos en que sea posterior».

R. 17.09.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Córdoba-2)

I.B.30. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024).

EXTRANJEROS: LA CERTIFICACIÓN DEL REGISTRO CIVIL RUSO NO NECESITA LEGALIZACIÓN

Se trata de una escritura de capitulaciones matrimoniales entre dos ciudadanos de la Federación Rusa, a la que se acompaña certificación del Registro Civil de la Federación Rusa. La Dirección estima el recurso en el sentido de que no es necesaria legalización o apostilla. El Convenio de La Haya 05.10.1961 (suscrito por España y Rusia) ha sido superado por numerosos instrumentos internacionales que eximen de apostilla con base en la confianza mutua; entre ellos el canje de notas, constitutivo de acuerdo internacional, entre el Gobierno de España y el Gobierno de la Unión de Repúblicas Socialistas Soviéticas, sobre supresión de legalizaciones y expedición de certificados de Registro Civil, hecho en Madrid el 24 de febrero de 1984 (<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1985-6208>), que establece la admisión de las certificaciones del Registro Civil sin legalización (rige para la Federación Rusa, pero no para las ex repúblicas soviéticas independizadas después; y no se extiende a la traducción de los documentos, que deberá ser jurada si así se exige en el país de recepción).

R. 17.09.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Marbella-1)

I.B.31. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024).

HIPOTECA: CANCELACIÓN: SI HAY NOTA DE EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN DE DOMINIO Y CARGAS NO PUEDE CANCELARSE FUERA DEL PROCEDIMIENTO

HIPOTECA: EJECUCIÓN: LA NOTA DE EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN DE DOMINIO Y CARGAS NO PUEDE CANCELARSE POR CADUCIDAD

La Dirección confirma que no puede cancelarse una hipoteca, mediante escritura otorgada por el acreedor, constando por nota marginal haberse expedido la certificación de dominio y cargas en procedimiento de ejecución (art. 688.2 LEC). En su caso, la cancelación de la nota deberá ser ordenada por la autoridad judicial; no resulta aplicable la cancelación por caducidad del art. 86 LH, que se refiere a la anotación preventiva; «la nota marginal de expedición de certificación de cargas en procedimiento judicial de ejecución de hipoteca no tiene plazo de vigencia».

R. 18.09.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de El Vendrell-2)

I.B.32. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024).

IMPUESTOS: EL CIERRE DEL REGISTRO POR REVOCACIÓN DEL NIF NO PERMITE LA INSCRIPCIÓN DE UNA COMPRAVENTA

La Dirección confirma la suspensión de la inscripción de unas escrituras de compraventa porque las dos entidades otorgantes, tienen el número de identificación fiscal revocado, «según resulta de la consulta al fichero acumulado del CIF revocados de la AEAT» (disp. adic. 6 L. 58/17.12.2003, General Tributaria, redactado por L. 36/29.11.2006); la prohibición abarca la abstención tanto notarial como registral, pero la prohibición de acceso registral de los actos otorgados por la entidad con NIF revocado «es aplicable aunque en el momento del otorgamiento de la escritura no se hubiera producido todavía esa revocación»; y, «a falta de una imposible actuación de la entidad vendedora para la rehabilitación de su número de identificación fiscal, cabe un expediente ante la Agencia Tributaria para obtenerla, exclusivamente a los efectos de la inscripción del mencionado título; y, en último término, quedará expedita la vía judicial».

[R. 18.09.2024 \(Particular contra Registro de la Propiedad de Huelva-1\)](#)

I.B.33. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024).

HIPOTECA: EJECUCIÓN: ERROR EN LA RESPONSABILIDAD POR ALGUNO DE LOS CONCEPTOS

Se trata del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación en un procedimiento de ejecución hipotecaria. El registrador considera que se supera en el valor de la adjudicación el importe de responsabilidad del concepto de costas y gastos (art. 132.3 LH), por lo que «habría sobrante que debe quedar a disposición de acreedores posteriores que en este caso existen». Pero dice la Dirección «que no hay sobrante alguno y que no se han vulnerado los límites de la responsabilidad hipotecaria». (Al parecer, el error estaba en la determinación por el Juzgado de la deuda pendiente después de la ejecución).

[R. 20.09.2024 \(Beautmoon Spain, S.L., contra Registro de la Propiedad de Andújar\)](#)

I.B.34. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2024).

RECURSO GUBERNATIVO: HA DE EXPRESAR LA RAZÓN DE LA IMPUGNACIÓN

La registradora señala dos defectos a la escritura presentada; a la vista del recurso, revoca el segundo. Aunque en su escrito de impugnación la recurrente solicita que se revoque la calificación y se acuerde la inscripción, el primero de los defectos no ha sido objeto de impugnación. Para este caso, la doctrina de la Dirección (ver, por ejemplo, R. 26.05.2000 y R. 27.03.2008) es que, constando la voluntad indudable del recurrente de impugnar la totalidad de la nota de calificación, debe entrarse en el fondo de las cuestiones planteadas en la nota de calificación; pero «en el caso concreto del presente recurso no es que la recurrente impugne la razón que motivaría el primer defecto, sino que ni siquiera se refiere al mismo aun remotamente» ni alega razón alguna de impugnación, como exige el art. 326 LH. Por lo que desestima

el recurso.

R. 24.09.2024 (Marlot, SL, contra Registro de la Propiedad de Fuengirola-1)

I.B.35. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2024).

REPRESENTACIÓN: EN LA REPRESENTACIÓN DE VARIOS INTERESADOS EN UNA HERENCIA DEBE SALVARSE LA AUTOCONTRATACIÓN

HERENCIA: EN LA REPRESENTACIÓN DE VARIOS INTERESADOS DEBE SALVARSE LA AUTOCONTRATACIÓN

La Dirección confirma que «en la escritura que se presenta, aunque se titule de subsanación, sí nos encontramos ante una adjudicación de herencia y entrega de legado de parte alícuota –como es el de legítima–, por lo que procede hacer mención de la salvedad de la autocontratación en el juicio de suficiencia».

R. 24.09.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Valladolid-2)

I.B.36. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 24 Y 25 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2024).

GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH

Estas resoluciones giran en torno al expediente que regula el art. 199 LH para la inscripción de georreferenciación alternativa de una finca y rectificación de su descripción, en diversos casos y con diversos resultados:

–En la (4), a la vista de las alegaciones de un colindante catastral y registral (que se opone alegando que las edificaciones declaradas son de su propiedad, así como una pequeña zona anexa a éstas), la registradora deniega la inscripción solicitada, por tener dudas fundadas sobre la verdadera identidad y superficie de la finca, al resultar controvertida la inscripción de la superficie catastral solicitada». La Dirección estima que concurre uno de los motivos para la denegación de inscripción de la georreferenciación solicitada para una determinada finca registral, «que no se respete la identidad de la finca registral del promotor, esto es, su ubicación y delimitación geográficas, sino que se encubra la sustracción o adición de porciones de terreno que sí o no, respectivamente, formaban parte de la finca inicial, [...] pues con la representación gráfica propuesta se estaría sustrayendo una porción de terreno que formaba parte de la finca inicial, [...] de modo que pueden encubrirse operaciones de modificación de entidades hipotecarias no documentadas».

–En la (9) afirma la Dirección que «la inclusión de la porción de territorio a que se refiere la representación gráfica dentro de una zona de concentración parcelaria es suficiente motivo para denegar el inicio del procedimiento regulado en el art. 199 LH, conforme al criterio sentado, entre otras, por las R. 08.06.2016, R. 03.10.2016, R. 07.06.2017 y R. 29.01.2018»; en cualquier caso, no procede la ins-

cripción de la representación gráfica conforme al art. 199 LH, salvo que se aporte la documentación requerida por la registradora, en concreto, certificación del organismo competente que acreditara que la finca no se corresponde con una parcela de concentración y que quedó excluida del procedimiento de concentración (contra lo que resulta de los planos aportados).

–En la (11) se revoca la calificación negativa, basada en la oposición de un particular, una junta de compensación y el Ayuntamiento: En cuanto a los dos primeros, basan su oposición en la titularidad catastral de sus fincas; y la Dirección reitera (ver R. 20.06.2022) que «la mera oposición de un simple titular catastral acerca de que su inmueble catastral resulte invadido por una georreferenciación alternativa a la catastral no es motivo suficiente por sí sólo para denegar la inscripción de esa georreferenciación alternativa a la catastral, pues, precisamente por ser alternativa, se produce esa invasión parcial del inmueble catastral colindante»; si se tratase de un titular de una finca registral, «su oposición resulta mucho más cualificada y merece mayor consideración». En cuanto al Ayuntamiento, «se fundamenta en una supuesta invasión del dominio público, aunque sin acreditar tampoco la inscripción registral del mismo; tal falta de inscripción del dominio público no le impide ser objeto de protección registral», pero en este caso, no se especifica gráficamente cuál sería el espacio concreto supuestamente invadido, por lo que cabe aplicar la doctrina del la R. 10.11.2022, en el sentido de que cuando la supuesta oposición no es clara, o no es concluyente, «podría el registrador conceder plazo a quien la haya formulado para que la aclare o complete».

R. 24.09.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Laredo-Ramalles de la Victoria)

R. 25.09.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Piedrahíta)

R. 25.09.2024 (Naves Industriales Las Medranas, SL, contra Registro de la Propiedad de Estepona-2)

I.B.37. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2024).

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: NECESIDAD DE ACLARAR QUÉ ASIENTOS SE DEBEN CANCELAR

La Dirección confirma la calificación de la registradora, en el sentido de que «es preciso aclarar cuál es la anotación de embargo cuya cancelación se dispone, de modo que no haya dudas en cuanto a los datos identificativos del asiento a cancelar, especialmente la finca gravada y el importe» (había confusión en la diligencia de ordenación, el decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación sobre cuál era la finca cuyo embargo se ordena cancelar).

R. 24.09.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Pinto-2)

I.B.38. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2024).

INMATRICULACIÓN: DENEGACIÓN POR INVASIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO

El registrador deniega la inmatriculación al amparo del art. 205 LH, porque, solicitado al Ayuntamiento un informe sobre la posible invasión de dominio público por la finca cuya inmatriculación se pretende, el Ayuntamiento se opone a la inmatriculación por coincidir parcialmente la finca en cuestión con un vial público. La Dirección confirma que, «dados los términos de este pronunciamiento, no puede procederse a la inscripción, sin perjuicio de que por el interesado se ejerciten los recursos o actuaciones correspondientes ante dicha autoridad municipal o incluso judicial para instar la rectificación de la resolución dictada». Recuerda dos supuestos en que el registrador ha de denegar la inmatriculación según el art. 205: «uno, que la Administración manifieste su oposición a la inmatriculación; y otro, que la Administración no remita el informe solicitado en el plazo legalmente establecido y aun así el registrador conserve dudas sobre la posible invasión del dominio público».

R. 24.09.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Pastrana-Sacedón)

I.B.39. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2024).

REPRESENTACIÓN: LA RESEÑA DE UN PODER SOCIAL NO INSCRITO DEBE COMPRENDER LA LEGITIMACIÓN DE SU OTORGANTE

EXTRANJEROS: EL PODER EXTRANJERO PARA OTORGAR DOCUMENTO PÚBLICO ESPAÑOL DEBE SER EQUIVALENTE AL DOCUMENTO PÚBLICO

REPRESENTACIÓN: EL PODER EXTRANJERO PARA OTORGAR DOCUMENTO PÚBLICO ESPAÑOL DEBE SER EQUIVALENTE AL DOCUMENTO PÚBLICO

EXTRANJEROS: EL JUICIO NOTARIAL DE SUFICIENCIA DE UN PODER EXTRANJERO SUPONE EL DE EQUIVALENCIA

REPRESENTACIÓN: EL JUICIO NOTARIAL DE SUFICIENCIA DE UN PODER EXTRANJERO SUPONE EL DE EQUIVALENCIA

Se trata de una escritura otorgada por el representante de una sociedad en virtud de un poder otorgado en Irlanda y que el notario español reseña en la escritura. Se tratan dos defectos señalados por el registrador:

–Se confirma que sería necesaria «la constancia expresa de quién otorgó la representación, si su cargo era válido y estaba vigente y si tenía facultades suficientes para otorgar la representación»: «Tratándose de poderes inscritos en el Registro Mercantil, se presume la exactitud y validez de los asientos del Registro (cfr. art. 20 C. de c.); resulta por ello prescindible la expresión de quién concedió el poder. Pero tratándose de poderes no inscritos, no puede invocarse dicha presunción, por lo que la reseña del documento en que funda su representación el apoderado debe comprender también el título representativo del concedente del poder a fin de comprobar

que el notario ha verificado debidamente la licitud de la actuación representativa».

–Se revoca el segundo defecto, consistente en que el notario español «no ha afirmado que el documento extranjero exhibido sea equivalente a los documentos públicos españoles ni ha expresado que reúna aquellos elementos estructurales que dan fuerza al documento público español (que sea autorizado por quién tenga atribuida en su país la competencia de otorgar fe pública y que el autorizante de fe, garantice, la identificación del otorgante así como su capacidad para el acto o negocio que contenga)». Pero la Dirección, reiterando la doctrina de la R. 04.06.2020, dice que «debe ser considerado suficiente a tales efectos que en la escritura cuya calificación es objeto de este recurso el notario haya afirmado que, a la vista del original del documento de poder, debidamente apostillado, ha podido juzgar su licitud y legalidad para el negocio formalizado en dicha escritura».

R. 25.09.2024 (Notario Rodrigo-Antonio Tena Arregui contra Registro de la Propiedad de Figueres)

I.B.40. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2024).

COSTAS: NO PUEDE REALIZARSE NINGÚN «ASIENTO» SI LA FINCA INVADE EL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE

RECURSO GUBERNATIVO: EL PLAZO PARA PEDIR CALIFICACIÓN SUSTITUTORIA ES DE 15 DÍAS HÁBILES

Se trata de una escritura de pacto sucesorio con entrega diferida de bienes y finiquito general de legítima, en el ámbito del Derecho especial de Eivissa. El registrador deniega la inscripción porque, según certificación de la Demarcación de Costas en Illes Balears, «invade parcialmente el dominio público marítimo-terrestre, no pudiendo practicarse la inscripción solicitada por ordenarlo el art. 36 RD. 876/10.10.2014, Reglamento General de Costas». La notaria recurrente argumenta que en la entrega diferida de bienes no se transmite nada de presente, de manera que solo porcede una nota marginal, y será en el momento futuro de toma de posesión cuando haya que acreditar la no invasión del dominio público. Pero dice la Dirección que «de una lectura literal del art. 36 RD. 876/2014 se comprueba que dicho precepto no se refiere a segundas o posteriores `transmisiones`, sino a segundas o posteriores `inscripciones`, y «la expresión `inscripción` debe entenderse como `asiento`, pues el primer apartado del repetido artículo 36 empieza diciendo que `el registrador denegará la práctica de cualquier asiento... [...]; consecuentemente, no se precisa analizar la naturaleza de la transmisión actual o diferida de la propiedad o si el asiento a practicar es de `inscripción` o de `nota marginal`».

Respecto al recurso gubernativo, considera pedida en plazo la calificación sustitutoria (15 días siguientes a la notificación de la calificación), porque los días han de entenderse como hábiles (arts. 19 bis y 326 LH y 30.2 L. 39/01.10.2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas).

R. 25.09.2024 (Notaria Shadia Nasser García contra Registro de la Propie-

dad de Eivissa-4)

I.B.41. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2024).

DOCUMENTO JUDICIAL: NO INSCRIPCIÓN DE SENTENCIA DE RECONOCIMIENTO DE DERECHO DE RETRACTO LEGAL SIN EJECUTAR

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: PUEDE ANOTARSE LA SENTENCIA EN TANTO SE EJECUTE

Se trata de «el testimonio de una sentencia en la que se allana la parte demandada respecto del ejercicio de una acción de retracto legal, [...] pero sin contener referencia alguna al contenido de la acción ejercitada ni mandato alguno dirigido al Registro de la Propiedad»; presentada la demanda a solicitud del registrador, de ella resulta que se pedía la declaración de «el derecho de la actora a recuperar de la demandada los créditos que ésta adquirió del Banco...», es decir, el retracto del crédito litigioso. Dice la Dirección que «en la demanda no se ejercitaba el derecho de retracto, sino que lo que se solicitaba es el reconocimiento del derecho de retracto, que desde el punto de vista registral son cuestiones diferentes», pero «ello no impide, sin embargo, que la sentencia obtenida, entretanto se acredita el ejercicio del derecho de retracto, pueda ser objeto de publicidad provisional a través de anotación preventiva, ganando prioridad para cuando aquel retracto se ejercite de manera definitiva» (ver R. 20.05.2019); y en ese sentido se estima parcialmente el recurso.

R. 01.10.2024 (Euroinversiones Inmobiliarias Costa Sur, SL», contra Registro de la Propiedad de Lorca-3)

I.B.42. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2024).

PROPIEDAD HORIZONTAL: ES NECESARIA LA PREVIA INSCRIPCIÓN DE LA FINCA EN LOS MISMOS TÉRMINOS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

OBRA NUEVA: MODIFICACIÓN POR ANTIGÜEDAD CONFORME AL ART. 28.4 RDLEG. 7/2015

PROPIEDAD HORIZONTAL: ES INNECESARIA LA LICENCIA PARA LA DECLARADA POR ANTIGÜEDAD DE LA OBRA

Se trata de una escritura de constitución del régimen de propiedad horizontal. 1. Respecto al primer defecto señalado por el registrador, la Dirección entiende que, efectivamente, «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» (R. 23.06.1998 y R. 17.10.2014); pero también entiende que en el caso concreto se cumplen los requisitos para la inscripción de la rectificación de la descripción y modificación de usos de la edificación que se pretende, puesto que resulta de certificación técnica y de certificación catastral y queda acreditada la antigüedad suficiente de la edifica-

ción en los términos previstos en el art. 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. 2. El segundo, la falta de licencia para división horizontal, al modificarse el número de elementos preexistentes, también se revoca. Dice la Dirección que no es necesaria la licencia para la propiedad horizontal cuando se ajuste a la licencia de obras (vid. R. 13.07.2015) o cuando no provoque un incremento de elementos privativos respecto de los que consten en la previa declaración de la obra nueva, y en este caso la modificación de la obra previamente inscrita (modificación que la hace concordar con la posterior división horizontal) se hace al amparo del régimen del art. 28.4 RDLeg. 7/2015. 3. Finalmente, «entiende la registradora necesaria la aportación de los planos correspondientes a los elementos privativos resultantes de la división horizontal»; pero dice la Dirección que tal aportación no está exigida en precepto alguno.

R. 01.10.2024 (Notario José-María Navarrete Vallejo contra Registro de la Propiedad de Monóvar)

I.B.43. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2024).

RECURSO GUBERNATIVO: HA DE EXPRESAR LA RAZÓN DE LA IMPUGNACIÓN

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (por ejemplo, R. 24.09.2024; ver art. 326 LH) en un caso en que, tras la interposición del recurso, el registrador rectifica la omisión en la inscripción de una cláusula de la escritura mediante una nueva inscripción (art. 213 LH) y mantiene la calificación de la suspensión de la inscripción del resto de la cláusula; y no resulta claro que se esté recurriendo contra la suspensión de ese resto.

R. 01.10.2024 (Majuen Real Estate, SLU, contra Registro de la Propiedad de Eivissa-4)

I.B.44. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2024).

VINCULACIÓN «OB REM»: NECESARIA DISPOSICIÓN CONJUNTA DE LA FINCA PRINCIPAL Y LA VINCULADA

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: NECESITA CONSENTIMIENTO DEL TITULAR O RESOLUCIÓN JUDICIAL

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: LA DEBIDA A ERROR DEL REGISTRO REQUIERE ACUERDO DE INTERESADOS Y REGISTRADOR

Se trata de la compraventa de una vivienda que, según el Registro, está vinculada a una plaza de garaje, cuya desvinculación deniega el Ayuntamiento; se da además la circunstancia de que la plaza no está inscrita a favor del vendedor. No se discute la vinculación, pero alega el recurrente que hay «un error registral, porque en el título previo de adquisición se había omitido hacer referencia a la vinculación `ob

rem', y por defecto, el Registro tendría que haber calificado negativamente o haber inscrito dicha vinculación». Dice la Dirección que «es cierto que existe un error, pero no es el del recurso el ámbito en el que ha de solicitarse la rectificación del Registro; [...] si existe una inexactitud podría rectificarse mediante la aportación del documento público del que resulte la misma; y si se estima que hay un error en el título lo procedente será aportar el título que causó la inscripción u otro título rectificatorio, sin que en ningún caso baste la mera instancia ni manifestaciones de los interesados»; y si se trata de un error del Registro, la rectificación necesita del consentimiento de todos los interesados y, si es error de concepto, también del registrador.

R. 02.10.2024 (Formalización y Gestión, S.L., contra Registro de la Propiedad de Almansa)

I.B.45. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2024).

OPCIÓN DE COMPRA: NO PUEDE ADMITIRSE LA FIJACIÓN DEL PRECIO POR «CÁLCULO APROXIMADO» DE LAS CARGAS

Se trata de una opción de compra en la que el precio pactado para la compra futura deberá fijarse con deducción del saldo de los posibles préstamos hipotecarios que graven la finca, según «cálculo aproximado» que haga el optante si no se le acredita el importe exacto. La Dirección, reiterando la doctrina de la R. 18.07.2022, confirma que ese pacto «contraviene el principio de determinación registral propio de nuestro sistema registral y puede suponer una contravención de la prohibición de dejar al arbitrio de una de las partes la validez del contrato (art. 1256 C.c.)».

R. 02.10.2024 (AM Alquiler e Inversiones, S.L., y particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-47)

I.B.46. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2024).

DOCUMENTO JUDICIAL: ES ANOTABLE, NO INSCRIBIBLE, LA SENTENCIA DICTADA EN REBELDÍA

RECURSO GUBERNATIVO: NO PUEDEN TENERSE EN CUENTA DOCUMENTOS NUEVOS NO PRESENTADOS A CALIFICACIÓN

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (art. 524.4 LEC), y confirma el defecto señalado por la registradora, de «no constar en la documentación presentada a inscripción nada sobre el transcurso de los plazos para el ejercicio de la acción de rescisión de las sentencias dictadas en rebeldía» (aunque conste que la resolución es firme). Y sin que puedan tenerse en cuenta documentos presentados con el recurso que la registradora no tuvo a la vista al tiempo de emitir su calificación (art. 326 LH).

R. 02.10.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Alicante-3)

I.B.47. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2024).

OPCIÓN DE COMPRA: NO PUEDE ADMITIRSE LA FIJACIÓN DEL PRECIO POR «CÁLCULO APROXIMADO» DE LAS CARGAS

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 02.10.2024.

R. 01.10.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Valencia-7)

I.B.48. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2024).

COMPRAVENTA: LA OTORGADA POR OPCIÓN DE COMPRA ES INSCRIBIBLE SIN LA PREVIA DE OPCIÓN

OPCIÓN DE COMPRA: NO ES NECESARIA SU INSCRIPCIÓN PARA INSCRIBIR LA COMPRAVENTA

COMPRAVENTA: IDENTIFICACIÓN DE LOS MEDIOS DE PAGO POR PAGO DE RENTAS Y SUBROGACIÓN EN HIPOTECA

Estando arrendada una finca con opción de compra, el arrendatario cede la opción a un tercero, todo ello en documento privado; ahora, en escritura pública, el propietario la vende a ese tercero y el arrendatario renuncia a su derecho de adquisición preferente. Frente al criterio registral, la Dirección resuelve que no es necesaria la elevación a público y consiguiente inscripción de la opción de compra y su cesión, dado el carácter voluntario de la inscripción (para la de opción de compra incluso es necesario convenio expreso de las partes para que se inscriba, art. 14 RH); y «el tracto sucesivo no queda alterado en ningún caso ya que el disponente es el dueño de la finca». Y también contra el criterio registral, entiende la Dirección que se identifican todos los medios de pago del precio cobrado por los vendedores (art. 24 LN): transferencias hechas por el comprador, imputación de pago de rentas hechas por el arrendatario cedente de la opción, y retención por subrogación del comprador en la condición de deudor de un préstamo hipotecario.

R. 01.10.2024 (Edmasa Homes, SL, contra Registro de la Propiedad de Calafell)

I.B.49. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2024).

PROPIEDAD HORIZONTAL: EL CUÓRUM PARA LAS LIMITACIONES AL ALQUILER TURÍSTICO NO PUEDE EXTENDERSE A OTROS USOS DE LAS VIENDAS

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 01.12.2021, R. 22.06.2022, R. 07.11.2022, R. 28.07.2023 y R. 12.12.2023: La excepción del art. 17.12 LPH (que dispensa de la unanimidad y la sustituye por 3/5 de propietarios y 3/5 de cuotas) debe ser interpretada de manera restrictiva, no pudiendo por lo tanto incluirse la

posibilidad de modificación de estatutos para cualquier limitación que no sea la expresamente prevista en el art. 5.º LAU (*La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística*): y así, rechaza su aplicación y exige unanimidad para la limitación del caso concreto, que era: «únicamente podrán destinar sus inmuebles a un uso estrictamente residencial de larga duración (lo que supondrá que en caso de arrendar estos inmuebles, únicamente podrá hacerse por medio de contratos de arrendamiento para uso de vivienda, con las duraciones previstas en la Ley de arrendamientos urbanos)».

R. 02.10.2024 (Comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de Toledo-3)

I.B.50. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2024).

RECURSO GUBERNATIVO: SOLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CUANDO SE PRACTICA EL ASIENTO

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: NO DEBE EXTENDERSE DE DOCUMENTO QUE NO PUEDE CAUSAR UN ASIENTO

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras (por ejemplo, R. 22.10.2020 o R. 11.06.2024; ver arts 324 y 326 LH): «El recurso no es el medio adecuado para enjuiciar asientos ya practicados, al encontrarse amparados por el principio de salvaguardia judicial consagrado en el art. 1.3 LH». En este caso, se solicitaba la denegación de la inscripción de una compraventa que, por otro lado, ya había sido practicada. Añade la Dirección que, «en realidad, la indicada instancia ni siquiera debió motivar un asiento de presentación», puesto que el documento no era título inscribible (art. 246.3 LH).

R. 02.10.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Melilla)

I.B.51. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 03 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2024).

GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS (O NO) EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH

Estas resoluciones giran en torno al expediente que regula el art. 199 LH para la inscripción de georreferenciación alternativa de una finca y rectificación de su descripción, en diversos casos y con diversos resultados:

–En la (6), se solicita la inmatriculación de unas fincas conforme al art. 205 LH, mediante dos títulos sucesivos, acompañando certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de las parcelas catastrales, que coinciden con las descripciones de las fincas en el título. Tramitado el expediente del art. 199 LH, se suspende la inscripción

por la oposición de dos colindantes notificados: uno que alega ser propietario de una parte de parcela catastral comprendida en la inmatriculación pretendida; y otro, que la inscripción de la representación gráfica catastral pretendida vulnera la cabida de su finca. La Dirección confirma la calificación negativa por la primera oposición, porque resulta su fundamento de la georreferenciación alternativa a la catastral que aporta el colindante alegante, con informe catastral de validación técnica de resultado positivo (y, como declaró la R. 10.01.2023, el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas de que disponga). Y también confirma respecto de la segunda, porque, si «lo razonable es entender que el principio de prueba venga constituido por un dictamen pericial emitido por profesional especialmente habilitado al efecto» (vid. R. 14.11.2016, R. 25.10.2017 o 27.11.2018), eso es lo que ocurre en este caso, en el que las alegaciones del colindante vienen acompañadas de «un informe de medición de técnico, el cual, bajo su leal saber y entender certifica cuál es la representación gráfica georreferenciada de la finca de su mandante, y señala cuáles son, a su juicio, las franjas de terreno en que la representación gráfica cuya inscripción se pretende invaden» (manifestaciones que quedan bajo la exclusiva responsabilidad del técnico (R. 04.12.2006, R. 15.05.2015 o R. 20.06.2019)).

–En la (7) se formula oposición por el Ayuntamiento, que afirma que la georreferenciación alternativa invade ciertos tramos de un camino público; y por dos colindantes privados, uno que aporta un levantamiento planimétrico, y otro un archivo GML. La Dirección estima justificada la oposición de los colindantes; pero no la del Ayuntamiento, porque «la oposición de colindante titular de dominio público no es admisible si la objeción se basa en informe no concluyente»; y en este caso, «el escrito de oposición no reúne los requisitos mínimos de concreción y acreditación exigibles, por cuanto no acredita, siquiera alude, a la titularidad municipal del terreno en cuestión, titularidad que tampoco resulta del Catastro».

[R. 03.10.2024 \(Particular contra Registro de la Propiedad de Almería-3\)](#)

[R. 03.10.2024 \(Naves Industriales Las Medranas, S.L., contra Registro de la Propiedad de Estepona-2\)](#)

I.B.52. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2024).

COSTAS: DENEGACIÓN DE INSCRIPCIÓN SI LA FINCA INVADIE EL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE

Se trata de una escritura de compraventa de 1997 por la que se transmiten determinadas cuotas indivisas de una finca-islote. Fue calificada negativamente por el registrador por invadir parcialmente el dominio público marítimo-terrestre (art. 36.2 RD. 876/10.10.2014, Reglamento General de Costas). La Dirección confirma la calificación, pues el registrador ha comprobado la aplicación informática para el tratamiento de representaciones gráficas georreferenciadas (homologada por Res. DGRN 02.08.2016; ver art. 9.b LH) y, comprobada la invasión o intersección y solicitado el pronunciamiento del Servicio Periférico de Costas, se recibió en el Registro de la Propiedad «certificación de la demarcación de costas en la que se dice que la finca invade parcialmente el dominio público marítimo-terrestre, según el deslinde

aprobado por Orden Ministerial de 12 de noviembre de 2008, por lo que no procede su inscripción en el Registro en tanto no se rectifique la descripción adaptándose al deslinde administrativo, o se impugne, en su caso, la certificación expedida por la demarcación de Costas».

R. 03.10.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Santoña)

I.B.53. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2024).

PROHIBICIÓN DE DISPONER: LA ANOTACIÓN EN PROCEDIMIENTO PENAL IMPIDE LA INSCRIPCIÓN DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA

Sobre la finca aparece inscrita una hipoteca y más tarde una anotación preventiva de prohibición de disponer ordenada en procedimiento penal por Juzgado de Instrucción; se presenta ahora un testimonio de decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas en la ejecución de la hipoteca. El registrador deniega la inscripción por existir la citada anotación. La Dirección lo confirma, ya que la prohibición de disponer adoptada en procedimiento penal y administrativo trata de «garantizar el cumplimiento de intereses públicos o evitar la defraudación del resultado de la sentencia penal o las responsabilidades que de ella puedan derivar», por lo que «debe prevalecer el principio de prioridad establecido en el art. 17 LH frente a la interpretación más laxa del art. 145 RH» (este para las prohibiciones voluntarias); y no puede atenderse a la alegación de que el juez de la ejecución ya ha valorado la existencia de la prohibición, «pues no es aquél, sino el juez de lo penal que acordó la medida, el que debe autorizar o no la inscripción del testimonio de adjudicación y los términos en que debe hacerse (con subsistencia o no de la medida cautelar)»; con lo que el registrador no estaría calificando el fondo de la resolución judicial, sino la competencia del juez o tribunal (art. 100 RH).

R. 03.10.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Alicante-7)

I.B.54. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2024).

RECURSO GUBERNATIVO: SOLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CUANDO SE PRACTICA EL ASIENTO

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras (ver arts 324 y 326 LH); por ejemplo, R. 22.10.2020 o R. 11.06.2024: «El recurso no es el medio adecuado para enjuiciar asientos ya practicados, al encontrarse amparados por el principio de salvaguardia judicial consagrado en el art. 1.3 LH». En este caso, se solicita por el Ayuntamiento la cancelación de una inscripción de compraventa, ya practicada, por motivo de parcelación ilegal; «con independencia de la posible invalidez del título inscrito, la misma debe ser declarada judicialmente, sin que la inscripción registral convalide los eventuales defectos del título» (art. 33 LH).

R. 08.10.2024 (Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera, contra Registro de la Propiedad de Chiclana de la Frontera-1)

I.B.55. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2024).

REANUDACIÓN DEL TRACTO: EXPEDIENTE NOTARIAL DEL ART. 208 LH, TÍTULO E INCOMPARECENCIA DE TITULARES

Se concluyó un expediente notarial para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido regulado en el art. 208 LH. El registrador entiende que se trata más bien de una rectificación del Registro que requiere consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial (art. 40 LH). La Dirección considera aplicable plenamente el art. 208 LH, centrándose sobre todo en la exigencia de un documento escrito que atribuya la propiedad de la finca al promotor, que es la escritura de herencia presentada al notario; no obsta para la inscripción la falta de comparecencia de los titulares registrales o sus herederos, que solo obsta a la tramitación del expediente cuando sus inscripciones tengan menos de treinta años de antigüedad y hayan sido citados personalmente (art. 208.3.4 LH).

R. 08.10.2024 (Notaria Amalia Cardenete Flores contra Registro de la Propiedad de La Palma del Condado)

I.B.56. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2024).

DOCUMENTO JUDICIAL: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA DISPOSICIÓN IMPUESTA A PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA TRANSMISIÓN OTORGADA POR PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL

RECURSO GUBERNATIVO: NO PUEDEN TENERSE EN CUENTA DOCUMENTOS NUEVOS NO PRESENTADOS A CALIFICACIÓN

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 18.11.2014 y R. 10.04.2017). En este caso, se trata de una sentencia en la que se declara que en el contrato de compraventa otorgado por A a B, ya difunto, el verdadero comprador fue su hermano C. «El registrador deniega la inscripción por aparecer inscrita la finca a favor persona distinta del demandado». El recurrente alega que la demandada es la única heredera del titular registral, aportando junto con el escrito de recurso unos documentos para justificarlo. La Dirección confirma la calificación negativa, porque el titular registral (B) no ha sido parte en el procedimiento, y «no pueden tenerse en cuenta en la resolución del recurso documentos que no se presentaron en tiempo y forma y que, por tanto, no fueron objeto de la calificación».

R. 08.10.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Murcia-1)

I.B.57. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2024).

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: EMBARGO DE BIENES GANAN-

CIALES DESPUÉS DE DISUELTA LA COMUNIDAD

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: EMBARGO DE BIENES DE SOCIEDAD DE GANANCIALES AUN NO LIQUIDADADA

BIENES GANANCIALES: EMBARGO DE BIENES GANANCIALES DESPUÉS DE DISUELTA LA COMUNIDAD

BIENES GANANCIALES: EMBARGO DE BIENES DE SOCIEDAD DE GANANCIALES AUN NO LIQUIDADADA

Se trata de un mandamiento de embargo sobre varias fincas. El registrador deniega la anotación porque una finca consta inscrita a favor de la persona ejecutada y los herederos de su esposo fallecido, en virtud de liquidación de la sociedad de gananciales, y sin que se haya solicitado la inscripción parcial (que permitiría anotar sobre la cuota adjudicada al ejecutado); y otra sigue inscrita como ganancial a favor de la persona ejecutada y su cónyuge fallecido. En cuanto a la primera, la Dirección dispone la anotación, porque, si bien es cierto que la inscripción parcial requiere la solicitud expresa del interesado, no obstante, como ha reconocido reiteradamente esta Dirección General, dicho criterio debe ser excepcionado en caso de documentos judiciales, en relación con los cuales, en cumplimiento de su deber constitucional de colaboración con las autoridades judiciales, el registrador debe actuar de oficio y proceder a la inscripción parcial cuando sea posible (cfr., entre otras, la R. 13.06.2014). Respecto a la segunda, «el art. 144.4.1 RH exige que la demanda se haya dirigido contra ambos cónyuges o sus herederos; [...] mientras subsista la comunidad postganancial disuelta y sin liquidar, si se pretende el embargo de la totalidad de la finca, debe acreditarse que los herederos del cónyuge premuerto han sido demandados, en los términos del art. 166 RH»; y no puede pretenderse la anotación sobre la mitad indivisa, pues en tanto no se realicen las operaciones de liquidación de la sociedad de gananciales, ninguno de los partícipes es titular de una cuota indivisa sobre bienes concretos que sea susceptible de enajenación o gravamen».

[R. 08.10.2024 \(Sociedad Cooperativa Limitada Nuestra Señora Virgen de Argamasa contra Registro de la Propiedad de Coria\)](#)

La doctrina de la Dirección sobre embargo de bienes gananciales y ex gananciales se ha repetido a lo largo de muchas resoluciones; puede verse una recapitulación en comentarios a la R. 22.03.2019, tomada de comentarios a la R. 03.06.1991 (salvo el más moderno régimen de bienes de extranjeros).

I.B.58. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2024).

HIPOTECA: INTERÉS: INTERÉS REMUNERATORIO EN CASO DE EDIFICIO EN PARTE RESIDENCIAL

Se trata de una escritura de compraventa a persona física de un edificio en parte residencial, y constitución de hipoteca en garantía del precio aplazado, sin interés ordinario, pero con un interés moratorio del 10% anual. El registrador considera

aplicable el art. 114.3 LH , y por tanto, que el interés de demora debe ser el interés remuneratorio más tres puntos; y al no haberse pactado interés remuneratorio, el de demora debe ser del 3% (0+3). Pero dice la Dirección que «solo el once por ciento de la superficie del edificio tiene carácter residencial, [...] se debe entender que el objeto predominante es el no residencial, prevaleciendo en los casos dudosos la finalidad principal (vid. arts. 17 y 12 Dir. 2011/83 y Dir. 2014/17, respectivamente, S. 05.04.2017, S. 18.01.2022 y S. 27.07.2022 y R. 13.06.2019)».

R. 09.10.2024 (Notario Francisco-Enrique Ledesma Muñiz contra Registro de la Propiedad de León-2)

La Dirección no discute la asimilación del precio aplazado con hipoteca a un préstamo, ni el tope del interés de demora con interés remuneratorio cero.

I.B.59. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2024).

Anotación preventiva de prohibición de disponer: La anotación por la Hacienda impide la inscripción de actos incluso anteriores

Se confirma la suspensión de inscripción de una compraventa porque, al tiempo de la presentación de la escritura en el Registro, consta una anotación preventiva de prohibición de disponer ordenada por la Hacienda Pública, aunque sea posterior al otorgamiento de la escritura. Pues es reiterada la doctrina de esta Dirección General «que la eficacia preferente de las transmisiones anteriores a las prohibiciones de disponer no es aplicable en los procedimientos penales o administrativos, donde prevalece el componente de orden público de las medidas cautelares adoptadas; [...] debe el recurrente, en su caso, instar ante la Administración Tributaria el levantamiento de la prohibición de disponer».

R. 09.10.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Colmenar Viejo-1)

I.B.60. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2024).

RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL: EN MATRIMONIO DE DISTINTA NACIONALIDAD DEBE INDICARSE QUÉ LEY LO RIGE

EXTRANJEROS: EN MATRIMONIO DE DISTINTA NACIONALIDAD DEBE INDICARSE QUÉ LEY RIGE EL RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL

Se trata de una escritura de compraventa en la que los compradores, de nacionalidad española él e irlandesa ella, manifiestan que están casados «con régimen económico matrimonial legal de sociedad de gananciales». La Dirección confirma que «no se indica si se trata del régimen legal supletorio en España o del régimen legal de otro país; por ello, no puede entenderse que el notario haya precisado cuál es la ley material –extranjera o española– aplicable» (ver arts. 92 y 93 RH y 159 RN).

R. 09.10.2024 (Notario Jesús Fuente Galán contra Registro de la Propiedad de Granada-2)

I.B.61. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2024).

HIPOTECA: CONSTITUCIÓN: SOBRE LA NOTA DE DESPACHO Y LA CERTIFICACIÓN QUE DEBE EXPEDIR EL REGISTRADOR

El recurso tiene por objeto una nota de calificación y despacho de una escritura de crédito hipotecario. La Dirección repasa que «en las notas de calificación de los registradores, conforme a lo dispuesto en el art. 19 bis LH, habrán de hacer constar las causas impeditivas, suspensivas o denegatorias y la motivación jurídica de las mismas, ordenada en hechos y fundamentos de derecho, [...] en términos jurídicamente precisos, pero también redactadas de la forma más clara y sencilla posible, a fin de facilitar su comprensión»; como quiera que la calificación puede ser compleja, los arts. 19 bis.1 LH y 36.1 L. 11/08.05.2023 han impuesto que, junto con la nota de calificación y despacho, se expida una certificación y una nota informativa comprensiva de la inscripción. En el caso concreto entiende que la nota de calificación es imprecisa (no la certificación), por lo que «deberá la registradora expedir una nueva nota de calificación acorde con el contenido de la escritura y, en su caso, para mayor claridad para la entidad prestamista expedir una nota informativa completa de la inscripción practicada».

R. 09.10.2024 (Instituto de Crédito Oficial, Entidad Pública Empresarial Madrid-42)

I.B.62. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2024).

CONDICIÓN SUSPENSIVA: JUSTIFICACIÓN DE SU CUMPLIMIENTO QUE EXIGE FEHACIENCIA DEL DOCUMENTO PRESENTADO

En su día se inscribió una escritura de cesión de la finca a cambio de una renta temporal y anual, sujeta la cesión a la condición suspensiva de que los cesionarios «justifiquen por documento privado firmado por la cedente que han satisfecho la totalidad de las rentas»; ahora los cesionarios otorgan escritura de carta de pago con la presentación de un documento privado justificativo, firmado por quien dice ser la cedente. La Dirección confirma la calificación negativa: será preciso que los todos herederos de la cedente admitan la autoría y validez del documento privado o, en su defecto, se inste el correspondiente proceso judicial con demanda a los interesados; y no puede admitirse el argumento de que el documento es fehaciente desde la muerte del firmante; el art. 1227 C.c. «no significa que por el fallecimiento de los firmantes el documento devenga auténtico ni que produzca efectos en perjuicio de tercero».

R. 10.10.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Aguilar de la Frontera)

I.B.63. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 15 DE

NOVIEMBRE DE 2024).

GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS NO FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH

Tramitado el expediente del art. 199 LH para la inscripción de georreferenciación alternativa de una finca y rectificación de su descripción, el registrador la deniega por oposición en informe de la Dirección General de Costas y Sostenibilidad del Mar de las Islas Canarias, por la invasión del dominio público marítimo-terrestre; «incorpora una serie de fotos de la finca con la valla que invade el dominio público». Pero la Dirección revoca la negativa, porque el informe está basado en la realidad física de la finca actual y no en la jurídica resultante de la escritura de rectificación, que precisamente, en la georreferenciación alternativa incorporada, excluía unos metros cuadrados con objeto de adaptarse al deslinde de bienes de dominio público aprobado por Orden Ministerial.

R. 10.10.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Corralejo)

I.B.64. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2024).

INMATRICULACIÓN: LA DESCRIPCIÓN DE LA FINCA DEBE COINCIDIR EN EL TÍTULO Y EN LA CERTIFICACIÓN CATASTRAL

La Dirección confirma la suspensión de una inmatriculación porque la superficie de la finca en el documento presentado no coincide con la de la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada ni con la de la sede electrónica del Catastro; como la coincidencia viene exigida en el art. 205 LH, debería aportarse otra base gráfica alternativa en términos coincidentes con la descripción de la finca o bien rectificar el título.

R. 10.10.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife)

I.B.65. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2024).

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: NO PUEDE HACERSE NUEVA DESCRIPCIÓN QUE AFECTE A OTRA GEORREFERENCIACIÓN INSCRITA

La Dirección confirma la suspensión (aunque insiste en que debería ser denegación) de la inscripción de una escritura en la que se modifican los linderos de una finca «según resulta de informe de validación gráfica frente a parcelaria catastral»; porque, según resulta de la aplicación informática homologada para el tratamiento de las georreferenciaciones del distrito hipotecario (art. 9 LH) la georreferenciación aportada para la finca que se pretende inscribir invade la representación gráfica inscrita de otra finca, representación que goza de la protección del Registro y se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales (art. 1 LH); de tal manera que la inscripción de la representación gráfica propuesta requerirá del consentimiento del titular regis-

tral de la inscrita; todo ello no impide, conforme al art. 198 LH, la incoación de un proceso jurisdiccional, la conciliación prevista en el art. 103 bis LH, la vía arbitral (cfr. arts. 2 y 13 L. 60/2003) o el deslinde del art. 200 LH.

R. 10.10.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Caravaca de la Cruz)

I.B.66. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2024).

DOCUMENTO JUDICIAL: LAS SENTENCIAS DECLARATIVAS O CONSTITUTIVAS SON DIRECTAMENTE INSCRIBIBLES

DOCUMENTO JUDICIAL: DEBE ACREDITARSE QUE LOS DEMANDADOS SON HEREDEROS DEL TITULAR REGISTRAL

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: DEBE ACREDITARSE QUE LOS DEMANDADOS SON HEREDEROS DEL TITULAR REGISTRAL

Se trata de una sentencia por la que se declara la titularidad de una finca. La Dirección trata varias cuestiones planteadas en el recurso: 1. No puede exigirse que «se disponga lo necesario para adecuar el Registro al título ejecutivo», ya que «las sentencias declarativas o constitutivas con trascendencia inmobiliaria son directamente inscribibles en los libros del Registro –salvo las dictadas en rebeldía, en los términos del art. 524 LEC–; [...] no se exige, para su ejecución, su posterior formalización de escritura pública, en este caso de liquidación de la sociedad conyugal del titular registral» (ver, por ejemplo, R. 02.06.2020). 2. Confirma que es necesario identificar a la demandante conforme a los arts. 9 LH y 51 RH; y también acreditar el fallecimiento y el título sucesorio del titular registral de la finca y, por tanto, la condición de los demandados como herederos suyos.

R. 15.10.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Santa Lucía de Tirajana)

I.B.67. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2024).

HIPOTECA: EJECUCIÓN: CASO DE POSIBLE INSCRIPCIÓN AUNQUE NO SE HAYA EXPEDIDO CERTIFICACIÓN DE CARGAS

Se trata de un decreto de adjudicación y un mandamiento de cancelación librados en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados. «El registrador considera que el hecho de que en dicho procedimiento se haya omitido el trámite de solicitud y expedición de la correspondiente certificación de cargas hace imposible su acceso al Registro» (arts. 688 LEC y 132 LH). Pero la Dirección considera que en el caso concreto procede la inscripción, ya que «todos los titulares de las cargas inscritas o anotadas con posterioridad a la hipoteca que se ejecuta tuvieron suficiente conocimiento de la tramitación de la ejecución y así se le ha acreditado al registrador»; y «la posible existencia de un tercer poseedor cuyo título de adquisición

no ha sido inscrito en el Registro, no puede impedir la inscripción» (arts. 32 y 38.1 LH).

R. 15.10.2024 (Essence Patrimonios, S.L., contra Registro de la Propiedad de Castelldefels)

I.B.68. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2024).

DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: NECESIDAD DE LICENCIA PARA LA DIVISIÓN DE LOCAL EN ANDALUCÍA

Se trata de una escritura de segregación por la que se divide en dos un local comercial. El registrador considera necesaria «licencia urbanística correspondiente ex art. 10.3.b LPH, sin que la misma pueda ser sustituida para Andalucía por una declaración responsable, al entender aplicable el art. 137.1 L. 7/01.12.2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, que exige licencia urbanística para determinadas obras en edificios», además de que en la documentación consta la entrada en el Ayuntamiento de una documentación que no puede saberse si es una declaración responsable. La Dirección confirma la calificación negativa.

R. 15.10.2024 (Notario Pedro Díaz Serrano contra Registro de la Propiedad de Málaga-3)

I.B.69. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2024).

GEORREFERENCIACIÓN: PROCEDENCIA DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH ANTE DUDAS SOBRE IDENTIDAD DE LA FINCA

Se trata de «una escritura de declaración de ampliación de obra nueva por antigüedad, en la que además se solicita una rectificación de cabida conforme al art. 201.3 LH, y, solo en caso de que se considere necesario, el inicio del procedimiento del art. 199 LH». La registradora suspende la inscripción [...] por no acreditarse la identidad de la finca, pues considera que del certificado municipal aportado no resulta la equivalencia de las actuales parcelas con las que se identifican con la finca registral». Pero dice la Dirección que «debe entenderse que lo procedente es iniciar las actuaciones previstas en el art. 199 LH, sin perjuicio de la calificación que proceda a la vista de lo que se actúe en dicho expediente».

R. 15.10.2024 (Notario Fernando Gimeno Gracia contra Registro de la Propiedad de Alcañiz)

I.B.70. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 16 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2024).

GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS NO JUSTIFICADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH

Estas resoluciones giran en torno al expediente que regula el art. 199 LH para la inscripción de georreferenciación alternativa de una finca y rectificación de su descripción:

-En la (5), el registrador deniega la inscripción por oposición de un colindante catastral, quien alega que invade una porción de su titularidad, y por comprobar el propio registrador, a través de la aplicación informática para el tratamiento registral de bases gráficas, un solape entre la representación gráfica propuesta y una parcela catastral correspondiente parcialmente con la finca del oponente. Pero la Dirección, por una parte, dice que el oponente no aporta principio de prueba que sirva de soporte a su oposición (cfr. R. 24.04.2018 y R. 13.06.2018, entre otras); por otra, reitera que «el hecho de que la georreferenciación pretendida, por ser alternativa a la catastral, invada geometrías catastrales próximas no es motivo suficiente por sí sólo para denegar la inscripción de esa georreferenciación alternativa a la catastral, pues, precisamente por ser alternativa, se produce esa invasión parcial del inmueble catastral colindante».

-En la (6), el registrador basa su calificación negativa en alegaciones del titular registral de finca colindante, que en su criterio «revelan la existencia de un conflicto en la delimitación del derecho de propiedad, además de existir calificaciones negativas previas y un recurso, que confirmó una nota de calificación negativa anterior». Pero la Dirección estima el recurso «por no existir invasión de la finca colindante y no ser la calificación registral ajustada a Derecho, puesto que la alegación de invasión carece de la consistencia suficiente para convertir en contencioso el expediente; [...] una negativa del registrador basada en una oposición de colindante planteada en términos difusos y nada claros es motivo suficiente para revocar la nota de calificación» (reiteración de la R. 26.03.2024).

[R. 16.10.2024 \(Particular contra Registro de la Propiedad de Adeje\)](#)

[R. 16.10.2024 \(Particular contra Registro de la Propiedad de San Vicente de la Barquera-Potes\)](#)

I.B.71. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2024).

HERENCIA: CONFLICTO DE INTERESES EN LA REPRESENTACIÓN DE MENORES EN UNA HERENCIA CON LOTES DESIGUALES

MENORES E INCAPACITADOS: CONFLICTO DE INTERESES EN UNA HERENCIA CON LOTES DESIGUALES

La Dirección confirma que hay conflicto de intereses entre la madre y los hijos menores representados por ella si, en la herencia en la que todos están interesados, se forman lotes desiguales o que no respeten las titularidades abstractas derivadas de la comunidad hereditaria; en consecuencia, es necesario el nombramiento de un defensor judicial que represente a los menores (arts. 162 y 163 C.c.).

[R. 17.10.2024 \(Particular contra Registro de la Propiedad de Redondela-](#)

Ponte Caldelas)

I.B.72. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2024).

HERENCIA: DE EXTRANJERO RESIDENTE EN ESPAÑA SIN «PROFESSIO IURIS» EXPRESA O TÁCITA

EXTRANJEROS: HERENCIA DE ALEMÁN RESIDENTE EN ESPAÑA SIN «PROFESSIO IURIS» EXPRESA O TÁCITA

Se trata de una escritura de herencia de un nacional alemán que residía en España, en la que la esposa heredera, cuya incapacidad total se declaró por sentencia firme, está representada por tutora, sin intervención ni aprobación judicial, de acuerdo con el art. 271 L. 2/14.06.2006, de Derecho Civil de Galicia, como indica la notaria recurrente. La registradora considera necesaria la autorización judicial para aceptar sin beneficio de inventario, en virtud del art. 287 C.c. Pero dice la Dirección que «no consta que el testador hubiera realizado una `professio iuris` a su ley personal; y la regla general de aplicación de la ley de la residencia habitual del causante como única rectora de la sucesión [art. 21 Rto. UE 650/04.07.2012, Reglamento Europeo de Sucesiones] conduce a la aplicación de la legislación civil gallega (cfr. R. 31.05.2022)».

R. 17.10.2024 (Notaria Lucía Cagigas Courel contra Registro de la Propiedad de Vigo-4)

I.B.73. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2024).

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: NECESITA CONSENTIMIENTO DEL TITULAR O RESOLUCIÓN JUDICIAL

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras muchas resoluciones (por ejemplo, R. 02.09.2024). En este caso se trataba de una escritura de cancelación de opción de compra que se extinguiría al notificar al optante el pago del impuesto por una determinada herencia. La Dirección confirma que «no sólo no se acredita que se haya efectuado la notificación fehaciente a la parte optante para poder ejercitar su derecho de opción de compra, sino que además no consta el consentimiento de la misma siendo éste necesario para cancelar en el Registro un derecho inscrito a su favor.

R. 22.10.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria-6)

I.B.74. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2024).

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: NO PUEDE TOMARSE SIN MANDAMIENTO JUDICIAL

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: NO DEBE EXTENDERSE DE DOCUMENTO QUE NO PUEDE CAUSAR UN ASIENTO

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (por ejemplo, R. 07.02.2024), en el sentido de que «si la pretensión de la recurrente es obtener una anotación preventiva de demanda del art. 42.1 LH, debe aplicarse lo dispuesto en el artículo 43.1 LH», o sea, que se ordene por providencia judicial. También reitera que, al solicitarse la anotación de un título que no es susceptible de causar inscripción ni mutación jurídico real alguna (en el caso concreto se pretende anotar un documento del Colegio de Abogados sobre tramitación de justicia gratuita), tampoco procede tomar asiento de presentación (art. 420.3 RH).

R. 31.10.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-19)

I.B.75. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2024).

SEPARACIÓN Y DIVORCIO: NO PUEDE ATRIBUIRSE POR TIEMPO INDEFINIDO EL USO DE LA VIVIENDA FAMILIAR SI NO HAY HIJOS MENORES

VIVIENDA FAMILIAR: NO PUEDE ATRIBUIRSE POR TIEMPO INDEFINIDO SI NO HAY HIJOS MENORES

TÍTULO INSCRIBIBLE: DEBE CONTENER LA DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y LAS CIRCUNSTANCIAS PERSONALES DE LOS INTERESADOS

VIVIENDA FAMILIAR: SU ATRIBUCIÓN PUEDE BASARSE EN CUALQUIER TÍTULO HÁBIL DEL CONDENADO

Se trata de «la atribución del uso de una vivienda en convenio aprobado por sentencia de divorcio», cuya inscripción deniega el registrador por varios defectos que examina la Dirección:

–«No constar cual es el domicilio familiar». Lo que se confirma, porque «el principio de especialidad exige que pueda identificarse la finca sobre la que recae el derecho de uso».

–De ser la vivienda adjudicada a la esposa la que cabe suponer, «el usufructo sobre esa finca ya consta inscrito a nombre del ex esposo». Se revoca, pues «la atribución del derecho de uso sobre la vivienda familiar es inscribible cualquiera que sea el título que sirva de tracto entre el propietario (o todos los copropietarios por unanimidad) y el ex cónyuge del favorecido por la atribución del derecho de uso (por ejemplo, sería suficiente un arrendamiento inscrito, un derecho de usufructo).

–«Tampoco queda configurado correctamente el derecho de uso, al no fijarse su plazo de duración». Se confirma, porque «de la jurisprudencia reseñada [por ejemplo, S. 18.05.2015] y de la doctrina de este Centro Directivo [por ejemplo, R. 02.06.2014], confirmada por la nueva redacción del art. 96 C.c., resulta que cuando no existen hijos o éstos son mayores de edad [como es el caso] es necesario fijar un límite temporal a la atribución del uso de la vivienda familiar».

-También se confirma la falta de las circunstancias personales de los dos interesados (arts. 9 LH y 51 RH).

R. 29.10.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Lucena-1)

I.B.76. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2024).

PUBLICIDAD REGISTRAL: PROCEDENCIA DE LA CERTIFICACIÓN PARA INTERPONER ACCIONES JUDICIALES

Se solicita al Registro «copia de todos los documentos que conforman el expediente de agrupación» de determinada finca, de la que el solicitante dice ser colindante, «para interponer acciones judiciales porque a su juicio los propietarios de la finca agrupada han vulnerado su propiedad al inscribir su base gráfica» (en expediente del que no fue notificado). El registrador deniega la certificación por falta de interés legítimo del solicitante, que no resulta que sea colindante registral e igualmente tampoco resulta de las referencias catastrales que tienen asignadas las fincas. Como quiera que el solicitante insiste y alega algunos datos sobre su colindancia, dice la Dirección que «no concierne al registrador ni a este Centro Directivo prejuzgar el resultado de un posible pleito, sino que estas cuestiones deberán ser valoradas por los tribunales»; en consecuencia, «procede emitir la certificación, ya que la descripción y sus linderos son muy relevantes de cara al pleito que se propone plantear el recurrente» (de rectificación del asiento de agrupación); pero limitándola a «los trámites esenciales del expediente tramitado conforme al art. 199 LH, así como los historiales de las fincas que integran la agrupación; [...] no podrán contenerse en la certificación datos de índole personal en tanto no se ajusten a la normativa de protección de datos de carácter personal».

R. 29.10.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Caravaca de la Cruz)

I.B.77. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 30 DE OCTUBRE Y 05 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2024).

RECURSO GUBERNATIVO: SOLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CUANDO SE PRACTICA EL ASIENTO

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: NO PUEDEN PRESENTARSE DOCUMENTOS PRIVADOS QUE NO PODRÍAN CAUSAR UNA INSCRIPCIÓN

Reiteran en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (arts 324 y 326 LH); por ejemplo, R. 22.10.2020 o R. 11.06.2024: El asiento está amparado por el principio de salvaguardia judicial consagrado en el art. 1.3 LH y no puede cancelarse sin consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial (art. 40 LH).

-En el caso de (4), se solicita en instancia privada la cancelación de una servidumbre de aguas alegando que la finca en cuestión nunca ha recibido aguas.

–En la (12) se solicita en la instancia que se haga constar por nota marginal un error padecido, según el recurrente, en la extensión de un asiento de inscripción.

R. 30.10.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Ciudad Rodrigo)

R. 05.11.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Vitoria-1)

I.B.78. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2024).

AGREGACIÓN Y AGRUPACIÓN: HA DE HACERSE DE FINCAS IDENTIFICADAS CON LAS REDUCCIONES QUE HAYAN TENIDO

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: PARA LA NUEVA DESCRIPCIÓN DE FINCA REDUCIDA POR EXPROPIACIÓN NO ES NECESARIA LA INSCRIPCIÓN DE ÉSTA

EXPROPIACIÓN FORZOSA: PARA LA NUEVA DESCRIPCIÓN DE FINCA REDUCIDA POR EXPROPIACIÓN NO ES NECESARIA LA INSCRIPCIÓN DE ÉSTA

Se trata de «una escritura de agrupación de seis fincas en la que los comparecientes manifiestan expresamente que la descripción de la finca contenida en la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada no se corresponde con la realidad de la finca, y concurriendo además la circunstancia de haberse producido una expropiación parcial de una de ellas, que no ha sido objeto de inscripción». La Dirección confirma que la agrupación tendrá que practicarse sobre unas fincas que estén plenamente identificadas para poder en su día inscribir la segregación y expropiación sobre la finca registral que corresponda, aunque haya desaparecido por la agrupación, y no sobre la finca resultante de la agrupación (en el mismo sentido, la R. 16.06.2023); para ello, dice la Dirección, el art. 47 RH ha de entenderse tácitamente derogado por el actual art. 9 LH. Por otra parte, no es congruente que los otorgantes afirmen que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de la finca por diferir en cuanto a su superficie, y luego hacer una petición de coordinación gráfica con el Catastro.

R. 30.10.2024 (Notario Juan Varela Hidalgo contra Registro de la Propiedad de Medina Sidonia)

I.B.79. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2024).

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA TRANSMISIÓN OTORGADA POR PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver art. 20 LH y, por ejemplo, R. 18.11.2014 y R. 10.04.2017). En este caso, se pretendía la inscripción de finca propiedad de una sociedad civil (o mercantil irregular) a

nombre de sus socios; aunque se plantea si la sociedad irregular tiene algo de personalidad jurídica y si podrían inscribirse bienes a su nombre, no llega a resolverse, porque la realidad es que la finca no está inscrita a nombre de la sociedad, sino de uno de sus socios.

R. 04.11.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Vinaròs)

I.B.80. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2024).

COMPRAVENTA: RESOLUCIÓN: INSCRIPCIÓN DE LA DECLARADA POR SENTENCIA

DOCUMENTO JUDICIAL: EL MANDAMIENTO DE CANCELACIÓN DEBE SEÑALAR LOS ASIENTOS QUE SE ORDENA CANCELAR

COMPRAVENTA: RESOLUCIÓN: LA CANCELACIÓN DE CARGAS POSTERIORES REQUIERE CONSIGNACIÓN DEL PRECIO

Se trata de una sentencia judicial que declara la resolución de una compraventa. La Dirección trata diversos asuntos derivados del recurso:

–«Si con la presentación del documento judicial se pretende la cancelación de asientos vigentes en el Registro, debe especificarse en el mismo qué asiento o asientos han de ser objeto de cancelación [lo que no se hace en este caso], [...] no incumbe al registrador determinar cuál es el alcance de los efectos producidos por la sentencia»; el art. 79.3 LH establece que «deberá ordenarse» la cancelación cuando se declare la nulidad del título. No obstante, es aconsejable que, «en la medida de lo posible, el registrador actúe de oficio, incluso a los efectos de su inscripción parcial, a fin de dar cumplimiento a su deber constitucional de colaboración con las autoridades judiciales», si del conjunto del documento se infiere indubitadamente cuál es el asiento a que se refiere. Pero es que en este caso, como en la R. 06.02.2012, no procede cancelación alguna, sino «el asiento que refleje el acto traslativo inherente a la resolución declarada, mediante el que se opere la 'reinscripción' a favor del vendedor» (ver art. 76 LH).

–Los compradores habían comprado mediante un préstamo hipotecario que consta inscrito; como quiera que en la resolución de la compraventa los vendedores son condenados a la devolución del precio, para cancelar la hipoteca resulta necesaria la consignación de ese precio en un establecimiento bancario o caja oficial (art. 175.6 RH), ya que el titular de la hipoteca no consta que haya intervenido en el procedimiento.

R. 04.11.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Esplugues de Llobregat)

I.B.81. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2024).

PROPIEDAD HORIZONTAL: CONSTITUCIÓN DE COMUNIDAD FUNCIONAL QUE NO NECESITA ACUERDO DE COMUNIDAD

En la escritura presentada el propietario de un local en planta baja de un edificio en propiedad horizontal constituye sobre este una comunidad funcional con 35 cuotas, cada una con derecho exclusivo a una plaza de garaje que se describe, con unos estatutos particulares, y todo con licencia urbanística. La registradora suspende la inscripción porque, a su juicio, se trata de una subcomunidad en régimen de propiedad horizontal, que, como modificación del título constitutivo, requiere el acuerdo por unanimidad de la comunidad de propietarios (art. 17 LPH). Pero dice la Dirección que la comunidad funcional de que se trata se constituye sobre un elemento privativo en propiedad horizontal que conserva su objetividad jurídica como elemento independiente, sin modificación de la composición personal de la junta de propietarios, ni alteración de los restantes elementos privativos ni de los elementos comunes o estructurales del edificio, ni se asigna a las plazas de garaje ninguna cuota en la propiedad horizontal, ni se produce ninguna alteración en el elemento privativo que exceda de las facultades de su propietario. Por lo que concluye que no se modifica el título constitutivo de la propiedad horizontal.

R. 04.11.2024 (Notaria Cristina Caballería Martel contra Registro de la Propiedad de Madrid-47)

I.B.82. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2024).

HERENCIA: TESTAMENTO QUE ES PARTICIONAL AUN SIN DISPONER DE TODA LA HERENCIA

En una escritura de herencia, el único otorgante acepta la herencia de sus padres (fallecidos antes de la L. 2/14.06.2006, de Derecho Civil de Galicia) y se adjudica una única finca inventariada, que tenía carácter ganancial de los causantes. El registrador considera necesaria la concurrencia del otro heredero, «dado que los causantes no otorgaron verdaderos testamentos particionales». Pero la Dirección estima el recurso, considerando que los dos testadores instituyeron herederos a sus dos hijos por partes iguales, y en la adjudicación que se indica de ciertos bienes a cada hijo se señala que lo es en uso de la facultad que otorga el art. 1056 C.c.; y la designación de contador partidador se refiere a la eventual partición complementaria que habría de tener por objeto el remanente no adjudicado particionalmente; para que el testamento sea considerado particional no es necesario que se formalice inventario ni avalúo de los bienes, máxime tratándose de dos testamentos iguales del matrimonio (ver en ese sentido la S. 21.07.1986, que admitió un testamento como particional porque se mencionaban y adjudicaban bienes concretos, aunque sin hacer un inventario completo).

R. 04.11.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Vigo-2)

I.B.83. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2024).

SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: EN LA ADQUISICIÓN O ENAJENACIÓN NO ES NECESARIA MANIFESTACIÓN SOBRE ACTIVOS ESENCIALES

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras (por ejemplo, R. 29.07.2024). En este caso, se trataba de la venta de una finca otorgada por una sociedad limitada. El registrador considera necesario el acuerdo de la junta general conforme al art. 160 LSC, teniendo en cuenta el gran valor de la venta en relación con el capital social. Pero señala la Dirección que la presunción legal del citado precepto es para el caso de que el importe de la operación supere el veinticinco por ciento no del capital, sino del valor del patrimonio en el último balance.

R. 06.11.2024 (Notaria María-Pilar López-Contreras Conde contra Registro de la Propiedad de Madrid-4)

I.B.84. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2024).

INMATRICULACIÓN: DUDAS NO JUSTIFICADAS SOBRE INVASIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

INMATRICULACIÓN: PROCEDENCIA DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH PARA RESOLVER DUDAS

Solicitada la inmatriculación de unas fincas por la vía del art. 205 LH, el registrador notifica al organismo de cuenca competente, que emite notificación indicando que el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas son dominio público hidráulico y las parcelas están afectadas por las zonas de servidumbre de protección y policía del río (...), por lo que para las actuaciones en esta zona será preceptiva la pertinente autorización administrativa o declaración responsable; y que están afectadas por las zonas de flujo preferente e inundable». A la vista de estas alegaciones, el registrador suspende la inscripción. Pero la Dirección estima el recurso «por no existir oposición expresa del organismo de cuenca ni identificarse la porción de dominio público invadida, debiendo procederse a tramitar el expediente del art. 199 LH para disipar las dudas de la registradora y a la vista de las alegaciones de la Administración, efectuar la correspondiente calificación positiva o denegatoria».

R. 06.11.2024 (Foresa, Industrias Químicas del Noroeste, S.A.U., contra Registro de la Propiedad de Caldas de Reis)

I.B.85. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2024).

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD SUSPENDIDA POR COVID

El 5 de julio de 2024 se presenta mandamiento de prórroga de una anotación preventiva de embargo que fue prorrogada durante la vigencia del estado de alarma por covid-19, el 30 de abril de 2020. El registrador deniega la prórroga y can-

cela la anotación por caducidad. La Dirección estima correcta esta actuación: como se declaró en R. (consulta del Colegio de Registradores) 11.06.2020, «los asientos de presentación practicados durante el estado de alarma, inician el cómputo de su vigencia el día 10 de junio de 2020, «de tal forma, que todas las anotaciones preventivas o sus prórrogas sujetas al plazo ordinario del art. 86 LH y practicadas desde el día 14 de marzo de 2020 hasta el día 9 de junio de 2020 caducaron el día 10 de junio de 2024».

R. 12.11.2024 (Agencia Estatal de Administración Tributaria contra Registro de la Propiedad de Antequera)

Al margen del caso concreto, estas son las conclusiones completas de la resolución:

«Primero. El cómputo de los plazos de caducidad de los asientos registrales ha estado suspendido desde el día 14 de marzo en que entró en vigor el estado de alarma, hasta el día 9 de junio, ambos inclusive, pues el levantamiento de la suspensión ha tenido lugar el día 10 de junio de 2020.

»Segundo. A partir del día 11 de junio de 2020, fecha de entrada en vigor del Real Decreto-ley 21/2020, de 9 de junio, se procederá de la siguiente forma:

»1. Se reanudará el cómputo de los plazos de los asientos de presentación vigentes al inicio del estado de alarma, hasta el máximo de 60 días hábiles de su vigencia conforme al artículo 17 de la ley hipotecaria. A estos efectos el día 10 de junio de 2020 se considerará como el primero del levantamiento de la suspensión.

»2. Los asientos de presentación practicados durante el estado de alarma, inician el cómputo de su vigencia el día 10 de junio de 2020.

»3. El plazo de vigencia (ordinariamente cuatro años desde su fecha, según el artículo 86 de la ley hipotecaria) de las anotaciones preventivas, se computarán de fecha a fecha y habrá que sumar además los 88 días en que ha estado suspendido el cómputo de los plazos registrales.»

I.B.86. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2024).

CONDICIÓN RESOLUTORIA: LA CANCELACIÓN EXIGE EL TRANSCURSO DE UN AÑO DESDE LA FECHA PACTADA DE EXTINCIÓN

No puede cancelarse una condición resolutoria cuando no ha transcurrido un año desde la fecha de extinción pactada de la misma (arts. 82 y 210 LH y 177 RH). (En este caso, se pedía la cancelación por caducidad, pero presentando una escritura de carta de pago que en día fue calificada negativamente).

R. 12.11.2024 (Xojay Palmallevant, S.L., contra Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca-3)

I.B.87. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 05 DE

DICIEMBRE DE 2024).

DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: ES NECESARIA LICENCIA MUNICIPAL, AUNQUE SE ORDENE EN SENTENCIA JUDICIAL

DOCUMENTO JUDICIAL: LA SEGREGACIÓN ESTÁ SUJETA A LICENCIA MUNICIPAL, AUNQUE SE ORDENE EN SENTENCIA JUDICIAL

Se trata de un mandamiento judicial por el que se ejecuta el pronunciamiento de una sentencia firme del Tribunal Supremo y ordena inscribir determinadas fincas como independientes de la finca matriz. La Dirección confirma que «con carácter general, para la práctica de inscripciones de sentencias civiles en las que se exige una previa división o segregación de una finca registral debe aportarse el correspondiente título administrativo habilitante, [...] la actuación registral será independiente del tipo de documento público en que se formalice el acto de parcelación, notarial, judicial, o administrativo» (art. 26.2 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana).

[R. 12.11.2024 \(Particular contra Registro de la Propiedad de Pozuelo de Alarcón-1\)](#)

I.B.88. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2024).

RECURSO GUBERNATIVO: EL ESCRITO DE INTERPOSICIÓN DEBE CONCRETAR LA RAZÓN DE LA IMPUGNACIÓN

Se trata de una escritura de opción de compra que el registrador inscribe con omisión de determinadas cláusulas «por su carácter personal u obligacional». El recurso se desestima porque «en el escrito de recurso no se indican, siquiera remotamente, los defectos que la nota indica respecto de los extremos de la escritura cuyo acceso tabular se ha denegado (cfr. R. 26.05.2000); ver art. 326.3.c LH, que exige concretar, con los hechos y fundamentos de derecho, la «razón de la impugnación».

[R. 13.11.2024 \(Majuen Real Estate, S.L.U., contra Registro de la Propiedad de Eivissa-4\)](#)

I.B.89. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2024).

HIPOTECA: EJECUCIÓN: EL CONVENIO DE REALIZACIÓN REQUIERE CONSENTIMIENTO DE ACREEDORES POSTERIORES

«Se plantea en este expediente si es inscribible un mandamiento judicial que, tras homologar una transacción judicial entre acreedor hipotecario y deudor, y tras adjudicar la finca a aquél, se ordena ahora la cancelación de las cargas posteriores a la hipoteca, en concreto una anotación de embargo a favor de la Agencia Tributaria, que ha sido notificada y no se ha opuesto». La Dirección confirma que el art. 640.3.2 LEC exige, para la aprobación del convenio de realización, la conformi-

dad de los acreedores y terceros poseedores posteriores; y, «a este respecto la mera notificación no es suficiente para acreditar tal consentimiento cancelatorio (véase art. 82 LH)».

[R. 13.11.2024 \(Particular contra Registro de la Propiedad de Salas de los Infantes\)](#)

I.B.90. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2024).

OBRA NUEVA: SUFICIENCIA DE LA CERTIFICACIÓN MUNICIPAL Y DIFERENCIAS CON ELLA

Se trata de una escritura de declaración de obra nueva. El registrador señala una primera objeción: «Es necesario que la resolución municipal que declara el reconocimiento de la situación como de asimilado al régimen de fuera de ordenación de la edificación reseñada en la escritura se acredite por medio de certificación administrativa, en los términos exigidos por el art. 2 RD. 1093/1997». La Dirección estima el recurso, pues consta incorporada a la escritura la notificación al interesado del acuerdo municipal sobre transcurso del plazo de seis años para la acción de protección de la legalidad urbanística y reconocimiento aquella asimilación, en documento firmado electrónicamente y con código seguro de verificación. En cambio, se estima que, aunque coincide el número de referencia catastral de la finca objeto de la escritura y el que resulta de la certificación administrativa, sin embargo se describen de forma diferente (en una como solar y en otra como edificación), por lo que sería necesario el documento municipal del que resulte que se trata de la misma finca.

[R. 13.11.2024 \(Notaria Patricia Moreno Osuna contra Registro de la Propiedad de Montefrío\)](#)

I.B.91. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2024).

GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH

En instancia privada se solicita la inscripción de una representación gráfica georreferenciada alternativa y consiguiente rectificación de cabida de una finca. Tramitado el expediente del art. 199 LH, el registrador deniega la inscripción porque se ha producido oposición de un colindante, que alega que la cartografía catastral vigente es errónea, al no respetar derecho de paso entre la finca objeto del expediente y la de su propiedad. La Dirección considera no justificadas las dudas del registrador, por cuanto se limitan a poner de manifiesto la oposición, pero no fundamentan por qué esas alegaciones llevan a dudar de la identidad de la finca, «máxime cuando se alega un título no inscrito en el Registro [«servidumbre de paso inmemorial»], que no puede proteger, salvo el caso del dominio público, a quien no invoca su protección».

[R. 13.11.2024 \(Particular contra Registro de la Propiedad de Navahermosa\)](#)

I.B.92. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 17 DE DICIEMBRE DE 2024).

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: INSCRIPCIÓN DE SENTENCIA EN PROCEDIMIENTO NO SEGUIDO CONTRA EL TITULAR REGISTRAL

Se publica la S.AP Murcia (1.ª) 10.12.2014, que declara la nulidad de la R.17.07.2007. No constan las razones.

R. 22.11.2024 (Publicación de sentencia dictada en juicio de impugnación de resolución; Registro de la Propiedad de San Javier-2)

I.B.93. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 17 DE DICIEMBRE DE 2024).

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: INSCRIPCIÓN DE RESOLUCIÓN JUDICIAL SIN HABER SIDO DEMANDADOS LOS TITULARES REGISTRALES

Se publica la S.JPI 19 de Málaga 09.11.2015, que declara la nulidad de la R. 27.04.2012. No constan las razones.

R. 22.11.2024 (Publicación de sentencia dictada en juicio de impugnación de resolución; Registro de la Propiedad de Málaga-4)

I.B.94. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 17 DE DICIEMBRE DE 2024).

PROPIEDAD HORIZONTAL: CADUCIDAD DE LA FACULTAD RESERVADA POR EL PROPIETARIO DE CONSTITUIR UNA SERVIDUMBRE

Se publica la S.AP Málaga (5.ª) 22.03.2013, que confirma la R. 05.06.2006.

R. 22.11.2024 (Publicación de sentencia dictada en juicio de impugnación de resolución; Registro de la Propiedad de Benalmádena-2)

I.B.95. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 18 DE DICIEMBRE DE 2024).

SOCIEDAD CIVIL: INSCRIPCIÓN EN FAVOR DE LA QUE TIENE ACTIVIDAD AGRÍCOLA O GANADERA

Declara inscribible la compra de un inmueble por una sociedad civil constituida en documento privado elevado a público y cuyo objeto es la actividad agrícola y ganadera, sin que sea necesaria la previa inscripción de la sociedad en el Registro Mercantil, pues «tanto la actividad agrícola como la ganadera se consideran ajenas al ámbito mercantil (cfr. arts. 325 y 326.2 C. de c.» y, como sociedad civil, su inscripción en el Registro Mercantil no es obligatoria sino potestativa (disp. adic. 8 L. 18/28.09.2022, de creación y crecimiento de empresas); y en este caso «se cumplen las exigencias de formalización en documento público por el que se acredita el poder de representación de los administradores que actúan en nombre de aquélla».

R. 18.11.2024 (Osgima, SCP, contra Registro de la Propiedad de Albocàser-Morella)

I.B.96. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 18 DE DICIEMBRE DE 2024).

HERENCIA: PARTICIÓN: A LA PARTICIÓN DEBEN CONCURRIR TODOS LOS HEREDEROS

HERENCIA: LEGADO: SU ENTREGA DEBE HACERSE POR TODOS LOS HEREDEROS

La Dirección confirma la suspensión de inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia y entrega de legado porque «no comparecen en el otorgamiento de la escritura, ni prestan su consentimiento a las operaciones realizadas en la misma, [todos] los herederos de la causante». «En el supuesto de este expediente, en virtud de la 'interpellatio in iure' del art. 1005 C.c., se pretende la partición y adjudicación de la herencia con la sola aceptación tácita; pero la aceptación y partición con adjudicación son negocios jurídicos distintos, integrados en el proceso sucesorio, exigiendo esta última la voluntad de todos los herederos que aceptaron la herencia para, previa liquidación y valoración, adjudicarse los bienes concretos o partes indivisas de los mismos». Lo mismo debe decirse de la entrega del legado: según el art. 885 C.c. el legatario no puede ocupar por sí la cosa legada, debiendo exigir tal entrega al albacea facultado para la misma o a los herederos, a todos los herederos.

R. 19.11.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Granada-3)

I.B.97. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 18 DE DICIEMBRE DE 2024).

PROPIEDAD HORIZONTAL: LA CONSTRUCCIÓN DE PISCINA EN ELEMENTO COMÚN DE USO PRIVATIVO REQUIERE ACUERDO DE LA JUNTA

PROPIEDAD HORIZONTAL: NO PUEDE Oponerse MODIFICACIÓN ESTATUTARIA A ADQUISICIONES POSTERIORES NO INSCRITAS

Se trata de una propiedad horizontal tumbada: la ampliación de la planta baja y construcción de una piscina en el terreno común, aunque sea de uso privativo del propietario de la planta baja, comportan modificación de la configuración exterior del conjunto urbanístico, que deberá contar con el acuerdo adoptado por los propietarios en junta con el voto favorable de 3/5 del total de los propietarios que, a su vez, representen 3/5 de las cuotas de participación (arts. 10.3.b y 17.4 LPH). Y no puede alegarse que esas obras están permitidas por los estatutos, porque tal norma estatutaria no está inscrita y por tanto, aun cuando sea válida, no puede vincular a quienes han accedido a la propiedad horizontal con posterioridad (art. 32 LH; ver R. 02.09.2024).

R. 19.11.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Aspe)

I.B.98. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 18 DE DICIEMBRE DE 2024).

DOCUMENTO JUDICIAL: DOCTRINA SOBRE DEMANDA A HERENCIA YACENTE

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: DOCTRINA SOBRE DEMANDA A HERENCIA YACENTE

HERENCIA: DOCTRINA SOBRE DEMANDA A HERENCIA YACENTE

La Dirección confirma «la negativa de la registradora a practicar una anotación de embargo ordenada en un procedimiento de ejecución de títulos judiciales seguido contra la herencia yacente de los titulares registrales de la finca», porque «no se ha acreditado el fallecimiento del titular registral de la finca embargada y no se han observado los requisitos necesarios para que la demanda contra la herencia yacente cumpla las exigencias derivadas del principio de tracto sucesivo». En cuanto al fallecimiento, «tiene que quedar debidamente acreditado para justificar la legitimación procesal de la propia herencia yacente» (art. 6.4, en relación con el 265, LEC y art. 166 RH), pero, «una vez el juez haya admitido la demanda, será suficiente que se refleje en el mandamiento la fecha del fallecimiento del causante». En cuanto al tracto sucesivo, «toda actuación que pretenda tener reflejo registral debe articularse bien mediante el nombramiento de un administrador judicial, en los términos previstos en los arts. 790 y ss. LEC, bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha herencia yacente»; y en este caso, «no puede establecerse la existencia de concretas personas llamadas a la herencia, ni la forma en que, en su caso, se hayan producido las notificaciones».

[R. 19.11.2024 \(Comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de Ciudad Real-1\)](#)

I.B.99. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 18 DE DICIEMBRE DE 2024).

PUBLICIDAD REGISTRAL: DENEGACIÓN DE INFORMACIÓN EN MASA DE TITULARIDADES REGISTRALES

La Dirección confirma la denegación de 200 notas simples solicitadas por un abogado sobre la titularidad de varias fincas gravadas con hipoteca en favor de una sociedad, para «proponer a los titulares registrales ciertas ofertas comerciales»; denegación basada en que «aquella finalidad no es una de las propias de la institución registral»; y «el nombre de los titulares de las fincas y sus datos personales no pueden ser incluidos en la publicidad solicitada, al ser datos protegidos y solo susceptibles de publicidad registral a los fines estrictos de la institución registral». La Dirección repasa también «los supuestos excepcionales en los que se admite la publicidad en masa», que, en síntesis, son cuando se hacen en cumplimiento de alguna disposición legal, si su objetivo satisface un interés público o si derivan de un convenio de colaboración suscrito con el Colegio de Registradores.

R. 19.11.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Gijón-2)

I.B.100. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 18 DE DICIEMBRE DE 2024).

INMATRICULACIÓN: COMPETENCIA TERRITORIAL DE NOTARIO PARA EL ACTA COMPLEMENTARIA A EFECTOS DEL ART. 205 LH

La Dirección confirma la falta de competencia territorial del notario para la autorización de un acta complementaria de título público, acreditativa de la previa adquisición de la propiedad de la finca por el otorgante al menos un año antes, a los efectos del art. 205 LH, por estar situada la finca en distrito notarial distinto y no colindante al de residencia del notario; esta acta complementaria no puede considerarse una excepción a la exigencia de competencia territorial notarial, en el conjunto de las actas notariales.

R. 20.11.2024 (Notario Carlos-Sebastián Lapido Alonso contra Registro de la Propiedad de Orense-2)

I.B.101. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 18 DE DICIEMBRE DE 2024).

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: COINCIDENCIA ENTRE LA INSCRITA Y LA DESCRITA EM EL TÍTULO

Se trata de una escritura de escisión de una sociedad en la que se distribuyen sus inmuebles entre las sociedades resultantes. El registrador suspende la inscripción porque «las fincas objeto de transmisión se encuentran insuficientemente identificadas al no constar en la escritura la descripción, superficie y linderos de las mismas, ni incorporarse las notas simples en las consten dichos extremos» (arts. 9 y 21 LH y 51 RH). La Dirección, si bien reitera la necesidad de «identidad o coincidencia indubitada entre la finca que aparece descrita en el título presentado y la que figura inscrita en el Registro», sin embargo, tratándose de «inmuebles ya inscritos cuya descripción ya recoge el conjunto de requisitos establecidos en el ordenamiento hipotecario, [...] la omisión en los títulos de algunos de los datos descriptivos con que las fincas figuran en el Registro no constituye en todo caso un obstáculo para la inscripción, sino que, como ocurre en este supuesto, sí cabe apreciar de modo indubitado la identidad entre el bien inscrito y el transmitido».

R. 20.11.2024 (Inmocometa, SLU, y Agri Cuadras, SLU, contra Registro de la Propiedad de Cuevas del Almanzora)

I.B.102. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 18 DE DICIEMBRE DE 2024).

GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH

Estas resoluciones giran en torno al expediente que regula el art. 199 LH

para la inscripción de georreferenciación alternativa de una finca y rectificación de su descripción, en diversos casos y con diversos resultados:

–En la (8), el registrador suspende el inicio del procedimiento por tratarse de una porción segregada de otra que fue inscrita en virtud de escritura que incorporaba un informe técnico en el que constaba la ubicación, delimitación y superficie de la segregación. Pero dice la Dirección que solo consta una declaración de innecesariedad de licencia y un informe técnico para acreditar la superficie de riego que tenía la finca matriz, y que no consta ninguna base gráfica de la finca segregada. Por tanto, dispone la tramitación del expediente, tras la que el registrador calificará lo que proceda.

–En la (9), tramitado el expediente del art. 199 LH, el registrador deniega la inscripción porque se ha producido oposición de un colindante catastral que aporta su propia georreferenciación, la cual resulta ser invadida parcialmente por la del promotor, lo que se aprecia en la ortofotografía del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea.

R. 20.11.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Cazorla)

R. 20.11.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Pola de Siero)

I.B.103. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 18 DE DICIEMBRE DE 2024).

URBANISMO: VENTA DE PARTES INDIVISAS QUE EVIDENCIA PARCELACIÓN URBANÍSTICA

En la línea de otras resoluciones (por ejemplo, R. 14.11.2023), la Dirección confirma la necesidad de licencia municipal para la compraventa de una finca, calificada como rústica registral y catastralmente, por dos hermanos por mitades indivisas, cuando la parte de superficie que «teóricamente» corresponde a cada uno (o a cualquiera de los adquirentes, si no adquieren por partes iguales) es inferior a la establecida como parcela mínima edificable o divisible, como un acto revelador de parcelación urbanística (art. 91 L. 7/01.12.2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía).

R. 20.11.2024 (Notario Emilio-María García Alemany contra Registro de la Propiedad de Alcalá la Real)

I.B.104. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 18 DE DICIEMBRE DE 2024).

HERENCIA: ADJUDICACIÓN FINCA PRIVATIVA POR HERENCIA Y PRETENSIÓN DE RECTIFICAR A GANANCIAL

BIENES GANANCIALES: ADJUDICACIÓN FINCA PRIVATIVA POR HERENCIA Y PRETENSIÓN DE RECTIFICAR A GANANCIAL

Se publica la S.AP Barcelona 14.04.2016, que revoca la R. 08.03.2012. No constan las razones.

R. 22.11.2024 (Publicación de sentencia dictada en juicio de impugnación de resolución; Registro de la Propiedad de Barcelona-4)

I.B.105. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 25 DE DICIEMBRE DE 2024).

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: HA DE HACERSE CON LOS REQUISITOS DE LOS ARTS. 9 LH Y 51 RH

Se confirma la suspensión de la inscripción de un testimonio de decreto de adjudicación por falta de claridad en la determinación de su objeto: «El título calificado adolece de una evidente incongruencia ya que, si bien en su exposición limita el derecho embargado al 50 % del dominio de la finca registral, en su apartado dispositivo adjudica 'el bien embargado', incongruencia ésta que deberá ser subsanada por la propia autoridad judicial».

R. 25.11.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Écija)

I.B.106. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 25 DE DICIEMBRE DE 2024).

DOCUMENTO ADMINISTRATIVO: EN EL APREMIO ADMINISTRATIVO FISCAL NO CABE LA ADJUDICACIÓN DIRECTA POR FALLO DE LA SUBASTA

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: LA CADUCIDAD DE LA ANOTACIÓN TIENE EFECTOS ABSOLUTOS Y HACE PERDER EL RANGO REGISTRAL

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 09.05.2019 y R. 21.02.2020, sobre la adjudicación directa.

Y sobre la caducidad de la anotación preventiva de embargo, reitera también en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones, en un caso similar al de la R. 25.06.2015: denegación de la cancelación de cargas posteriores decretada en la ejecución de un embargo cuya anotación había caducado; sin que la posible emisión de certificación de cargas en el procedimiento de ejecución y la extensión de la correspondiente nota marginal causen un «estado definitivo», sino que solo constituyen una prórroga temporal de cuatro años (art. 86 LH).

R. 25.11.2024 (Soldevilla Multidistribución Comercial, S.L., contra Registro de la Propiedad de Fraga)

I.B.107. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 25 DE DICIEMBRE DE 2024).

SERVIDUMBRE: INSCRIPCIÓN DE LA INEXISTENCIA Y DE RENUNCIA HACIA EL FUTURO

La registradora deniega la inscripción de una sentencia que declara la inexis-

tencia de servidumbre de luces y vistas, con renuncia de los demandados a cualquier derecho que pudiera corresponderles ahora o en el futuro en relación con cualquier servidumbre de luces y vistas entre dos fincas, tanto para ellos como para futuros adquirentes; entiende que la declaración de inexistencia de servidumbre implicaría una cancelación y que esta no puede hacerse porque no existe inscrita ninguna servidumbre; y entiende también que la renuncia hacia el futuro carece de trascendencia real. Pero dice la Dirección que «la inscripción de la sentencia objeto de este recurso ayuda a la determinación de las características del objeto del derecho inscrito, lo que según este Centro Directivo atribuye trascendencia real al título presentado (vid. R. 25.03.2021); [...] en la inscripción bastará con hacer constar la renuncia a la existencia para el futuro de servidumbre de luces y vistas en el folio de las fincas afectadas –en este caso en su beneficio–, sin perjuicio de las limitaciones urbanísticas que pudieran ser aplicables».

[R. 25.11.2024 \(Particular contra Registro de la Propiedad de Madridejos\)](#)

I.B.108. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 25 DE DICIEMBRE DE 2024).

PROPIEDAD HORIZONTAL: CAMBIO DE USO DE DEPARTAMENTO SUJETO A DECLARACIÓN RESPONSABLE

Se trata de una escritura de compraventa de un elemento privativo de una propiedad horizontal que se describe en la escritura como vivienda, mientras en la nota incorporada y en el Registro figura como local. La Dirección confirma que no puede hacerse constar el destino a vivienda sin cumplirse los requisitos legales para modificar el destino de un elemento de una propiedad horizontal; concretamente, el art. 233.2 DLeg. 1/18.06.2021, del Consell, texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, sujeta la modificación del uso de las construcciones a declaración responsable acompañada de certificación emitida por un organismo de certificación administrativa o un colegio profesional, en los términos establecidos en la disposición adicional cuarta (que se refiere a la actuación de los ayuntamientos a través de entidades colaboradoras de la Administración (ECUV) y especialmente, de colegios profesionales.

[R. 25.11.2024 \(Particular contra Registro de la Propiedad de Valencia-10\)](#)

I.B.109. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 25 DE DICIEMBRE DE 2024).

URBANISMO: CIERRE REGISTRAL PARA FINCAS DE RESULTADO HASTA RECTIFICACIÓN DE LA CANCELACIÓN FORMAL EN LAS DE ORIGEN

Se trata de una escritura de transmisión de una finca de resultado de un proyecto de equidistribución; las fincas de origen resultan gravadas con cargas posteriores a la nota marginal que publica el inicio del proyecto reparcelatorio, que fueron objeto de cancelación formal y no han sido trasladadas a la finca de resultado. El registrador suspende la inscripción, y la Dirección confirma la suspensión, hasta que se produzca ese traslado o rectificación de cargas canceladas formalmente (arts. 15

y 17.4 RD. 1093/04.07.1997, normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística).

R. 25.11.2024 (Levantina de Proyectos 2.024, SL, contra Registro de la Propiedad de Altea)

I.B.110. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 25 DE DICIEMBRE DE 2024).

HERENCIA: DEBE PRESENTARSE COPIA ÍNTEGRA DEL ACTA DE DECLARACIÓN DE HEREDEROS

REPRESENTACIÓN: RESEÑAR DEL DOCUMENTO PÚBLICO POR EL NOTARIO Y CALIFICACIÓN DE LA SUFICIENCIA CON RELACIÓN AL ACTO

HERENCIA: DEBEN DETERMINARSE LAS CUOTAS QUE SE ADQUIEREN POR LIQUIDACIÓN DE GANANCIALES Y POR HERENCIA

Se publica la S.AP Barcelona 02.12.2015, que revoca parcialmente la R. 04.06.2012 (sobre necesidad de copia íntegra del acta de declaración de herederos y juicio notarial de suficiencia de la representación), dejándola subsistente respecto al tercer defecto (insuficiente determinación de las cuotas que se adquieren por liquidación de gananciales y por herencia). No constan las razones.

R. 26.11.2024 (Publicación de sentencia dictada en juicio de impugnación de resolución; Registro de la Propiedad de Barcelona-18)

I.B.111. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 25 DE DICIEMBRE DE 2024).

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA RESOLUCIÓN DICTADA EN PROCEDIMIENTO QUE NO SE DIRIGE CONTRA EL TITULAR REGISTRAL

Se publica la S.AP Huelva 19.03.2014, que revoca parcialmente la R. 13.07.2012. No constan las razones.

R. 26.11.2024 (Publicación de sentencia dictada en juicio de impugnación de resolución; Registro de la Propiedad de Lepe)

I.B.112. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 25 DE DICIEMBRE DE 2024).

CONCURSO DE ACREEDORES: CANCELACIÓN DE EMBARGOS ADMINISTRATIVOS ANTERIORES POR EL JUEZ DEL CONCURSO

Se publica la S.AP Granada 13.02.2015, que revoca parcialmente la R. 11.07.2013. No constan las razones.

R. 26.11.2024 (Publicación de sentencia dictada en juicio de impugnación de resolución; Registro de la Propiedad de Granada-3)

I.B.113. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 25 DE DICIEMBRE DE 2024).

PUBLICIDAD REGISTRAL: LA CERTIFICACIÓN ELECTRÓNICA DE DESPACHO DEL DOCUMENTO DEBE INCLUIR REFERENCIA A LA GEORREFERENCIACIÓN

GEORREFERENCIACIÓN: PRESUNCIÓN DE UBICACIÓN Y DELIMITACIÓN GEOGRÁFICA DE LA FINCA

«Tras inscribir la aportación de una finca a una sociedad mercantil, la cual finca ya tenía previamente inscrita su georreferenciación alternativa, la registradora expide certificación ordenada en el art. 19 bis LH». La Dirección estima parcialmente el recurso en cuanto a que «la certificación electrónica estructurada emitida de oficio conforme al art. 19 bis LH debió incluir la indicación de que la finca tiene inscrita su georreferenciación, la cual puede ser consultada, e incluso descargada, de modo libre y gratuito, en el geoportal registral». Y lo desestima en cuanto a «la pretensión de que por el mero transcurso de seis meses tuviera que modificarse por el registrador la expresión registral de la que la finca no está coordinada con el Catastro»: del art. 10.5 LH se refiere a un plazo de seis meses desde la comunicación de la inscripción correspondiente al Catastro, para presumir que la finca tiene la ubicación y delimitación geográfica resultante de la representación gráfica incorporada, pero no presume por ello coordinación con el Catastro.

R. 28.11.2024 (El Toll Marina Baixa, SL, contra Registro de la Propiedad de Pedreguer)

I.B.114. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 25 DE DICIEMBRE DE 2024).

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: NO DEBE EXTENDERSE DE DOCUMENTO QUE NO PUEDE CAUSAR UN ASIENTO

La resolución tiene por objeto la negativa del asiento de presentación de una instancia en la que solicita la inscripción, o al menos, algún tipo de publicidad, del un documento de empadronamiento que, según el presentante, evidencia la situación posesoria de la empadronada sobre determinada vivienda. La Dirección confirma la negativa, puesto que, según el art. 420 RH no se extenderá asiento de presentación documentos que no puedan provocar operación registral alguna, y resulta claro que la instancia presentada, al objeto en ella expresada, no encaja en ninguno de los supuestos de actos inscribibles previstos en el art. 2 LH.

R. 28.11.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-19)

I.B.115. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 25 DE DICIEMBRE DE 2024).

HERENCIA: IRREVOCABILIDAD DE LA REPUDIACIÓN E IMPOSIBILIDAD DE APRECIAR EL ERROR POR EL REGISTRADOR

El recurrente, en escritura de 2020, renunció a la herencia de su hermana; en otra de 2024 alega error en la redacción de la anterior escritura, acepta la indicada herencia y se adjudica por este título una cuarta parte de determinada finca. El registrador objeta que el art. 997 C.c. tiene carácter imperativo al establecer el carácter irrevocable de la renuncia; sin perjuicio de la existencia de algún vicio del consentimiento, que no puede apreciarse por el registrador (cita la R. 09.07.2017). La Dirección confirma la calificación por la imposibilidad de apreciar el error en el procedimiento registral, además de que, «de ser eficaz la repudiación de la herencia estarían llamados a ella personas que no han intervenido en la subsanación de la escritura».

R. 28.11.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Alicante-1)

I.B.116. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 28 Y 29 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 25 DE DICIEMBRE DE 2024).

GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH

Estas resoluciones giran en torno al expediente que regula el art. 199 LH para la inscripción de georreferenciación alternativa de una finca y rectificación de su descripción, en diversos casos y con diversos resultados:

–En la (13), se revoca la calificación: tramitado el expediente del art. 199 LH, «el registrador deniega la inscripción de la representación gráfica por existir oposición, pero sin argumentar el porqué de aceptar las alegaciones del colindante opositor; [...] sin que se explique en la nota de calificación si el colindante es catastral o registral (que conforme a la doctrina de esta Dirección General merece una especial protección en base a los principios registrales de legitimación, prioridad y fe pública), si tienen o no inscrita la representación gráfica de los elementos comunes que se consideran invadidos, y si ha comprobado que realmente se produce la superposición en las bases gráficas registrales; además, como se ha dicho reiteradamente, la mera invasión de las parcelas catastrales colindantes no es razón suficiente de por sí para la denegación si no va acompañada de una justificación por el colindante opositor de su título de propiedad». Además, «el solicitante de la inscripción de la representación gráfica no ha obtenido nota de calificación que determine las razones de la denegación –más allá de la mera existencia de oposición, que no es razón suficiente– tiene derecho a la obtención de información del contenido de las alegaciones del colindante para poder ejercer los recursos procedentes».

En la (19) se confirma la negativa registral porque, tramitado expediente del art. 199 LH, se presentan alegaciones por parte del titular registral de la finca colindante, que ve disminuida su cabida registral como consecuencia de la superposición de la georreferenciación alternativa aportada al expediente y la que él aporta en su alegación, mediante informe técnico que contiene georreferenciación alternativa a la catastral, con informe catastral de validación técnica de resultado positivo, y ratifica-

da por la registradora esa posible invasión en la aplicación informática homologada.

R. 28.11.2024 (Particular contra Registro de la Propiedad de Marbella-1)

R. 29.11.2024 (Inversiones Müller, S.L., contra Registro de la Propiedad de Calp)

I.B.117. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 25 DE DICIEMBRE DE 2024).

IMPUESTOS: EL CIERRE DEL REGISTRO POR REVOCACIÓN DEL NIF NO PERMITE LA INSCRIPCIÓN DE UNA COMPRAVENTA

No puede inscribirse una escritura de compraventa cuando la entidad vendedora tiene revocado el número de identificación fiscal; «la disp. adic. 6 L. 58/17.12.2003, General Tributaria, es terminante; [...] solo los medios legales previstos para 'rehabilitar' el número de identificación fiscal de la entidad vendedora pueden permitir la inscripción de la compraventa». No obsta que el comprador haya otorgado nueva venta, pues para esta segunda no se trata de una calificación negativa, sino que, conforme al art. 18.2 LH, el plazo de 15 días para el despacho se computará desde la fecha de la subsanación o la inscripción del título previo.

R. 29.11.2024 (Sánchez Parodi & Alonso Abogados, S.L., contra Registro de la Propiedad de Tacoronte)

I.B.118. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 25 DE DICIEMBRE DE 2024).

PROPIEDAD HORIZONTAL: DESVINCULACIÓN DE PLAZAS DE GARAJE PUESTAS COMO CONDICIÓN DE LA LICENCIA

Se trata de una escritura de desvinculación de plazas de aparcamiento vinculadas «ob rem» con las viviendas de un edificio colindante. La registradora suspende la cancelación de las correspondientes notas marginales por «haberse configurado dicha vinculación como una condición especial de la concesión de la licencia de primera ocupación» (ver art. 341 D. 550/29.11.2022, Reglamento de la Ley de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y R. 22.03.2022). El recurrente alega que la licencia de obras no se condicionó a la vinculación, por lo que «no puede condicionarse la licencia de primera ocupación a dicha vinculación, pues el objeto de ésta es comprobar el cumplimiento de las condiciones impuestas en la licencia de obras». Pero la licencia de obras no se ha incorporado a la escritura ni presentado en el Registro; entonces, dice la Dirección, lo procedente hubiera sido incorporar la licencia de obras a la escritura, y ser objeto de presentación en el Registro de la Propiedad; la presentación de tal licencia por correo electrónico no es conforme con el art. 245 LH ni garantiza su recepción por parte de la registradora.

R. 29.11.2024 (Cid Ruiz Orcajo, S.L., contra Registro de la Propiedad de Málaga-4)

I.B.119. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 25 DE DICIEMBRE DE 2024).

HERENCIA: LA LEGÍTIMA GALLEGA COMO OBLIGACIÓN DE VALOR

Se trata de una escritura en la que el viudo de la causante, sujeta al Derecho civil gallego, se adjudica todos los bienes como consecuencia de la liquidación de la sociedad de gananciales y de la adjudicación hereditaria, ya que había sido instituido heredero universal; aunque intervienen y consienten los hijos, el registrador objeta que ni en el testamento ni en la escritura de herencia se hace mención alguna a la legítima y al pago de la misma [el testamento se había otorgado por la causante en Méjico cuando tenía nacionalidad mejicana]. Pero dice la Dirección que «la legítima gallega es una obligación de valor que puede ser satisfecha en metálico, y ese derecho se dirige personalmente frente al heredero, que, en definitiva, es el obligado frente al legitimario; [...] para inscribir la adjudicación hereditaria en favor del heredero, en modo alguno sería necesario que se reconozca y pague la legítima a los hijos de la causante en cualquiera de las formas admitidas por la ley; o que estos manifiesten claramente que renuncian a la misma a favor de su padre; en suma, pues, el legitimario no tiene que intervenir en la partición de la herencia, si bien tiene derecho a pedir anotación preventiva de su legítima (cfr. art. 249 L. 2/14.06.2006).

[R. 29.11.2024 \(Particular contra Registro de la Propiedad de Torre Pacheco\)](#)

II.

***RESOLUCIONES DE LA
DGSJFP EN MATERIA
MERCANTIL***

Pedro Ávila Navarro

II.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024).**REGISTRO MERCANTIL: LA PRESENTACIÓN DE CUENTAS PUEDE SER FÍSICA O TELEMÁTICA**

«Presentadas a depósito de modo telemático las cuentas anuales de una sociedad correspondientes al ejercicio 2023, son objeto de calificación negativa porque la certificación del acta de la junta aprobatoria de las mismas está firmada de forma manuscrita por la administradora solidaria, y siendo esta española es poseedora de una firma electrónica reconocida en su documento nacional de identidad electrónico». Pero dice la Dirección que la Res. 23.04.2024 (BOE 08.05.2024), referida a los modelos para la presentación en el Registro Mercantil de las cuentas anuales, distingue entre su presentación física o telemática: «para la física debe admitirse también que la certificación esté firmada electrónicamente, aunque la resolución sólo habla de firma autógrafa; y para la telemática debe admitirse que la certificación pueda ser firmada también de forma autógrafa cuando no se disponga de la electrónica, sin necesidad de tener que acreditar esta falta».

[R. 09.09.2024 \(Particular contra Registro Mercantil de Valencia\)](#)

II.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024).**SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: DEBEN INCLUIR LA COMPARACIÓN CON EL EJERCICIO ANTERIOR****SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: NO PUEDEN DEPOSITARSE SI NO ESTÁN DEPOSITADAS LAS DE EJERCICIOS ANTERIORES****REGISTRO MERCANTIL: EL CIERRE POR FALTA DE DEPÓSITO DE CUENTAS IMPIDE DEPOSITAR LAS DE EJERCICIOS SIGUIENTES**

Para el depósito de cuentas en el Registro Mercantil, la Dirección confirma los defectos señalados en la nota registral: 1. «No hacer constar en las cuentas del ejercicio 2017 los datos comparativos del ejercicio 2016» (art. 254 LSC); sin que pueda aceptarse la alegación de que la sociedad no existía porque se inscribió en 2017, ya que se constituyó en 2016 y se fijaba como fecha de comienzo de operaciones la de la propia escritura fundacional, y «no se puede mantener que una sociedad mercantil no inscrita carezca de personalidad jurídica (S. 24.11.2010)». 2. Estar cerrada la hoja de la sociedad por falta de depósito de las cuentas de los ejercicios 2020, 2021 y 2022, en aplicación de los arts. 282 LSC y 378 RRM; si bien, «para que se produzca la reapertura del Registro, es suficiente la presentación a depósito de los tres últimos ejercicios» (R. 03.10.2005 y R. 18.11.2021).

[R. 10.09.2024 \(Begoap, S.L., contra Registro Mercantil de Murcia\)](#)

II.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024).

SOCIEDAD ANÓNIMA: DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA EXTINCIÓN SIN PAGO A ACREEDORES SI HAY ACTIVO

No puede inscribirse una escritura de liquidación y extinción de una sociedad en la que de la escritura y del balance de liquidación no resultan otros acreedores que los propios socios, a los que se adjudica el activo existente, pero del Registro Mercantil resulta una deuda de una declaración de insolvencia provisional en virtud de sentencia firme y del balance resulta un activo (art. 395 LSC). No puede aplicarse la doctrina alegada de la R. 19.12.2018, que trataba un supuesto en que, no existiendo activo repartible, ni deudas en el balance, sí constaba en el Registro Mercantil una declaración de insolvencia dictada por un Juzgado de lo Social; ni de la R. 05.02.2024, que partía de la inexistencia de activo repartible.

R. 11.09.2024 (Carrasco Bitoca, SA, contra Registro Mercantil de Mahón)

II.4. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 17 Y 18 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2024).

PRINCIPIO DE PRIORIDAD: NO PUEDE OBSTACULIZARSE LA INSCRIPCIÓN POR TÍTULOS INCOMPATIBLES PRESENTADOS CON POSTERIORIDAD

Se trata de una escritura que eleva a público un acuerdo de junta, de cese de administrador y nombramiento de otro; cuya inscripción deniega el registrador por hallarse presentada un acta notarial de otra junta general celebrada antes, previa convocatoria por letrada de la administración de justicia, en la que se cesa al mismo administrador único y se nombra a otra distinta; «afirma que, siendo incompatibles ambos documentos, no puede resolver con los escasos medios que cuenta para su calificación, teniendo en cuenta, además, que existe una contienda judicial acerca de la titularidad y representación de ciertas participaciones sociales». Pero la Dirección reitera para el Registro Mercantil la doctrina que había sentado para el de la Propiedad la R. 28.05.2018, y dice que «al no inscribir un título con el argumento de que el registrador no debe tomar partido en el conflicto revelado se olvida que así se está resolviendo dicho conflicto, de momento, a favor de quien esté interesado en el mantenimiento de la situación registral existente; [...] salvo situaciones extremas de falta de autenticidad, todos los títulos que satisfagan los mínimos formales del procedimiento registral han de tener acceso al mismo». Y en este caso, esos mínimos se cumplen en el acta notarial de la junta general; y, por ello, no puede estimarse el recurso», si bien la desestimación debe entenderse en el sentido de inscribir el acuerdo que figura en el acta notarial de la junta general.

R. 17.09.2024 (Particular contra Registro Mercantil de Málaga)

R. 18.09.2024 (Espliego Inversiones, SL, contra Registro Mercantil de Málaga)

II.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2024).

SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: INSCRIPCIÓN DE LA RENUNCIA DE AUDITOR VOLUNTARIO

La registradora mercantil suspende la inscripción de la renuncia presentada por el auditor de cuentas nombrado de manera voluntaria por la sociedad sin que se nombre nuevo auditor para ese ejercicio (cita R. 28.11.2023). Pero dice la Dirección que, si la negativa es lógica en el caso de revocación de auditor por la sociedad, que es el supuesto contemplado en la citada resolución, en cambio, concurriendo justa causa, el auditor puede renunciar al desempeño de su trabajo, y esa renuncia será inscribible en el Registro Mercantil; lo que ocurre es que «del Registro va a resultar la existencia de un auditor para el indicado ejercicio, lo que, al no haberse aceptado la renuncia en junta universal y por unanimidad, hará que, calificando según el contenido del Registro, para que las cuentas del ejercicio 2022 puedan ser depositadas en el Registro Mercantil deban venir acompañadas del correspondiente informe de auditoría, dado que en caso contrario los socios no asistentes a la junta (el 28,39 %) podrían verse privados del correspondiente informe de auditoría, al no poder ya ejercitar su derecho de solicitud de auditor dentro de los tres meses siguientes al cierre del ejercicio conforme al art. 265.2 LSC».

R. 24.09.2024 (Grupo empresarial S21, SL, contra Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife)

II.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2024. (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2024).

SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: LA INSCRIPCIÓN DEL CESE DEL DIRECTOR GERENTE REQUIERE ESCRITURA PÚBLICA

Se trata de «una certificación de acuerdos adoptados en junta general de la sociedad mercantil municipal 'Empresa Municipal de Recaudación de San Bartolomé de Tirajana, SA', por los que se dejó constancia del cese, por jubilación, de la directora gerente de dicha sociedad». La Dirección confirma el criterio del registrador, que considera necesaria la escritura pública, según el art. 95.1 en relación con el art. 94.1.5 RRM. Ciertamente, los arts. 141 y 147 RRM contemplan determinados supuestos en que, por excepción, el nombramiento y cese de los administradores pueden acceder al Registro Mercantil mediante documentos diferentes a la escritura pública; lo que ocurre es que, en el presente caso, la figura de director gerente de la sociedad no puede equipararse a los administradores, sino que se enmarca en el ámbito de la representación voluntaria».

R. 25.09.2024 (Empresa Municipal de Recaudación de San Bartolomé de Tirajana, SA, contra Registro Mercantil de Las Palmas de Gran Canaria)

II.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2024).

SOCIEDAD LIMITADA: JUNTA GENERAL: DEBEN CONSTAR LAS MAYORÍAS CON QUE SE ADOPTA CADA ACUERDO

Se trata de una escritura de elevación a público de acuerdos sociales de la junta, para la que la Dirección confirma que «debe constar en el acta de la junta la indicación del resultado de las votaciones, expresando las mayorías con que se hubiera adoptado cada uno de los acuerdos (art. 97.7 RRM). Sin que baste, como pretende el recurrente, que conste que fue una junta universal y que el acta fue leída a los asistentes, aprobada por unanimidad y firmada por todos; pues «nada se indica sobre las mayorías –o unanimidad– con que han sido adoptados los acuerdos» (la posible votación en contra del acuerdo no impide la conformidad con el acta).

R. 01.10.2024 (Grupo Ferraz de Intermediación de Abogados, SL, contra Registro Mercantil de Madrid)

II.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2024).

SOCIEDAD LIMITADA: DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN: ES INSCRIBIBLE LA ACORDADA EN CIERRE PROVISIONAL POR CONCURSO

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN: LIQUIDACIÓN DE SOCIEDAD EN CIERRE PROVISIONAL

«La presente resolución tiene por objeto la calificación negativa de una escritura de modificación parcial de estatutos, disolución y nombramiento de liquidador de la sociedad ..., por constar inscrito en el Registro Mercantil, con carácter previo, el cierre provisional de la hoja de la sociedad por plazo de un año, [...] conforme al art. 485 RDLeg. 1/05.05.2020, Ley Concursal» (por mandamiento judicial, en conclusión, del concurso por insuficiencia de la masa activa). Pero dice la Dirección que, en esos casos, el juez se limita a la declaración de conclusión del concurso y cierre provisional, y «a partir de ahí, que sean los órganos sociales los que, conforme a la legislación societaria procedan a disolver y liquidar la mercantil, para posteriormente extinguir la misma»; por lo que procede inscribir los actos tendentes a la liquidación; después, «por parte del Registro Mercantil se debe notificar al Juzgado que conoce el concurso la inscripción practicada».

R. 02.10.2024 (Pasanqui, S.L., contra Registro Mercantil de Alicante)

II.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2024).

SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: FALTA DE APLICACIÓN DE RESULTADO QUE NO SE HA RECOGIDO EN LA NOTA REGISTRAL

«La registradora manifiesta en su nota de calificación, resumidamente, que «el resultado del ejercicio que consta en la certificación de aprobación de las cuentas anuales y su aplicación es sustancialmente distinto del que resulta de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente a las cuentas anuales que se pretenden depositar (...)»». La Dirección revoca la calificación registral, pues, como reconoce la registradora en su informe, el verdadero defecto es la falta de constancia de aplicación del resultado (ver R. 07.03.2001); pero, «al no haber sido expresado en la calificación

es imposible entrar ahora en su examen».

R. 03.10.2024 (e-Traducción Jurídica y Financiera, SL, contra Registro Mercantil de Alicante)

II.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2024).

SOCIEDAD LIMITADA: CONSTITUCIÓN: CONSTANCIA DE NIF

En la escritura de constitución de sociedad debe constar acreditado el número de identificación fiscal mediante la aportación del documento expedido por la propia Administración Tributaria (en el caso concreto solo se manifestaba, sin acreditarlo) (ver disp. adic. 6 L. 58/17.12.2003, General Tributaria, art. 18 RD. 1065/2007, y art. 156.5 RN). Pero también «el registrador mercantil podía haber comprobado telemáticamente en la sede de la Agencia Tributaria, que el código de identificación fiscal era el que precisamente constaba en la escritura».

R. 08.10.2024 (Notario Ricardo Cabanas Trejo contra Registro Mercantil de Madrid)

II.11. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 09 Y 10 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2024).

SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: DEBEN INCLUIR LA COMPARACIÓN CON EL EJERCICIO ANTERIOR

SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: NO PUEDEN DEPOSITARSE SI NO ESTÁN DEPOSITADAS LAS DE EJERCICIOS ANTERIORES

Reiteran en el sentido indicado la doctrina de R. 10.09.2024 (BOE 06.11.2024); la (15), solo en cuanto al extremo relativo al cierre registral por falta de depósito.

R. 09.10.2024 (Domus For Us, S.L., contra Registro Mercantil de Madrid)

R. 10.10.2024 (Areneten, S.L., contra Registro Mercantil de Madrid)

II.12. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2024).

SOCIEDAD LIMITADA: ESTATUTOS: PRESTACIONES ACCESORIAS DETERMINADAS MEDIATAMENTE POR REFERENCIA AL PROTOCOLO FAMILIAR

SOCIEDAD LIMITADA: PARTICIPACIONES: POSIBILIDAD DE VALORACIÓN A EFECTOS DEL DERECHO DE PREFERENTE ADQUISICIÓN

SOCIEDAD LIMITADA: ESTATUTOS: INCONGRUENCIA EN LA CLÁUSULA DE GARANTÍAS REALES

Ante una escritura de constitución de sociedad limitada, la Dirección examina tres defectos señalados por la nota registral:

–El registrador deniega la inscripción de una cláusula por la que «a todos los socios se les impone la prestación accesoria no retribuida consistente en el cumplimiento de las disposiciones pactadas por los socios en el protocolo familiar que consta en la escritura pública que se reseña...»; argumenta que «se trata de unas prestaciones accesorias cuyo contenido concreto y determinado no consta en el propio artículo estatutario sino por remisión al contenido del protocolo familiar que figura en escritura notarial debidamente identificada pero no inscrita ni depositada». Pero la Dirección, siguiendo la línea de la R. 26.06.2018, resuelve que «la cláusula debatida es inscribible, por no rebasar los límites generales a la autonomía de la voluntad, por cuanto no se opone a las leyes ni contradice los principios configuradores de la sociedad anónima (cfr. arts. 1255 y 1258 C.c., 28 LSC y 114.2 y 175.2 RRM)».

–La valoración de las participaciones para el ejercicio del derecho de adquisición preferente en caso de transmisión *inter vivos* por un socio se encomienda a un experto independiente nombrado por el administrador. El registrador considera que «no deja a salvo el supuesto de posible nombramiento de experto independiente realizado por el Registrador Mercantil (art. 107.2.d LSC). Pero dice la Dirección que esa cláusula «no contraviene normas imperativas ni los principios configuradores del tipo social elegido, como lo demuestra el hecho de que están expresamente admitidas para las sociedades profesionales; [...] la norma a que se refiere el registrador no puede considerarse imperativa».

–La Dirección confirma que dos artículos de los estatutos son contradictorios. porque «si se prohíbe la constitución de garantías reales (artículo décimo), es inaplicable la previsión según la cual 'en caso de (...) prenda (...) de las participaciones sociales, se estará a lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital'».

R. 11.10.2024 (Inversiones Anuda, SL, contra Registro Mercantil de Sevilla)

Debe verse la R. 26.06.2018 y su comentario, que lamenta (el comentario) la imposición a los socios de unos pactos que no figuran en el Registro, contra el principio de especialidad y de no oposición de los actos no inscritos. Ahora añade la Dirección la cita del art. 11.2 L. 28/21.12.2022, de fomento del ecosistema de las empresas emergentes, que entiende que confirma el criterio de la resolución de 2018, porque admite la prestación accesoria de suscribir las disposiciones de los pactos de socios en las empresas emergentes, pero lo cierto es que ese precepto lo hace *siempre que el contenido del pacto esté identificado de forma que lo puedan conocer no solo los socios que lo hayan suscrito sino también los futuros socios.*

II.13. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2024).

SOCIEDAD LIMITADA: UNIPERSONALIDAD: SU DECLARACIÓN NO ESTÁ SUJETA AL ITPYAJD

La Dirección revoca la calificación registral y entiende que en la declaración

de unipersonalidad de una sociedad «puede entenderse no exigible el requisito de la previa presentación en la Oficina Liquidadora del impuesto, «por cuanto del documento presentado no parece deducirse la existencia de ningún acto sujeto a ninguna de las tres modalidades impositivas que regula la RDLeg. 1/24.09.1993, Ley del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados».

[R. 16.10.2024 \(Notario Carlos Huidobro Arreba contra Registro Mercantil de Madrid\)](#)

II.14. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2024).

SOCIEDAD ANÓNIMA: JUNTA GENERAL: LA ANOTACIÓN DE SOLICITUD DE ACTA NOTARIAL REQUIERE NOTIFICACIÓN A LOS ADMINISTRADORES

No puede tomarse en el Registro Mercantil anotación de la solicitud del socio minoritario de requerir la presencia de notario para que levante acta de la junta general (art. 203 LSC) si no se acredita la notificación en forma de su requerimiento a los administradores (en el caso concreto, por alguna descoordinación en la tramitación del acta), sin perjuicio de las responsabilidades que correspondan.

[R. 17.10.2024 \(Particular contra Registro Mercantil de Pontevedra\)](#)

II.15. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 21 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2024).

SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: LOS CRITERIOS RETRIBUTIVOS DE LOS ADMINISTRADORES DEBEN QUEDAR DETERMINADOS

La Dirección repite que, según el art. 217 LSC, si es retribuido el cargo de los administradores deberá constar, en todo caso, en los estatutos sociales el sistema de retribución; si bien se atiene a la interpretación flexible que preconiza la S. 26.02.2018 para la retribución de los consejeros ejecutivos, con distinto resultado:

–En la (11) confirma la suspensión de inscripción de una cláusula de estatutos de una sociedad limitada sobre retribución de los miembros del consejo de administración con funciones ejecutivas porque se fija «una retribución variable, según indicadores o parámetros generales de referencia» sin concretar cuáles sean (ver arts. 217 y 249 LSC); pues, aun con aquella interpretación flexible, esos criterios retributivos deben quedar determinados.

–En la (12) estima el recurso, pues, aunque no se determina el concreto sistema de retribución, se deja al arbitrio de la junta general la elección de alguno o varios de los previstos en los estatutos, «lo que está admitido por este Centro Directivo conforme a lo establecido en los arts. 217 y 249 LSC».

[R. 21.10.2024 \(Baimelek, SL, contra Registro Mercantil de Madrid\)](#)

[R. 21.10.2024 \(Baimen, SA, contra Registro Mercantil de Vizcaya\)](#)

II.16. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2024).***SOCIEDAD ANÓNIMA: DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN: NO PUEDE SUSPENDER LA INSCRIPCIÓN POR NO CONSTAR LA ACTUACIÓN DEL INTERVENTOR***

Se trata de una escritura de liquidación de sociedad a la que la registradora objeta que no consta la intervención ni el consentimiento del interventor designado por la registradora mercantil por solicitud de socios minoritarios (art. 381 LSC). Pero dice la Dirección sobre el interventor que «su función se limita a controlar que la actuación de los liquidadores se realice dentro de las normas legales y estatutarias referentes al proceso de liquidación, poniendo en conocimiento de los socios cualquier actuación de los liquidadores contrarias a la Ley o a los estatutos sociales, a fin de que además de las responsabilidades en que hayan podido incurrir los liquidadores pueda instarse su separación en los términos que resultan del art. 380 LSC».

R. 22.10.2024 (Awacomgal, SA en liquidación, contra Registro Mercantil de Santiago de Compostela)

II.17. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2024).***REGISTRO DE BIENES MUEBLES: INSCRIPCIÓN DE PRENDA SIN DESPLAZAMIENTO SOBRE INSTALACIÓN FOTOVOLTAICA***

Se trata de una escritura por la que se constituye prenda sobre unas participaciones sociales, que se extenderá a la instalación fotovoltaica que se describe. La registradora de bienes muebles entiende que «la prenda sobre participaciones sociales no es inscribible en el Registro de Bienes Muebles, y tampoco lo es la extensión de la prenda ordinaria a la instalación fotovoltaica, sino que lo procedente sería la hipoteca mobiliaria de tal instalación. Pero dice la Dirección que, «aunque no se habla expresamente de prenda sin desplazamiento de posesión, del contexto de las estipulaciones de la escritura se deduce que no estamos ante una prenda ordinaria» (no se pacta la ejecución notarial de la prenda del art. 1872 C.c., sino la judicial de la prenda sin desplazamiento del art. 682 LEC), por lo que «la prenda constituida sobre la instalación fotovoltaica y sobre la licencia para su explotación reúne los requisitos necesarios para su acceso al Registro de Bienes Muebles como prenda sin desplazamiento de posesión».

R. 22.10.2024 (Lorenzo Solar, SL, contra Registro de Bienes Muebles de Murcia)

II.18. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2024).***SOCIEDAD LIMITADA: CONSTITUCIÓN: POSIBILIDAD DE CONSTITUCIÓN CON UNA PARTICIPACIÓN DE UN EURO***

Se trata de una escritura de constitución de sociedad limitada con un capital de un euro representado por una sola participación social del mismo valor nominal. El registrador niega la inscripción porque entiende que la existencia de una sola participación social contradice los principios configuradores de la sociedad. Pero dice la Dirección que «el acto unilateral de constitución de una sociedad de capital unipersonal tiene carácter netamente organizativo y no tiene por objeto producir relaciones entre socios, sino que se dirige a constituir una organización objetiva y a establecer las reglas de su funcionamiento, debe admitirse que el socio fundador elija la forma en que se expresa el capital social –en una o varias participaciones sociales– atendiendo a sus preferencias y a las circunstancias concretas de la sociedad».

R. 29.10.2024 (Notaria Cristina Caballería Martel contra Registro Mercantil de Valencia)

II.19. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2024).

SOCIEDAD ANÓNIMA: ADMINISTRACIÓN: RETRIBUCIÓN DE LOS CONSEJEROS CON FUNCIONES EJECUTIVAS

Reitera la doctrina de la R. 04.06.2020, en un caso similar y de la misma sociedad; y así, declara inscribible la cláusula estatutaria en cuestión; porque, «si bien los distintos conceptos retributivos de los consejeros ejecutivos deben constar necesariamente en los estatutos sociales, podrán éstos remitirse al contrato que se celebre entre el consejero ejecutivo y la sociedad para que se detalle si se remunerará al mismo por todos o sólo por algunos de los conceptos retributivos fijados en los estatutos, [...] se aprueba en junta general el importe máximo de la remuneración anual del conjunto de los administradores, [...] y se atribuye al consejo de administración la competencia de elegir, caso por caso, entre los distintos conceptos retributivos previstos en los estatutos, aquellos concretos que deben incluirse en el contrato al que se refiere el art. 249 LSC, sin necesidad de modificación estatutaria alguna».

R. 30.10.2024 (Notario Mario González Ortiz contra Registro Mercantil de Valencia)

II.20. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE OCTUBRE DE 2024. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2024).

REGISTRO MERCANTIL: ACTOS INSCRIBIBLES: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA FALTA DE ACUERDO DE LA JUNTA SOBRE UN PUNTO

«Se pretende, mediante la presentación de copia del acta al Registro Mercantil, inscribir el acuerdo de «no reelección de los administradores». Pero La Dirección confirma que el art. 94 RRM prevé la inscripción del nombramiento y cese de administradores, más no el acuerdo negativo; «la posible solución a esas situaciones, o la eventual depuración de responsabilidades por posibles perjuicios causados a la sociedad derivados de aquellas, son cuestiones ajenas al Registro Mercantil, que quedan reservadas al orden jurisdiccional».

R. 31.10.2024 (Particular contra Registro Mercantil de Burgos)

II.21. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 12 Y 13 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2024).

SOCIEDAD MERCANTIL: CUENTAS: ES NECESARIO CUMPLIMENTAR EL FORMULARIO DE IDENTIFICACIÓN DEL TITULAR REAL

Reiteran en el sentido indicado la doctrina de las R. 07.12.2021 y R. 16.11.2022 (ver RD. 609/11.07.2023 y S. 1590/10.10.2024); la obligación existe y es exigible, aunque se afirme que no ha existido alteración alguna de datos.

R. 12.11.2024 (Encarnación Guzmán Ávila e hijos, S.L., contra Registro Mercantil de Granada)

R. 13.11.2024 (Fábrica de Aceites Morales, SA, contra Registro Mercantil de Granada)

II.22. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 25 DE DICIEMBRE DE 2024).

SOCIEDAD LIMITADA: JUNTA GENERAL: CONVOCATORIA HECHA POR UNO SOLO DE LOS ADMINISTRADORES MANCOMUNADOS

SE PUBLICA LA S.JM MADRID-11 14.10.2015, QUE REVOCA LA R. 11.07.2013. NO CONSTAN LAS RAZONES.

R. 26.11.2024 (Publicación de sentencia dictada en juicio de impugnación de resolución; Registro Mercantil de Madrid)

II.23. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 25 DE DICIEMBRE DE 2024).

SOCIEDAD MERCANTIL: AUDITORÍA: POSIBILIDAD DE NOMBRAMIENTO VOLUNTARIO SIN TIEMPO NI PLAZO

SOCIEDAD MERCANTIL: AUDITORÍA: EL NOMBRAMIENTO VOLUNTARIO ENERVA LA SOLICITUD DEL SOCIO MINORITARIO

Se trata de la negativa del registrador mercantil a inscribir el nombramiento de auditor voluntario, nombrado por la sociedad. La Dirección, por una parte, y en contra de la calificación, dice que las exigencias del art. 264.1 LSC, de que el auditor se nombre antes de que finalice el ejercicio a auditar y por un periodo de tiempo no inferior a tres años, sólo rigen para las sociedades legalmente obligadas a auditar sus cuentas (resalta que el art. 264 LSC se refiere a la persona que «deba» auditar; ver también art. 22 L. 22/20.07.2015, de Auditoría de Cuentas). Por otra parte, el derecho del socio minoritario a pedir el nombramiento de auditor nombrado por el Registro Mercantil «queda enervado por el encargo de una auditoría voluntariamente realizado por los administradores (...) estimándose indiferente el origen de la desig-

nación (juez, registrador, órganos sociales) [...] dados los principios de objetividad, independencia e imparcialidad que presiden la actividad auditora; [...] esta Dirección General había venido exigiendo que la fecha de nombramiento resultase ser anterior a la solicitud del minoritario de forma fehaciente, lo cierto es que la más reciente doctrina ha entendido que si de la valoración conjunta de la documentación aportada resulta acreditado el nombramiento voluntario por la sociedad, debe prevalecer esta circunstancia: [...] no existiendo un nombramiento definitivo en el expediente tramitado a instancia del socio minoritario procede revocar el defecto».

R. 28.11.2024 (Explotaciones Agrícolas Culatas, S.L., contra Registro Mercantil de Albacete)

II.24. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2024. (BOE DE 25 DE DICIEMBRE DE 2024).

SOCIEDAD LIMITADA: ESTATUTOS: PRESTACIONES ACCESORIAS DETERMINADAS MEDIATAMENTE POR REFERENCIA AL PROTOCOLO FAMILIAR

SOCIEDAD LIMITADA: PARTICIPACIONES: POSIBILIDAD DE VALORACIÓN A EFECTOS DEL DERECHO DE PREFERENTE ADQUISICIÓN

SOCIEDAD LIMITADA: ESTATUTOS: INCONGRUENCIA EN LA CLÁUSULA DE GARANTÍAS REALES

Reitera la doctrina de las R. 26.06.2018 y R. 11.10.2024, en el sentido de admitir la cláusula de los estatutos de una sociedad limitada según la cual «a todos los socios se les impone la prestación accesoria no retribuida consistente en el cumplimiento de las disposiciones pactadas por los socios en el protocolo familiar que consta en la escritura pública que se reseña» (pero no está inscrita).

R. 29.11.2024 (New Okapi, S.L., contra Registro Mercantil de Sevilla)

III.

***SEMINARIOS DE
CATALUÑA***

María Tenza Lorente
en colaboración con Antonio J. Muñoz Navarro

III. SEMINARIO MONOGRÁFICO DGSJFP Y PACTO COMISORIO DE 10 DE DICIEMBRE DE 2024. POR RAFAEL ARNAIZ RAMOS.

El ponente explica, a través del contenido de diversas resoluciones de la DGSJFP ordenadas de forma cronológica, el cambio radical producido en la doctrina del Centro Directivo en la determinación del alcance con el que se puede/debe calificar un determinado tipo de contrato de opción de compra formalizado en escrituras redactadas todas ellas según una minuta reproducida de forma estandarizada y con contenido prácticamente idéntico en múltiples escrituras, entre ellas todas las que han dado lugar a los recursos resueltos mediante las RDGDJFP que se citan. Son características básicas que concurren en todas las referidas operaciones las siguientes (su contenido aparece transcrito de forma casi íntegra en la RDGSJFP de 9 de septiembre de 2024):

- El contrato se celebra entre una persona física (concedente de la opción) y una persona jurídica (optante).
- El contrato se celebra sobre una vivienda o participación indivisa de una vivienda propiedad de la parte concedente de la opción.
- En todas las escrituras se incluye idéntica transcripción de una supuesta manifestación expresa de la parte concedente, en la que antes de dar continuidad a la lectura de la escritura realizada un conjunto de afirmaciones sobre el carácter negociado del precio, la inexistencia de una situación de vulnerabilidad en el concedente de la opción y la confianza que deposita en la parte optante. Se trata, por tanto, de textos de contenido totalmente idéntico, pese a que según se indica, transcriben manifestaciones realizadas por diferentes personas físicas que celebran contratos de opción con distintas empresas, ante distintos notarios e incluso en distintas ciudades.
- Todas las escrituras establecen un plazo para el ejercicio de la opción, generalmente de cuatro años-, y a continuación excluyen la posibilidad de ejercicio durante los doce primeros meses.
- Todas las escrituras incluyen la previsión de entrega por el optante al concedente de la opción, además de la prima, de otras cantidades que se harán efectivas, ya mediante cheque, ya mediante transferencia, con posterioridad a la celebración del contrato de opción y con carácter previo a la celebración de la compraventa, y cuyo importe se descontará del precio de venta que haya de ser entregado por el comprador/optante al vendedor/concedente.

Todas las escrituras prevén la posibilidad de descuento del precio a entregar en el momento de la venta de todas aquellas cantidades correspondientes a préstamos u otras deudas del concedente que el optante haya hecho efectivo, justificando tal extremo con los correspondientes justificantes o, a falta de éstos, mediante un "cálculo aproximado" realizado por el optante con los datos que tenga disponibles.

- Todas las escrituras prevén la posibilidad de ejercicio unilateral de la opción previa notificación a la parte concedente por burofax, de tal forma que dicha parte "asume a todos los efectos" que la falta de recepción de la notificación que

le haya sido enviada no impedirá el ejercicio del derecho de opción.

- En la generalidad de las escrituras se otorga por la parte concedente de la opción un poder irrevocable a la parte optante, con facultades para gestionar los pagos de deudas pendientes del concedente, obtener los certificados que correspondan y realizar, en caso de calificación desfavorable, las rectificaciones o subsanaciones que procedan en las escrituras de opción.

- En algunas escrituras se prevé que en caso de que durante los 12 primeros meses de duración del contrato la parte concedente reciba una oferta de compra por un importe superior al precio pactado en la compraventa, podrá "dejar sin efecto" la opción de compra.

- En algunas de estas operaciones se pone de manifiesto, al comprobar el historial de la finca sobre la que se concede la opción de compra, que ya constaban inscritas opciones de compra con anterioridad. En estos casos se presenta también una escritura llamada de renuncia a la opción de compra, en la que el optante en el contrato de opción ya inscrito renuncia a su derecho de opción dejando ésta sin efecto, a cambio del pago por el concedente de un importe en concepto de "indemnización", siempre superior al de la prima de la opción en su día pactada.

- En algunas de estas operaciones se ha presentado en el Registro, junto con la escritura de opción de compra, otra posterior de carta de pago, en la que la parte concedente de la opción da carta de pago de las cantidades entregadas por el optante con posterioridad a la celebración de la opción y con carácter previo a la compraventa.

- Los notarios autorizantes de la escritura de opción de compra, o de la ratificación de la misma realizada por una de las partes, que dieron lugar a las resoluciones estudiadas, aparecen identificados en los Hechos de las RDGSJFP que se estudian, y en todas ellas tales notarios son Sergi González Delgado y Jaime Calvo Francia.

El ponente analiza el contenido de las RRDGSJFP de 27 de octubre de 2020, 18 de julio de 2022, 9 de enero de 2024, 30 de julio de 2024 y 9 de septiembre de 2024, y a través de su contenido expone:

- Que la DGSJFP, en las RR de 27 de octubre de 2020 y 18 de julio de 2022 negaba la posibilidad de que en ejercicio de la calificación registral pudiera apreciarse una *causa garantiae* o de financiación en el contrato de opción de compra, si dicha causa no resultaba de forma "patente" del contenido de la escritura, circunstancia no concurrente en estos casos. Otra cosa suponía una extralimitación en la calificación registral, que entraba en una materia solo apreciable en el ámbito judicial, a través de un procedimiento contencioso con plenitud de prueba. Niega con ello la posibilidad de que el registrador aprecie la posible existencia de un pacto comisorio prohibido por la ley que impida la práctica de la inscripción.

- Que, frente a ello, en la RDGSJFP de 9 de enero de 2024 comienza a cambiar

su criterio en la calificación de estas escrituras (insiste el ponente en que todas ellas están redactadas según un modelo estandarizado, con manifestaciones y cláusulas literalmente idénticas), y así, aprecia la existencia de un pacto comisorio prohibido no inscribible en un supuesto en el que junto a la escritura de opción de compra se presenta la de carta de pago de cantidades que la parte concedente de la opción recibe del optante, más allá de la prima de la opción, y se pacta la posibilidad de que la parte concedente se libere de la opción si durante los 12 primeros meses encuentra un comprador que le ofrezca mayor precio e indemniza a la parte optante con un importe determinado. La DG, pese a confirmar la calificación por considerar que es apreciable la existencia de un pacto comisorio prohibido, en cuanto no garantiza el equilibrio entre las partes, considera que no es apreciable la existencia de una financiación derivada de contrato de préstamo o crédito alguno y, por ello, revoca el defecto que exigía la sujeción de la operación a la Ley 5/2019.

- Finalmente, en las RR de fechas 30 de julio de 2024 (Alcudia) y 9 de septiembre de 2024 (Madrid 7), la DG, en la revisión de la calificación de las idénticas escrituras de opción de compra a las que dieron lugar a las RR de 2020 y 2022 citadas, termina de dar un giro de 180 grados a su criterio y (1), admite la posibilidad de que la calificación registral aprecie la existencia de un pacto comisorio o de una causa de financiación disimulada tras un contrato de opción de compra si, en aplicación del criterio interpretativo del artículo 1281 CCE se observa que la intención evidente de las partes es contraria al tenor literal de las palabras y (2), considera que el contrato de opción formalizado a través de las escrituras cuyo modelo estandarizado da lugar a los recursos resueltos en las RR citadas, "se quiera o no", constituye una traba en función de garantía que no cumple con los requisitos necesarios para su admisión, requisitos que sí cumple la garantía hipotecaria. Considera la DG que la traba inmobiliaria constituida no puede ser en caso alguno admitida, lo que excluye la necesidad de entrar a determinar si es o no de aplicación a la misma la Ley 5/2019.

- Igualmente, hace el ponente referencia al giro radical en la doctrina de la DG en relación con el pacto concreto, recogido en el modelo en el contrato de opción, que prevé la posibilidad de que la parte optante pueda, al ejercitar la opción y otorgar la escritura de compraventa, determinar las cantidades a deducir por pagos anticipados realizados al concedente o a sus acreedores a través de "un cálculo aproximado" de su importe según los datos de que disponga, y sin necesidad de presentar certificado de pago alguno. Así, en la RDGSJFP de 27 de octubre de 2020, consideró la DG dicho pacto admisible y no contrario al artículo 1256 CC, como había considerado el Registrador, cuya calificación revocó a partir de una amplia argumentación que ponderaba la interpretación restrictiva que del artículo 1256 CC y, en general, del requisito de determinación del precio, resultaba de la moderna codificación en Europa, de la doctrina del TS y, en Cataluña, de la regulación del precio en la compraventa contenida en el Libro VI CCC. Frente a ello, en la R de 18 de julio de 2022, la DG, en solo dos líneas, confirma la calificación del registrador sobre el mismo pacto considerándolo contrario al principio de especialidad registral y al artículo 1256 CC.

- Se comenta igualmente por el ponente la exigencia, establecida por la DG en las citadas resoluciones de que la notificación al deudor de la decisión de ejercicio unilateral de la opción se realice a través de acta notarial, sin que sea suficiente la notificación por burofax, -como prevé el modelo de contrato de opción de que se trata-, y ello dada la necesidad de observar las máximas garantías en la notificación, dados los efectos privativos del dominio resultantes del ejercicio unilateral de la opción.

Concluye el ponente el relato del giro radical en el criterio de la DG respecto de la calificación de los contratos de opción de compra de que se trata señalando que, a su juicio, dicho cambio se justifica en el hecho de que la DG, no solo a través de las calificaciones recurridas, sino a través del texto de los recursos y es probable que por otras vías, haya adquirido consciencia de que lo que en el Registro se presenta como un contrato de opción de compra estandarizado constituye en realidad un modelo de escritura en que se formaliza una operación de garantía inmobiliaria de una financiación dada por el optante al concedente de la opción, a través del cual se está extendiendo un mercado financiero extraoficial, que accede al Registro a través de una traba inmobiliaria en función de garantía que no cumple ninguno de los requisitos que la legislación civil, hipotecaria, de protección de los consumidores, de contratos de crédito inmobiliario y procesal exigen para la protección del deudor, en lo referente a la transparencia material y formal previa a la celebración del contrato, el equilibrio entre las prestaciones, la adecuación del precio dado el bien dado en garantía a su valor real y las posibilidades de intervención e impugnación del deudor en el procedimiento de ejecución de la garantía.

Además, y respecto de operaciones resultantes de opciones de compra ya inscritas con anterioridad, se planteó discusión en el seminario en relación con dos supuestos concretos:

1. Ejercicio unilateral de la opción ya inscrita, con presentación en el Registro de la escritura otorgada por el optante, previa notificación al concedente. En este punto hay dos posiciones:

a. una, que pese al hecho de hallarse el derecho que se ejercita ya inscrito, denegaría, sobre la base de considerar que el texto literal de la opción inscrita constituye, según reitera la DG, una traba en función de garantía que no puede ser admitida por no cumplir los requisitos de validez de las garantías inmobiliarias, de forma que la compraventa en ejercicio de tal opción es, en realidad, una ejecución de dicha traba que no puede ser inscrita, y sin que a ello se oponga el hecho de que el derecho de opción de compra esté inscrito, en la medida en que no existen terceros (ejecuta el mismo optante frente al mismo concedente), y de conformidad con el artículo 33 LH la inscripción no convalida el acto nulo con arreglo a las leyes.

b. Otra, que considera que hallándose inscrito el derecho de opción, es de aplicación el principio de presunción de exactitud del Registro y de legitimación registral (artículo 1.3 y 38 de la LH), de tal forma que procedería inscribir, pues la discusión sobre la validez de lo ya inscrito habría de deducirse en el ámbito judicial, y ello, pese a no existir terceros.

De forma unánime se consideró que en caso de que la compraventa en ejercicio de la opción se otorgase de forma bilateral por ambas partes, la escritura sería inscribible, en la medida en que, si el consentimiento concurre en el momento de la transmisión, en caso alguno puede hablarse de pacto comisorio.

2. Cancelación de la opción mediante la presentación de un acta de manifestaciones donde se indica que un tercero ha mejorado del precio, cuando conste inscrito dicho pacto. Se plantea el caso, que ya ha tenido lugar en algún Registro, de qué hacer si se presenta en el Registro un acta otorgada por la parte concedente de la opción y un oferente, en la que éste ofrece por la compra un precio superior al pacto en la opción de compra, habiéndose pactado en la escritura de opción y constando en el Registro que el concedente de la opción podrá “dejar sin efecto” la opción si le “presentan” una “oferta” por un importe superior al precio pactado. En esta materia, también hay posiciones diferentes: quienes entienden que no sería inscribible por faltar el consentimiento del titular (artículo 20 de la LH) y quien opina que habiendo cumplido la parte concedente de la opción los requisitos que resultan del título y del Registro para “dejar sin efecto” la opción, ésta podría cancelarse sin necesidad de consentimiento del optante, que no exigió, para que tal cancelación pudiera tener lugar, ni que se hubiera consumado la venta alternativa (posibilidad inexistente vigente el derecho preferente de opción), ni la actuación del concedente para dejar sin efecto la opción precisara de su consentimiento.

Finalmente, intervino el vicedecano territorial, explicando la preocupación que por esta materia existe en la DG, no solo por sus implicaciones civiles sino incluso penales, y rogó el máximo rigor en la calificación de estas operaciones, haciendo para ello uso de la doctrina reciente de la DGSJFP, que permite la aplicación de un criterio interpretativo que posibilita ir más allá del tenor de las palabras y apreciar la intención evidente de las partes y que considera el modelo estandarizado de opción de compra de que se trata como una traba inmobiliaria no admisible. Ante el hecho de que se haya presentado ya algún recurso sobre esta materia no ante la DGSJFP sino ante la DGDEJM, el vicedecano confía en la coordinación entre ambos organismos.

ANEXO: RESUMEN DE LAS RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL

La RDGRN de fecha 26.12.2018, dictada para un caso del Registro Mercantil, resolvía sobre la admisibilidad de un pacto de venta extrajudicial y de un pacto marciano en una póliza de constitución de hipoteca naval. En el Fundamento de Derecho octavo señala que el Código Civil rechaza enérgicamente toda construcción jurídica en cuya virtud, el acreedor, en caso de incumplimiento de su *crédito*, pueda apropiarse definitivamente de los bienes dados en garantía por el deudor (*vid. artículos 6, 1859 y 1884 del Código Civil*). En efecto, como afirmó este Centro Directivo en su Resolución de 8 de abril de 1991 (*expresamente invocada por el Tribunal Supremo, Sala Primera, en su Sentencia de 5 de junio de 2008*), «el pacto comisorio, configurado como la apropiación por el acreedor de la finca objeto de la garantía por su libérrima libertad ha sido siempre rechazado, por obvias razones morales, plasmadas en los ordenamientos jurídicos, al que el nuestro nunca ha sido ajeno,

bien como pacto autónomo, bien como integrante de otro contrato de garantía ya sea prenda, hipoteca o anticresis (artículos 1859 y 1884 del Código Civil), rechazo que se patentiza además en la reiterada jurisprudencia sobre la materia tanto del Tribunal Supremo como de este Centro Directivo». El Tribunal Supremo -Sala Primera- ha declarado reiteradamente (vid. entre otras, Sentencias de 18 de febrero de 1997, 15 de junio de 1999 y 5 de junio de 2008), que los pactos y negocios que infringen los citados preceptos del Código Civil, en cuanto establecen la prohibición del pacto comisorio, dan lugar a la nulidad radical y absoluta de aquéllos, al tratarse de preceptos imperativos y de orden público por afectar a la satisfacción forzosa de obligaciones en que están involucrados no sólo los intereses del deudor, sino también los de sus acreedores. También este Centro Directivo ha aplicado la prohibición del pacto comisorio incluso cuando las operaciones elusivas del mismo se instrumentan mediante negocios jurídicos indirectos. En este sentido, la Resolución de 18 de octubre de 1994 aplica la prohibición en un supuesto de venta con pacto de retro en que se faculta al comprador para requerir de pago al vendedor, por entender que se utiliza para dar cobertura formal a la constitución de una simple garantía de un crédito preexistente. En el mismo sentido, las Resoluciones de 30 de septiembre de 1998, 26 de marzo de 1999 y 26 de noviembre de 2008 concluyeron que la opción de compra examinada se concedía en función de garantía (dada la conexión directa entre el derecho de opción y las vicisitudes de la deuda reconocida, de forma que el ejercicio de aquel derecho se condicionaba al impago de ésta), entendiendo que ello vulnera la tradicional prohibición del pacto comisorio de los artículos 1859 y 1884 del Código Civil. Como se afirmó en las Resoluciones de 21 y 22 de febrero y 5 de septiembre de 2013, comúnmente se considera que la prohibición de pacto comisorio «tiene un doble fundamento, que gira en torno a la exigencia de conmutatividad de los contratos. En primer lugar se destaca que su ratio descansa en el riesgo de que, dadas las presiones a las que se puede someter al deudor necesitado de crédito al tiempo de su concesión, las cosas ofrecidas en garantía reciban una valoración muy inferior a la real, o que, en todo caso, tengan un valor superior al de la obligación garantizada. Se trata en definitiva de impedir que el acreedor se enriquezca injustificadamente a costa del deudor y que éste sufra un perjuicio desproporcionado. También se ha fundamentado la prohibición en la necesidad de observancia de los procedimientos de ejecución, que al tiempo que permiten al acreedor ejercitar su «ius distraendi», protegen al deudor al asegurar la obtención del mejor precio de venta. Asimismo, el pacto de comiso plantea problemas respecto a posibles titulares de asientos posteriores, que no se dan en caso de ejercicio del «ius distrahendi», en que está prevista la suerte de los mismos». A continuación defiende la validez del pacto marciano al asegurar una valoración objetiva del bien. Además, entiende que la prohibición de pacto comisorio no es absoluta al existir normas, como el Convenio relativo a garantías internacionales sobre elementos de equipo móvil, hecho en Ciudad del Cabo el 16 de noviembre de 2001 (e incorporado a nuestro ordenamiento jurídico mediante el Instrumento de Adhesión de España al mismo, publicado en el «Boletín Oficial del Estado del 4 de octubre de 2013), que permite que en las garantías internacionales que constituyen su objeto el acreedor garantizado pueda recurrir, si así se ha previsto, a tomar la posesión o el control de cualquier objeto gravado en su beneficio, o a vender o arrendar dicho objeto. Ello se deberá hacer, según el artículo 8 del mismo, «de una forma comercialmente razonable». De este modo, la posibilidad del pacto comisorio ha quedado incorporada a nuestro Ordenamiento jurídico, para garantías

internacionales, con el requisito de que la apropiación o realización de la garantía se produzcan «de una forma comercialmente razonable». Asimismo, el Real Decreto-ley 5/2005, de 11 de marzo, admite la constitución de garantías sobre dinero, valores negociables o derechos de crédito mediante la transmisión de la propiedad del bien o derecho dado en garantía o mediante una pignoración del mismo en la que se conceda al beneficiario de la garantía un derecho de apropiación o de disposición del objeto de aquélla, para compensar su valor o aplicar su importe al cumplimiento de las obligaciones financieras principales. Para poder hacerlo, bastará que tanto las valoraciones de las garantías como el cálculo de las obligaciones financieras principales se efectúen de una manera comercialmente correcta, en particular en cuanto a las primeras mediante el ajuste al valor actual de mercado de esos valores negociables aportados como garantías.

La RDGSJFP de fecha 27.10.2020 fue dictada con ocasión de un contrato de compraventa sobre la mitad indivisa de la finca en que se pactaba la deducción de una serie de cantidades –algunas de ellas, vinculadas a la mediación de otras sociedades vinculadas– que incluso podían arrojar un saldo favorable para la optante. Se calificó desfavorablemente por dos defectos: la vulneración de la prohibición de pacto comisorio, pues se pactaba a favor el acreedor y la fijación del precio al arbitrio de una de las partes contratantes. Par subsanar el defecto aportan un acta de manifestaciones, autorizada por el mismo Notario, en la que concedente y optante hacen constar que el contrato no se establecía en función de garantía, y por tanto, no constituía la vulneración del principio de prohibición del pacto comisorio al que se refieren los artículos 1.859 y 1.884 del Código Civil. En relación al primero, objeto de este seminario, señala el Centro Directivo que se debe partir de la base de esta prohibición, pero que en este caso existía un acta de manifestaciones en que las partes reconocían que no tenía finalidad de garantía, por lo que considera que se mantiene el equilibrio entre las partes contratantes. La prueba en contrario de estas manifestaciones se habría, en su caso, de ventilarse en un procedimiento judicial con prueba plenaria. En cuanto al precio, parte de los pronunciamientos de textos legales en que se admite la determinabilidad del precio (entre otros, el artículo 621-5.2 del Libro VI del CCCat).

La RDGSJFP de fecha 15.03.2021 parte de un caso en que se concedía una opción de compra a favor de un acreedor hipotecario. Si se producía el impago, podía ejercitarse la opción de compra y regulaba extensamente el procedimiento notarial de requerimiento de pago y valoración del bien ante notario en el momento de su ejercicio. La DG revoca la nota de defectos pues entiende que concurren una serie de previsiones que la hacen admisible, a saber: fijación objetiva del bien y en el momento de ejercicio, que “refuerza el equilibrio entre las partes” y refuerza la conmutatividad; y la previsión de consignación de cantidades, que permite entender salvaguardados los derechos de terceros.

La RDGSJFP de fecha 21.7.2021 resolvía un caso en que se concedía una opción de compra a favor de varios optantes en que se deducían una serie de cantidades y, además, se fijaba un valor que representaba la mitad del que constaba inscrito registralmente en una hipoteca anterior en que se acompañó un certificado de tasación actualizado. El centro Directivo parte de la base de que, en este caso, la opción no

se pacta a favor de un acreedor y de la escritura no podía inferirse una situación de abuso de una de las partes en cuanto a la fijación del valor de la finca, situación que sólo puede apreciarse en un procedimiento judicial, por lo que revoca la nota.

La RDGSJFP de fecha 10.3.2022 confirma la nota en un caso en que se concedía una opción de compra a favor de un acreedor, cesionario de un crédito, pues se concedía en función de garantía, no se establecían mecanismos objetivos para evitar desequilibrios entre las partes y, además, no contaba con un mecanismo de tutela frente a terceros que pudieran verse perjudicados con su ejercicio. Así, señala que *A diferencia de los supuestos de pacto marciano admitidos por este Centro Directivo, no se regula con extensión alguna un procedimiento en el que se intente dar estricto cumplimiento a lo prevenido en la citada doctrina y jurisprudencia sobre esa figura; el procedimiento de valoración del bien no es objetivo («el precio de adquisición de las fincas hipotecadas será equivalente al importe de la deuda pendiente bajo los préstamos hipotecarios del que, proporcionalmente responda cada una de las fincas hipotecadas respecto de las que se ejercite la opción de compra. Dicho precio se abonará, bien mediante compensación con cargo a la deuda pendiente, en caso de que el adquirente sea el Vendedor, bien mediante asunción del importe correspondiente de deuda Pendiente por parte del adquirente y liberación del Deudor por dicho importe, en el caso de que el adquirente sea una sociedad de su grupo designada por V»).* Por tanto, *no quedan suficientemente garantizados los derechos de terceros (por ejemplo, mediante el depósito notarial del sobrante). Con tal regulación no queda erradicado todo posible reproche de ilicitud o inmoralidad.*

La RDGSJFP de fecha 18.07.2022 se reitera que la determinación de la existencia de un pacto comisorio compete a la autoridad judicial, la admisibilidad del ejercicio unilateral e la opción de compra, de conformidad con el artículo 568 del CCCat y la determinabilidad del precio, si bien rechaza la validez de las notificaciones efectuadas por burofax en cuanto al ejercicio unilateral de la opción. Acaba señalando la posibilidad de inscripción parcial del documento.

La RDGSJFP de fecha 12.12.2023 versa sobre un caso en que se concedía al optante la posibilidad de ejercicio unilateral de la opción de compra con la necesidad de consignación notarial del precio durante un plazo de seis meses y de descontar cantidades por cargas anteriores, debidamente acreditadas por los certificados de esos acreedores. A las cantidades entregadas se le da el carácter de arras o señal, se da un poder de administración extraordinaria a las entidades optantes y se prohíbe enajenar la finca. En este caso, la DG revoca la nota porque no considera que vulnera la prohibición de pacto comisorio esta cláusula, además de no considerar este supuesto de hecho sujeto a la Ley 2/2009, de 15 de marzo, reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario. Argumenta que la sociedad optante tiene por objeto la promoción inmobiliaria y que la opción de compra *es un contrato que sirve de puente entre las meras arras o señal y la formalización definitiva de la compra. Y no se exige en ningún precepto legal que el precio de ejercicio de la opción sea igual, superior o inferior al precio o prima pagado por la constitución del derecho de opción, ello dependerá de las circunstancias económicas de la transacción, de que se quiera establecer una cláusula penal que incentive la formalización final de la compraventa o de si en el ínterin hay un uso o arrendamiento que haya generado gastos indemnizables*

que deban ser compensados. Esta indemnización por tanto no puede ser confundida con los intereses ordinarios de un préstamo, sino que constituye mera indemnización contractual por falta de culminación de la formalización de la venta. Cabe recordar que, en Derecho Civil catalán, el ejercicio unilateral se prevé en el artículo 568-12-3 del Libro V del CCC, que dispone *El optante o la optante puede ejercer unilateralmente el derecho de opción inscrito siempre que se cumplan las siguientes condiciones: a) Que se haya pactado así al constituir el derecho. b) Que tenga la posesión del bien o pueda adquirirla instrumentalmente por medio de la formalización del ejercicio de la opción. c) Que el precio o contraprestación se deposite notarialmente a disposición de los propietarios y de las terceras personas que acrediten derechos inscritos o anotados después del derecho de opción en el Registro de la Propiedad si se trata de inmuebles, o bien que se garantice dicho precio o contraprestación si se había aplazado su pago.*

La RDGSJFP de fecha 9.01.2024 no considera que se esté ante un contrato de financiación y, en ese punto, revoca la nota, ya que no sería de aplicación por este motivo ni la LCCI ni la Ley 2/2009, de 31 de marzo y reconoce naturaleza indemnizatoria a las cantidades pactadas como tal, no como intereses ordinarios (si bien esto último es criticado por el ponente, como cantidades cuya entrega carece de causa). No obstante, avanza en el Fundamento de Derecho cuarto hacia la consideración de estos contratos como negocios jurídicos indirectos celebrados en función de garantía y vulneradores de la prohibición de pacto comisorio.

La RDGSJFP de fecha 11.06.2024 resuelve el supuesto en que los titulares registrales de una finca 2.101 concedieron a una entidad mercantil un derecho real de opción de compra transmisible sobre dicha registral con las siguientes características: el precio de la opción asciende a la cantidad de 5.500 euros, que se confiesa recibido por los concedentes mediante cheque; el precio de la futura venta se fija en la cantidad de 110.000 euros, de los cuales, el importe de 105.600 euros se reciben en el acto de otorgamiento del título «a cuenta» del precio pactado, y el resto del precio, que asciende a 4.400 euros, se estipula que será pagado al ejercicio de la opción y consumación de la compra; el plazo para el ejercicio de la opción se fija como máximo, en un año y un mes desde la fecha de otorgamiento, por lo que vencería el día 24 de marzo de 2024, si bien se estipula además un término esencial, de modo que en ningún caso podrá ejercitarse la opción antes de que hayan transcurrido 12 meses desde el otorgamiento, es decir, en ningún caso podría ejercitarse antes del 24 de febrero de 2024; transcurrido el plazo para el ejercicio de la opción sin haberse ejercitado, quedará la opción sin efecto, si bien para cancelarla será precisa la devolución de la cifra recibida «a cuenta» reseñada. Se suspendió la inscripción por encubrir esta operación un negocio de garantía pues supone la entrega de presente de una cantidad de dinero, sin que se justifique utilidad alguna en reciprocidad por la misma para el optante (artículo 1274 del Código Civil). Además, el optante no podía en ningún caso, ejercitar la opción hasta que transcurriera un año de la fecha del contrato, sin que tampoco se justificara la utilidad para las partes de dicho término esencial (artículo 1274 del Código Civil). El Centro Directivo confirma la nota pues aunque el negocio no se denomina préstamo, *no obstante, produce los efectos equivalentes a un préstamo, dado que hay una entrega de dinero de presente, del que van a disfrutar los concedentes durante todo un año sin contraprestación alguna. Y es transcurrido*

dicho año, cuando habrán de devolverlo al optante para que cancele la opción, de modo que, si no se devuelve, es cuando el optante podrá ejercitar la opción en el mes siguiente, consumando la venta y abonando el residual pactado. Entiende la registradora por ello, que hay una evidente semejanza con una venta en garantía (carta de gracia, retroventa, opción comisorio), prohibida por los artículos 1859 y 1884 del Código Civil, pues bajo la fórmula de una opción de compra el acreedor-optante, transcurrido un año de la fecha del contrato, podrá quedarse con la propiedad de la cosa; mientras que si se le devuelve el dinero ya entregado de presente al deudor-concedente cancelará la opción. Y hace especial hincapié en el hecho de que, transcurrido ese año, es cuando se desenvolverán los efectos propios del contrato, no antes; efectos que no consisten en una mera indemnización de daños o perjuicios o en exigir el cumplimiento del contrato, que es lo que verdaderamente caracteriza la opción, sino en la devolución de un dinero que se recibió con anterioridad; y de no hacerse en la consumación de la compra (léase transmisión del dominio del bien) mediante el ejercicio de la opción.. Además, añade en el Fundamento de Derecho 5º que no tutela los derechos de terceros adquirentes al no prever la consignación de cantidades. No entra a resolver, en cambio, si procedía aplicar la Ley 5/2019, de 15 de marzo, como añadía la registradora en caso de considerarse inscribible la operación

La RDGSJFP de fecha 22.07.2024 que versa sobre un caso en que los titulares registrales de una finca constituyeron hipoteca sobre la misma a favor de un tercero en garantía de un préstamo y vencimiento a los seis meses (a contar desde el otorgamiento de la escritura). En la misma fecha y en escritura autorizada por el mismo notario, con el los citados titulares apoderaban al citado acreedor, aunque incidiera en la figura jurídica de la autocontratación o hubiera contraposición de intereses, para vender la citada finca, cobrar el precio y cancelar las garantías. En escritura posterior, el acreedor compra la finca, retiene el precio para pagar el préstamo y solicita la cancelación de la hipoteca por confusión de derechos. La DGSJFP considera que se ha vulnerado la prohibición de pacto comisorio ya que *lo que ha tenido lugar es la satisfacción del crédito mediante un contrato –la compraventa– cuya función económico social (causa) en absoluto consiste en una finalidad solutoria sino (como es perfectamente sabido) en algo bien distinto, todo ello nos lleva ineludiblemente a trazar un paralelismo y, por ende, una comparación entre lo sucedido y las exigencias del mal llamado procedimiento extrajudicial de ejecución, hoy venta directa ex artículos 129 de la Ley Hipotecaria y 236 del reglamento Hipotecario. Procedimiento que sí que tiene por objeto la satisfacción del acreedor, mediante el cobro de la deuda con el importe obtenido como resultado final de un procedimiento que precisamente termina con una venta, y que, para la mejor doctrina no deja de ser un procedimiento con finalidad ejecutiva y por tanto forzoso, como toda ejecución, cuya causa se encuentra en un previo incumplimiento contractual (el de la prestación debida). Eso sí, a través de un procedimiento que tiene unas garantías para el deudor y para otros eventuales acreedores posteriores que aquí brillan por su ausencia. Y en este punto cabe destacar que este Centro Directivo, en Resolución de 18 de septiembre de 2013, puso de manifiesto que «la llamada ejecución extrajudicial ante Notario, no es propiamente un proceso, sino una venta extrajudicial, similar a la derivada de la prenda prevista en el artículo 1872 del Código Civil, si bien basada en un pacto expreso al efecto en la escritura de constitución de la garantía. Este carácter no jurisdiccional resulta claramente del párrafo segundo del artículo 129 de la Ley Hipotecaria, en la*

redacción dada por la Ley de Enjuiciamiento Civil. Criterio que ha confirmado la reforma del citado artículo llevada a cabo por Ley 1/2013, de 14 de mayo, al distinguir claramente la ejecución directa sobre los bienes hipotecados de la venta extrajudicial ante Notario de la finca hipotecada, que se rige por otras normas contempladas en el citado artículo 129 de la Ley Hipotecaria y por las normas previstas al respecto en el Reglamento Hipotecario». Ahora bien esa venta (resultado final del procedimiento de ejecución pactado) exige dos presupuestos, uno de los cuales, y pese al evidente paralelismo con el caso examinado no se cumple; y es que conforme a los artículos 129.2.a) de la Ley Hipotecaria y 234.1.1.^a del Reglamento Hipotecario, deberá fijarse «el valor en que los interesados tasan la finca para que sirva de tipo en la subasta», lo que no viene ser sino una garantía para el deudor de no ser desposeído del bien vía una valoración del mismo muy inferior al real, con el consiguiente perjuicio que para él de ello se derivaría. Y sin olvidar que el artículo 234.1. 3.^a del Reglamento Hipotecario exige igualmente la determinación de «la persona que en su día haya de otorgar la escritura de venta de la finca en representación del hipotecante. A tal efecto podrá designarse al propio acreedor». En relación con este requisito, tal y como se ha puesto de relieve, se trata de un supuesto de autocontratación permitida para posibilitar el otorgamiento de la escritura de venta extrajudicial en un momento en que el titular de la finca hipotecada no estará dispuesto a ningún tipo de colaboración, pero tomando como base una previa garantía (esa tasación) establecido en favor del deudor.

La RDGSJFP de fecha 30.07.2024 en que en la escritura se indicaba que de este precio se descontaría el precio de la prima y se imputarían al precio a abonar por la compra *cuantas cantidades reciba la parte vendedora/cedente desde la formalización de la presente opción de compra y hasta el ejercicio de la misma bien en cheques y/o transferencia y/o bien subrogándose en la deuda pendiente de la hipoteca o hipotecas que graven la finca descrita, bien reteniendo el importe necesario para satisfacer los remanentes de los préstamos hipotecarios y demás cargas que pudieren haber suscrito o bien mediante su consignación notarial; y que tales cantidades se acreditarían a través de certificado emitido por la vendedora en la que constarán las cantidades recibidas, fecha de recepción, los medios de pago y, de forma expresa, deberá de constar que la cantidad recibida se asigna a parte del precio de la compraventa de la finca objeto de la transmisión.* Además, se pactó la posibilidad de ejercicio unilateral por la optante, transcurrido el plazo y tras dos notificaciones por burofax a la vendedora; en este caso, el precio sería *satisfecho una vez deducidos los importes correspondientes a la prima y/o aquellas cantidades retenidas para cancelar las cargas existentes sobre la finca (...) así como cuantas cantidades reciba la parte vendedora-cedente desde la formalización de la presente opción y hasta el ejercicio de la misma.* Además, el valor era muy inferior al de subasta fijado en 2009 La DGS-JFP considera que existe pacto comisorio, confirmando la nota en que se indicaba que *se le está concediendo a los vendedores un préstamo o crédito, en el que las condiciones del mismo se dejan fuera de la escritura, pero que, queda garantizado por la finca y que, en caso de llegar a ejercitar la opción (se supone, si el vendedor no devuelve las cantidades adelantadas por la entidad optante, que han de descontarse del precio) puede suponer la vulneración de la prohibición del pacto comisorio, que pretende evitar que el acreedor pueda hacer suyo el inmueble dado como garantía.* Además, la DG abre la posibilidad de fundamentar la calificación en el artículo 1281.2

del CC.

La RDGSJFP de fecha 9.09.2024 resuelve un caso en que se pactaba el ejercicio unilateral de la opción de compra, con la posibilidad de efectuar descuentos y, además, notificando por medio de burofax. La DG rechaza su inscribibilidad por incurrir en pacto comisorio, pues no salvaguarda tampoco el equilibrio entre las partes.

La RDGSJFP de fecha 2.10.2024 y la **RDGSJFP de fecha 13.11.2024** resuelven casos en que se habían inscrito parcialmente una opción de compra y se denegaban una serie de pactos. Sin entrar en el fondo del recurso, por no estar debidamente indicada la razón por la que se recurría (FD 4º), el Centro Directivo reconoce que *en estos últimos tiempos, este Centro Directivo se ha ocupado, en absoluto de manera ocasional y aislada, de la problemática de las opciones de compra en relación con la prohibición del pacto comisorio, confirmando calificaciones que denegaban su acceso al Registro, en tanto que tales operaciones presentaban evidencias de constituir supuestos de financiación, garantizados con una opción de compra que podría devenir en mecanismo de adquisición del bien objeto de aquella, al margen de las garantías de todo proceso de ejecución. Ahora bien, del mismo modo hay que poner de relieve que, en el caso que motiva este recurso, hay que partir de la existencia de una opción de compra que ha accedido a los libros registrales en virtud de un asiento –de inscripción– que queda bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria), en tanto que –obvio resulta decirlo– practicada bajo la responsabilidad del registrador, ejerciendo su independencia en la función calificadora. Por ello, su modificación o cancelación sólo podrá realizarse mediante el consentimiento de los titulares registrales que se encuentren legítimamente acreditados, o bien mediante una resolución judicial recaída en juicio declarativo contra los mismos (vid. artículos 1, 38, 40, 82, 214 y 217 de la Ley Hipotecaria); en caso contrario se produciría una situación de indefensión de tal titular, proscrita por la Constitución Española (cfr. artículo 24) (FD 2º).*

Por lo que respecta al **TSJCAT, la Sentencia de fecha 28.2.2019** parte de la admisibilidad del pacto comisorio en Derecho civil catalán, citando al STSJCAT de 18.2.2019. En el caso de autos, se constituía una hipoteca favor de una persona. Además, se pacta una opción de compra a favor de otra pero esta tercera persona la cede a la acreedora. Teniendo en cuenta que las partes no se encontraban en una situación angustiosa, que el valor se había fijado a la fecha de la perfección de la opción y era ajustado al mercado, que no se producía un desequilibrio entre las partes y el principio de libertad civil, desestima el recurso de casación de los concedentes. Uno de los argumentos legales que se invocan en esta Sentencia son los artículos 569-7.2 y 569-20.3 del Libro V, en sede de realización de derechos reales de garantía y no prohíbe expresamente el comiso (a diferencia del artículo 564-5 para el derecho de superficie). Parte de la prohibición absoluta del pacto, en cambio, en un contrato de compraventa de vehículos, **la SAP Tarragona, Civil, de fecha 26.9.2024.**

III. SEMINARI MONOGRÀFIC DGSJFP I PACTE COMISORI DE 10 DE DESEMBRE DE 2024. PER RAFAEL ARNAIZ RAMOS.

El ponent explica, a través del contingut de diverses resolucions de la DGSJFP ordenades de forma cronològica, el canvi radical produït a la doctrina del Centre Directiu en la determinació de l'abast amb què es pot/s'ha de qualificar un determinat tipus de contracte d'opció de compra formalitzat en escriptures redactades totes elles segons una minuta reproduïda de forma estandarditzada i amb contingut pràcticament idèntic en múltiples escriptures, entre elles totes les que han donat lloc als recursos resolts mitjançant les RDGDJFP que se citen. Són característiques bàsiques que concorren en totes les referides operacions les següents (el seu contingut apareix transcrit de forma gairebé íntegra a la RDGSJFP de 9 de setembre de 2024):

- El contracte se celebra entre una persona física (concedent de l'opció) i una persona jurídica (optant).
- El contracte se subscriu sobre un habitatge o participació indivisa d'un habitatge propietat de la part concedent de l'opció.
- En totes les escriptures s'inclou idèntica transcripció d'una suposada manifestació expressa de la part concedent, en què abans de donar continuïtat a la lectura de l'escriptura realitzada un conjunt d'afirmacions sobre el caràcter negociat del preu, la inexistència d'una situació de vulnerabilitat al concedent de l'opció i la confiança que diposita a la part optant. Es tracta, per tant, de textos de contingut totalment idèntic, malgrat que segons s'indica, transcriuen manifestacions realitzades per diferents persones físiques que celebren contractes d'opció amb diferents empreses, davant de diferents notaris i fins i tot a diferents ciutats.
- Totes les escriptures estableixen un termini per a l'exercici de l'opció, -generalment de quatre anys-, i a continuació exclouen la possibilitat d'exercici durant els dotze primers mesos.
- Totes les escriptures inclouen la previsió de lliurament per part de l'optant al concedent de l'opció, a més de la prima, d'altres quantitats que es faran efectives, ja mitjançant xec, ja mitjançant transferència, amb posterioritat a la celebració del contracte d'opció i amb caràcter previ a la celebració de la compravenda, i l'import de la qual es descomptarà del preu de venda que hagi de ser lliurat pel comprador/optant al venedor/concedent.
- Totes les escriptures preveuen la possibilitat de descompte del preu a lliurar en el moment de la venda de totes aquelles quantitats corresponents a préstecs o altres deutes del concedent que l'optant hagi fet efectiu, justificant tal extrem amb els corresponents justificants o, mancants aquests, mitjançant un càlcul aproximat realitzat per l'optant amb les dades que tingui disponibles.
- Totes les escriptures preveuen la possibilitat d'exercici unilateral de l'opció prèvia notificació a la part concedent per burofax, de manera que aquesta part "assumeix amb caràcter general" que la manca de recepció de la notificació que li hagi estat enviada no impedirà l'exercici del dret d'opció.

- A la generalitat de les escriptures s'atorga per la part concedent de l'opció un poder irrevocable a la part optant, amb facultats per gestionar els pagaments de deutes pendents del concedent, obtenir els certificats que corresponguin i realitzar, en cas de qualificació desfavorable, les rectificacions o esmenes que siguin procedents a les escriptures d'opció.
- En algunes escriptures es preveu que en cas que durant els 12 primers mesos de durada del contracte la part concedent rebi una oferta de compra per un import superior al preu pactat a la compravenda, podrà deixar sense efecte l'opció de compra.
- En algunes d'aquestes operacions es posa de manifest, en comprovar l'historial de la finca sobre la qual es concedeix l'opció de compra, que ja constaven inscrites opcions de compra amb anterioritat. En aquests casos es presenta també una escriptura trucada de renúncia a l'opció de compra, en què l'optant al contracte d'opció ja inscrit renuncia al seu dret d'opció deixant-la sense efecte, a canvi del pagament pel concedent d'un import en concepte d'indemnització, sempre superior al de la prima de l'opció al seu dia pactada.
- En algunes d'aquestes operacions s'ha presentat al Registre, juntament amb l'escriptura d'opció de compra, una altra posterior de carta de pagament, en què la part concedent de l'opció dona carta de pagament de les quantitats lliurades per l'optant amb posterioritat a la celebració de l'opció i amb caràcter previ a la compravenda.
- Els notaris autoritzants de l'escriptura d'opció de compra, o de la ratificació de la mateixa realitzada per una de les parts, que van donar lloc a les resolucions estudiades, apareixen identificats als Fets de les RDGSJFP que s'estudien, i a totes elles tals notaris són Sergi González Delgado i Jaime Calvo França.

El ponent analitza el contingut de les RRDGSJFP de 27 d'octubre de 2020, 18 de juliol de 2022, 9 de gener de 2024, 30 de juliol de 2024 i 9 de setembre de 2024, i a través del contingut exposa:

- Que la DGSJFP, a les RR de 27 d'octubre de 2020 i 18 de juliol de 2022 negava la possibilitat que en exercici de la qualificació registral pogués apreciar-se una *causa garantiae* o de finançament en el contracte d'opció de compra, si aquesta causa no resultava de manera "patent" del contingut de l'escriptura, circumstància no concurrent en aquests casos. Una altra cosa suposava una extralimitació en la qualificació registral, que entrava en una matèria només apreciable a l'àmbit judicial, a través d'un procediment contenciós amb plenitud de prova. Amb això nega la possibilitat que el registrador apreciï la possible existència d'un pacte comissori prohibit per la llei que impedeixi la pràctica de la inscripció.
- Que, davant d'això, a la RDGSJFP de 9 de gener de 2024 comença a canviar el seu criteri en la qualificació d'aquestes escriptures (insisteix el ponent en què totes estan redactades segons un model estandarditzat, amb manifestacions i clàusules literalment idèntiques), i així aprecia l'existència d'un pacte comissori prohibit no inscripcible en un supòsit en què juntament amb l'escriptura d'opció

de compra es presenta la de carta de pagament de quantitats que la part concedent de l'opció rep de l'optant, més enllà de la prima de l'opció, i es pacta la possibilitat que la part concedent s'alliberi de l'opció si durant els 12 primers mesos troba un comprador que li ofereixi més preu i indemnitza la part optant amb un import determinat. La DG, tot i confirmar la qualificació perquè considera que és apreciable l'existència d'un pacte comissori prohibit, ja que no garanteix l'equilibri entre les parts, considera que no és apreciable l'existència d'un finançament derivat de cap contracte de préstec o crèdit i, per això, revoca el defecte que exigia la subjecció de l'operació a la Llei 5/2019.

- Finalment, a les RR de dates 30 de juliol de 2024 (Alcúdia) i 9 de setembre de 2024 (Madrid 7), la DG, en la revisió de la qualificació de les idèntiques escriptures d'opció de compra a les que van donar lloc a les RR de 2020 i 2022 esmentades, acaba de fer un gir de 180 graus al seu criteri i (1), admet la possibilitat que la qualificació registral aprecii l'existència d'un pacte comissori o d'una causa de finançament dissimulat després d'un contracte d'opció de compra si, en aplicació del criteri interpretatiu de l'article 1281 CCE s'observa que la intenció evident de les parts és contrària al tenor literal de les paraules i (2), considera que el contracte d'opció formalitzat a través de les escriptures el model estandarditzat de les quals dona lloc a els recursos resolts a les RR esmentades, "es vulgui o no", constitueix una trava en funció de garantia que no compleix els requisits necessaris per a la seva admissió, requisits que sí compleix la garantia hipotecària. Considera la DG que la trava immobiliària constituïda no pot ser en cap cas admesa, la qual cosa exclou la necessitat d'entrar a determinar si és aplicable o no la Llei 5/2019.

- Igualment, fa el ponent referència al gir radical a la doctrina de la DG en relació amb el pacte concret, recollit en el model al contracte d'opció, que preveu la possibilitat que la part optant pugui, en exercitar l'opció i atorgar l'escriptura de compravenda, determinar les quantitats a deduir per pagaments anticipats realitzats al concedent o als seus creditors a través d'un càlcul aproximat" del seu import segons les dades de què disposi, i sense necessitat de presentar certificat de pagament. va revocar a partir d'una àmplia argumentació que ponderava la interpretació restrictiva que de l'article 1256 CC i, en general, del requisit de determinació del preu, resultava de la moderna codificació a Europa, de la doctrina del TS i, a Catalunya, de la regulació del preu en la compravenda continguda al Llibre VI CCC. Davant d'això, a la R de 18 de juliol de 2022 DG, en només dues línies, confirma la qualificació del registrador sobre el mateix pacte considerant-ho contrari al principi d'especialitat registral i a l'article 1256 CC.

- Es comenta igualment pel ponent l'exigència, establerta per la DG en les resolucions esmentades que la notificació al deutor de la decisió d'exercici unilateral de l'opció es faci a través d'acta notarial, sense que sigui suficient la notificació per burofax, -com preveu el model de contracte d'opció de què es tracta-, i això atesa la necessitat d'observar les màximes garanties en la notificació, atesos els efectes privatius del domini resultants del exercici unilateral de l'opció.

El ponent conclou el relat del gir radical en el criteri de la DG respecte de la qualificació dels contractes d'opció de compra que es tracta assenyalant que, al seu pa-

rer, aquest canvi es justifica en el fet que la DG, no només a través de les qualificacions recorregudes, sinó a través del text dels recursos i és probable que per altres vies, hagi adquirit consciència que allò que al Registre es presenta com un contracte d'opció de compra estandarditzat constitueix en realitat un model d'escriptura en què es formalitza una operació de garantia immobiliària d'un finançament donat per l'optant al concedent de l'opció, a través del qual s'està estenent un mercat financer extraoficial, que accedeix al Registre mitjançant una trava immobiliària en funció de garantia que no compleix cap dels requisits que la legislació civil, hipotecària, de protecció dels consumidors, de contractes de crèdit immobiliari i processal exigeixen per la protecció del deutor, pel que fa a la transparència material i formal prèvia a la subscripció del contracte, l'equilibri entre les prestacions, l'adequació del preu donat el bé donat en garantia al seu valor real i les possibilitats d'intervenció i impugnació del deutor en el procediment d'execució de la garantia.

A més, i respecte d'operacions resultants d'opcions de compra ja inscrites amb anterioritat, es va plantejar discussió al seminari en relació amb dos supòsits concrets:

1. Exercici unilateral de l'opció ja inscrita, amb presentació al Registre de l'escriptura atorgada per l'optant, amb la notificació prèvia al concedent. En aquest punt hi ha dues posicions:

a. una, que malgrat el fet de trobar-se el dret que ja s'exercita inscrit, denegaria, sobre la base de considerar que el text literal de l'opció inscrita constitueix, segons reitera la DG, una trava en funció de garantia que no pot ser admesa per no complir els requisits de validesa de les garanties immobiliàries, de manera que la compravenda en exercici de tal opció és, en realitat, una execució de la trava que no pot ser inscrita, i sense que a això s'oposi el fet que el dret d'opció de compra estigui inscrit, en la mesura que no n'hi ha de tercers (executa el mateix optant davant del mateix concedent), i de conformitat amb l'article 33 LH la inscripció no convalida l'acte nul d'acord amb les lleis.

b. Una altra, que considera que estant inscrit el dret d'opció, és aplicable el principi de presumpció d'exactitud del Registre i de legitimació registral (article 1.3 i 38 de la LH), de manera que procediria inscriure, ja que la discussió sobre la validesa del que ja s'ha inscrit s'hauria de deduir en l'àmbit judicial, i això, malgrat no existir tercers.

De manera unànime, es va considerar que en el cas que la compravenda en exercici de l'opció s'atorgués de forma bilateral per ambdues parts, l'escriptura seria inscripible, en la mesura que, si el consentiment concorre en el moment de la transmissió, en cas algun es pot parlar de pacte comissori.

2. Cancel·lació de l'opció mitjançant la presentació d'una acta de manifestacions on s'indica que un tercer ha millorat del preu, quan consti inscrit aquest pacte. Es planteja el cas, que ja ha tingut lloc en algun Registre, de què fer si es presenta al Registre una acta atorgada per la part concedent de l'opció i un oferent, en què aquest ofereix per la compra un preu superior al pacte a l'opció de compra, havent-se pactat a l'escriptura d'opció i constant al Registre que el concedent de l'opció podrà "deixar sense efecte" l'opció si us "presenten" una "oferta" per un import superior al preu

pactat. En aquesta matèria, també hi ha posicions diferents: els qui entenen que no seria inscripció per falta del consentiment del titular (article 20 de la LH) i qui opina que havent complert la part concedent de l'opció els requisits que resulten del títol i del Registre per a "deixar sense efecte" l'opció, aquesta podria cancel·lar-se sense necessitat de consentiment de l'optant, que no va exigir, perquè aquesta cancel·lació pogués tenir lloc, ni que es hagués consumat la venda alternativa (possibilitat inexistent vigent el dret preferent d'opció), ni l'actuació del concedent per deixar sense efecte l'opció precisa del consentiment.

Finalment, va intervenir el vicedegà territorial, explicant la preocupació que per aquesta matèria existeix a la DG, no només per les seves implicacions civils sinó fins i tot penals, i va pregar el màxim rigor en la qualificació d'aquestes operacions, fent ús de la doctrina recent de la DGSJFP, que permet aplicar un criteri interpretatiu que possibilita anar més enllà del tenor de les paraules i apreciar la intenció evident de les parts i que considera el model estandarditzat d'opció de compra que es tracta com una trava immobiliària no admissible. Davant el fet que ja s'hagi presentat algun recurs sobre aquesta matèria no davant la DGSJFP sinó davant la DGDEJM, el vicedegà confia en la coordinació entre els dos organismes.

ANNEX: RESUM DE LES RESOLUCIONS DE LA DIRECCIÓ GENERAL

La RDGRN de data 26.12.2018, dictada per a un cas del Registre Mercantil, resolva sobre l'admissibilitat d'un pacte de venda extrajudicial i d'un pacte marcià en una pòlissa de constitució d'hipoteca naval. Al Fonament de Dret vuitè assenyala que el Codi civil rebutja enèrgicament tota construcció jurídica en virtut de la qual, el creditor, en cas d'incompliment del seu crèdit, pugui apropiarse definitivament dels béns donats en garantia pel deutor (vid. articles 6, 1859 i 1884 del Codi civil). En efecte, com va afirmar aquest Centre Directiu en la Resolució de 8 d'abril de 1991 (expressament invocada pel Tribunal Suprem, Sala Primera, en la Sentència de 5 de juny de 2008), «el pacte comissori, configurat com l'apropiació pel creditor de la finca objecte de la garantia per la seva llibèrrima llibertat ha estat sempre rebutjat, per òbvies raons morals, plasmades en els ordenaments jurídics, a què el nostre mai no ha estat aliè, bé com a pacte autònom, bé com a integrant d'un altre contracte de garantia ja sigui peça, hipoteca o anticresi (articles 1859 i 1884 del Codi civil), rebuig que es patentitza a més a la reiterada jurisprudència sobre la matèria tant del Tribunal Suprem com d'aquest Centre Directiu». El Tribunal Suprem -Sala Primera- ha declarat reiteradament (vid. entre altres, Sentències de 18 de febrer de 1997, 15 de juny de 1999 i 5 de juny de 2008), que els pactes i negocis que infringeixen els esmentats preceptes del Codi civil, quan estableixen la prohibició del pacte comissori, donen lloc a la nul·litat radical i absoluta d'aquells, en tractar-se de preceptes imperatius i d'ordre públic per afectar la satisfacció forçosa d'obligacions en què estan involucrats no només els interessos del deutor, sinó també els dels creditors. També aquest Centre Directiu ha aplicat la prohibició del pacte comissori fins i tot quan les operacions elusives del mateix s'instrumenten mitjançant negocis jurídics indirectes. En aquest sentit, la Resolució de 18 d'octubre de 1994 aplica la prohibició en un supòsit de venda amb pacte de retro en què es faculta el comprador per requerir

de pagament al venedor, per entendre que s'utilitza per donar cobertura formal a la constitució de una garantia simple d'un crèdit preexistent. En el mateix sentit, les resolucions de 30 de setembre de 1998, 26 de març de 1999 i 26 de novembre de 2008 van concloure que l'opció de compra examinada es concedia en funció de garantia (atesa la connexió directa entre el dret d'opció i les vicissituds del deute reconegut, de manera que l'exercici de aquell dret es condicionava a l'impagament d'aquesta), entenent que això vulnera la tradicional prohibició del pacte comissori dels articles 1859 i 1884 del Codi civil. Com es va afirmar a les Resolucions de 21 i 22 de febrer i 5 de setembre de 2013, comunament es considera que la prohibició de pacte comissori «té un doble fonament, que gira entorn de l'exigència de commutativitat dels contractes. En primer lloc es destaca que la seva ràtio descansa en el risc que, ateses les pressions a què es pot sotmetre al deutor necessitat de crèdit al temps de la seva concessió, les coses ofertes en garantia rebin una valoració molt inferior a la real, o que, en tot cas, tinguin un valor superior al de l'obligació garantida. Es tracta, en definitiva, d'impedir que el creditor s'enriqueixi injustificadament a costa del deutor i que aquest pateixi un perjudici desproporcionat. També s'ha fonamentat la prohibició en la necessitat d'observança dels procediments d'execució, que alhora que permeten al creditor exercitar el seu ius distraendi, protegeixen el deutor en assegurar l'obtenció del millor preu de venda. Així mateix, el pacte de comís planteja problemes respecte a possibles titulars de seients posteriors, que no es donen en cas d'exercici de l'ius distraendi, en què està prevista la sort dels mateixos». Tot seguit defensa la validesa del pacte marcià en assegurar una valoració objectiva del bé. A més, entén que la prohibició de pacte comissori no és absoluta en existir normes, com el Conveni relatiu a garanties internacionals sobre elements d'equip mòbil, fet a Ciutat del Cap el 16 de novembre de 2001 (i incorporat al nostre ordenament jurídic mitjançant l'instrument) d'Adhesió d'Espanya al mateix, publicat al Butlletí Oficial de l'Estat del 4 d'octubre de 2013), que permet que a les garanties internacionals que constitueixen el seu objecte el creditor garantit pugui recórrer, si s'ha previst així, a prendre la possessió o el control de qualsevol objecte gravat en benefici seu, o a vendre o arrendar aquest objecte. Això s'haurà de fer, segons l'article 8, «d'una manera comercialment raonable». D'aquesta manera, la possibilitat del pacte comissori ha quedat incorporada al nostre ordenament jurídic, per a garanties internacionals, amb el requisit que l'apropiació o la realització de la garantia es produeixin «d'una manera comercialment raonable». Així mateix, el Reial decret llei 5/2005, d'11 de març, admet la constitució de garanties sobre diners, valors negociables o drets de crèdit mitjançant la transmissió de la propietat del bé o dret donat en garantia o mitjançant una pignoració d'aquest en la que es concedeixi al beneficiari de la garantia un dret d'apropiació o de disposició del 8, 26 de març de 1999 i 26 de novembre de 2008 van concloure que l'opció de compra examinada es concedia en funció de garantia (atesa la connexió directa entre el dret d'opció i les vicissituds del deute reconegut, de manera que l'exercici d'objecte d'aquella, per compensar-ne el valor o aplicar-ne l'import al compliment de les obligacions financeres principals. Per poder-ho fer, n'hi haurà prou que tant les valoracions de les garanties com el càlcul de les obligacions financeres principals s'efectuïn d'una manera comercialment correcta, en particular quant a les primeres mitjançant l'ajust al valor actual de mercat d'aquests valors negociables aportats com a garanties .

La RDGSJFP de data 27.10.2020 va ser dictada en ocasió d'un contracte de

compravenda sobre la meitat indivisa de la finca en què es pactava la deducció d'una sèrie de quantitats—algunes vinculades a la mediació d'altres societats vinculades—que fins i tot podien donar un saldo favorable per a l'optant. Es va qualificar desfavorablement per dos defectes: la vulneració de la prohibició de pacte comissori, ja que es pactava a favor el creditor i la fixació del preu a l'arbitri d'una de les parts contractants. Per esmenar el defecte aporten una acta de manifestacions, autoritzada pel mateix Notari, en què concedent i optant fan constar que el contracte no s'establiria en funció de garantia, i per tant, no constituïa la vulneració del principi de prohibició del pacte comissori a què es refereixen els articles 1.859 i 1.884 del Codi civil. Pel que fa al primer, objecte d'aquest seminari, assenyala el Centre Directiu que s'ha de partir de la base d'aquesta prohibició, però que en aquest cas existia una acta de manifestacions en què les parts reconeixien que no tenia finalitat de garantia, per la qual cosa considera que es manté l'equilibri entre les parts contractants. La prova en contra d'aquestes manifestacions s'hauria, si escau, ventilar en un procediment judicial amb prova plenària. Pel que fa al preu, parteix dels pronunciaments de textos legals en què s'admet la determinabilitat del preu (entre altres, l'article 621-5.2 del Llibre VI del CCC).

La RDGSJFP de data 15.03.2021 parteix d'un cas en què es concedia una opció de compra a favor d'un creditor hipotecari. Si es produïa l'impagament, podia exercitar-se l'opció de compra i regulava extensament el procediment notarial de requeriment de pagament i valoració del bé davant de notari en el moment del seu exercici. La DG revoca la nota de defectes ja que entén que concorren una sèrie de previsions que la fan admissible, és a dir: fixació objectiva del bé i en el moment d'exercici, que "reforça l'equilibri entre les parts" i reforça la commutativitat; i la previsió de consignació de quantitats, que permet entendre salvaguardats els drets de tercers.

La RDGSJFP de data 21.7.2021 resolva un cas en què es concedia una opció de compra a favor de diversos optants en què se'n deduïen una sèrie de quantitats i, a més, es fixava un valor que representava la meitat del que constava inscrit registralment en una hipoteca anterior en què es va acompanyar un certificat de taxació actualitzat. d'una de les parts quant a la fixació del valor de la finca, situació que només es pot apreciar en un procediment judicial, per la qual cosa revoca la nota.

La RDGSJFP de data 10.3.2022 confirma la nota en un cas en què es concedia una opció de compra a favor d'un creditor, cessionari d'un crèdit, ja que es concedia en funció de garantia, no s'establien mecanismes objectius per evitar desequilibris entre les parts i, a més, comptava amb un mecanisme de tutela davant de tercers que poguessin veure's perjudicats amb el seu exercici. Així, assenyala que *A diferència dels supòsits de pacte marcià admesos per aquest Centre Directiu, no es regula amb cap extensió un procediment en què s'intenti donar estricte compliment al que preveu aquesta doctrina i jurisprudència sobre aquesta figura; el procediment de valoració del bé no és objectiu. de compra. Aquest preu s'abonarà, mitjançant compensació amb càrrec al deute pendent, en cas que l'adquirent sigui el Venedor, bé mitjançant assumpció de l'import. corresponent de deute Pendent per part de l'adquirent i alliberament del Deutor per aquest import, en cas que l'adquirent sigui una societat del seu grup designada per V»).* Per tant, no queden prou garantits els drets de tercers (per exemple, mitjançant el dipòsit notarial del sobrant). Amb aquesta regulació no

queda erradicat qualsevol possible retret d'il·licitud o immoralitat.

La RDGSJFP de data 18.07.2022 es reitera que la determinació de l'existència d'un pacte comissori competeix a l'autoritat judicial, la admissibilitat de l'exercici unilateral a l'opció de compra, de conformitat amb l'article 568 del CCC i la determinabilitat del preu, si bé rebutja la validesa de les notificacions efectuades per burofax quant a l'exercici unilateral de l'opció. Acaba assenyalant la possibilitat d'inscripció parcial del document.

La RDGSJFP de data 12.12.2023 versa sobre un cas en què es concedia a l'optant la possibilitat d'exercici unilateral de l'opció de compra amb la necessitat de consignació notarial del preu durant un termini de sis mesos i de descomptar quantitats per càrregues anteriors, degudament acreditades pels certificats d'aquests creditors. A les quantitats lliurades se li dona el caràcter darrer o senyal, es dona un poder d'administració extraordinària a les entitats optants i es prohibeix alienar la finca. En aquest cas, la DG revoca la nota perquè no considera que vulnera la prohibició de pacte comissori aquesta clàusula, a més de no considerar aquest supòsit de fet subjecte a la Llei 2/2009, del 15 de març, reguladora dels Contractes de Crèdit Immobiliari. Argumenta que la societat optant té com a objecte la promoció immobiliària i que l'opció de compra és un contracte que serveix de pont entre les meres arres o senyal i la formalització definitiva de la compra. I no s'exigeix en cap precepte legal que el preu d'exercici de l'opció sigui igual, superior o inferior al preu o prima pagat per la constitució del dret d'opció; això dependrà de les circumstàncies econòmiques de la transacció, que es vulgui establir una clàusula penal que incentivi la formalització final de la compravenda o de si a l'interim hi ha un ús o arrendament que hagi generat despeses indemnitzables que hagin de ser compensades. Aquesta indemnització, per tant, no pot ser confosa amb els interessos ordinaris d'un préstec, sinó que constitueix mera indemnització contractual per manca de culminació de la formalització de la venda. Cal recordar que, en Dret civil català, l'exercici unilateral es preveu a l'article 568-12-3 del Llibre V del CCC, que disposa *L'optant o l'optant pot exercir unilateralment el dret d'opció inscrit sempre que es compleixin les condicions següents : a) Que s'hagi pactat així en constituir el dret. b) Que tingui la possessió del bé o la pugui adquirir instrumentalment per mitjà de la formalització de l'exercici de l'opció. c) Que el preu o contraprestació es dipositi notarialment a disposició dels propietaris i de les terceres persones que acreditin drets inscrits o anotats després del dret d'opció al Registre de la Propietat si es tracta d'immobles, o bé que es garanteixi aquest preu o contraprestació si se n'havia ajornat el pagament.*

La RDGSJFP de data 9.01.2024 no considera que s'estigui davant un contracte de finançament i, en aquest punt, revoca la nota, ja que no seria aplicable per aquest motiu ni la LCCI ni la Llei 2/2009, de 31 de març i reconeix naturalesa indemnitzatòria a les quantitats pactades com a tal, no com a interès ordinaris (si bé això últim és criticat pel ponent, com a quantitats el lliurament de les quals no té causa). Tot i això, avança en el Fonament de Dret quart cap a la consideració d'aquests contractes com a negocis jurídics indirectes celebrats en funció de garantia i vulneradors de la prohibició de pacte comissori.

La RDGSJFP de data 11.06.2024 resol el supòsit que els titulars registrals d'una finca 2.101 van concedir a una entitat mercantil un dret real opció de compra trans-

missible sobre aquesta registral amb les característiques següents: el preu de l'opció puja a la quantitat de 5.500 euros, que es confessa rebut pels concedents mitjançant xec; el preu de la futura venda es fixa en la quantitat de 110.000 euros, dels quals l'import de 105.600 euros es reben a l'acte d'atorgament del títol «a compte» del preu pactat, i la resta del preu, que puja a 4.400 euros, s'estipula que serà pagat a l'exercici de l'opció i consumació de la compra; el termini per a l'exercici de l'opció es fixa com a màxim, en un any i un mes des de la data d'atorgament, per la qual cosa venceria el dia 24 de març de 2024, si bé s'estipula a més un terme essencial, de manera que en cap cas no es pot exercir l'opció abans que hagin transcorregut 12 mesos des de l'atorgament, és a dir, en cap cas no es pot exercir abans del 24 de febrer de 2024; transcorregut el termini per a l'exercici de l'opció sense haver-se exercitat, l'opció queda sense efecte, si bé per cancel·lar-la cal la devolució de la xifra rebuda «a compte» ressenyada. Es va suspendre la inscripció per encobrir aquesta operació un negoci de garantia ja que suposa el lliurament de present d'una quantitat de diners, sense que se'n justifiqui cap utilitat en reciprocitat per a l'optant (article 1274 del Codi civil). A més, l'optant no podia en cap cas exercitar l'opció fins que transcorregués un any de la data del contracte, sense que tampoc no es justificués la utilitat per a les parts del terme essencial (article 1274 del Codi civil). El Centre Directiu confirma la nota doncs encara que el negoci no s'anomena préstec, *no obstant això, produeix els efectes equivalents a un préstec, atès que hi ha un lliurament de diners de present, del que gaudiran els concedents durant tot un any sense cap contraprestació. I és transcorregut aquest any, quan l'hauran de tornar a l'optant perquè cancel·li l'opció, de manera que, si no es torna, és quan l'optant podrà exercir l'opció el mes següent, consumant la venda i abonant el residual pactat. Entén la registradora per això, que hi ha una semblança evident amb una venda en garantia (carta de gràcia, retrovenda, opció comissòria), prohibida pels articles 1859 i 1884 del Codi civil, ja que sota la fórmula d'una opció de compra el creditor- optant, transcorregut un any de la data del contracte, es podrà quedar amb la propietat de la cosa; mentre que si se li retornen els diners ja lliurats de present al deutor-concedent cancel·larà l'opció. I posa un èmfasi especial en el fet que, transcorregut aquest any, és quan es desenvoluparan els efectes propis del contracte, no abans; efectes que no consisteixen en una mera indemnització de danys o perjudicis o en exigir el compliment del contracte, que és allò que veritablement caracteritza l'opció, sinó en la devolució d'uns diners que es van rebre amb anterioritat; i si no es fa en la consumació de la compra (llegeixi's transmissió del domini del bé) mitjançant l'exercici de l'opció. A més, afegeix al Fonament de Dret 5è que no tutela els drets de tercers adquirents en no preveure la consignació de quantitats. No entra a resoldre, en canvi, si procedia aplicar la Llei 5/2019, del 15 de març, com afegia la registradora en cas de considerar-se inscriptible l'operació*

La RDGSJFP de data 22.07.2024 que versa sobre un cas en què els titulars registrals d'una finca van constituir hipoteca sobre aquesta a favor d'un tercer en garantia d'un préstec i venciment als sis mesos (a comptar des de l'atorgament de la escriptura). En la mateixa data i en escriptura autoritzada pel mateix notari, amb els titulars esmentats apoderaven el citat creditor, encara que incidís en la figura jurídica de l'autocontractació o hi hagués contraposició d'interessos, per vendre la finca esmentada, cobrar-ne el preu i cancel·lar-ne les garanties. En escriptura posterior, el creditor compra la finca, reté el preu per pagar el préstec i sol·licita la cancel·lació de

la hipoteca per confusió de drets. La DGSJFP considera que s'ha vulnerat la prohibició de pacte comissori ja que *el que ha tingut lloc és la satisfacció del crèdit mitjançant un contracte –la compravenda– la funció econòmic social del qual (causa) en absolut consisteix en una finalitat solutòria sinó (com és perfectament sabut) en una cosa ben diferent, tot això ens porta ineludiblement a traçar un paral·lelisme i, per tant, una comparació entre el que ha passat i les exigències del mal anomenat procediment extrajudicial d'execució, avui venda directa ex articles 129 de la Llei hipotecària i 236 del Reglament Hipotecari. Procediment que sí que té per objecte la satisfacció del creditor, mitjançant el cobrament del deute amb l'import obtingut com a resultat final d'un procediment que precisament acaba amb una venda, i que per a la millor doctrina no deixa de ser un procediment amb finalitat executiva i per tant forçós, com tota execució, la causa de la qual es troba en un incompliment contractual previ (el de la prestació deguda). Això sí, mitjançant un procediment que té unes garanties per al deutor i per a altres eventuals creditors posteriors que aquí brillen per la seva absència. I en aquest punt cal destacar que aquest Centre Directiu, en Resolució de 18 de setembre de 2013, va posar de manifest que «l'anomenada execució extrajudicial davant de Notari, no és pròpiament un procés, sinó una venda extrajudicial, similar a la derivada de la peça prevista a l'article 1872 del Codi civil, si bé basada en un pacte exprés a aquest efecte en l'escriptura de constitució de la garantia. Aquest caràcter no jurisdiccional resulta clarament del paràgraf segon de l'article 129 de la Llei hipotecària, a la redacció donada per la Llei d'Enjudiciament Civil. Criteri que ha confirmat la reforma de l'article esmentat duta a terme per Llei 1/2013, de 14 de maig, en distingir clarament l'execució directa sobre els béns hipotecats de la venda extrajudicial davant de Notari de la finca hipotecada, que es regeix per altres normes contemplades a l'esmentat article 129 de la Llei hipotecària i per les normes previstes al respecte en el Reglament Hipotecari». Ara bé, aquesta venda (resultat final del procediment d'execució pactat) exigeix dos pressupostos, un dels quals, i malgrat l'evident paral·lelisme amb el cas examinat no es compleix; i és que conforme als articles 129.2.a) de la Llei hipotecària i 234.1.1a del Reglament Hipotecari, s'haurà de fixar «el valor en què els interessats taxen la finca perquè serveixi de tipus a la subhasta», cosa que no ve ésser sinó una garantia per al deutor de no ser desposseït del bé via una valoració del mateix molt inferior al real, amb el consegüent perjudici que per a ell de això se'n derivaria. I sense oblidar que l'article 234.1.3a del Reglament Hipotecari exigeix igualment la determinació de «la persona que al seu dia hagi d'atorgar l'escriptura de venda de la finca en representació de l'hipotecant. A aquest efecte es pot designar el mateix creditor». En relació amb aquest requisit, tal com s'ha posat en relleu, es tracta d'un supòsit d'autocontractació permesa per possibilitar l'atorgament de l'escriptura de venda extrajudicial en un moment en què el titular de la finca hipotecada no estarà disposat a cap mena de col·laboració, però prenent com a base una prèvia garantia (aquesta taxació) establert a favor del deutor.*

La RDGSJFP de data 30.07.2024 en què a l'escriptura s'indicava que d'aquest preu es descomptaria el preu de la prima i s'imputarien al preu a abonar per la compra quantes quantitats rebí la part venedora/cedent des de la formalització de la present opció de compra i fins a l'exercici de la mateixa bé en xecs i/o transferència i/o bé subrogant-se en el deute pendent de la hipoteca o hipoteques que graven la finca descrita, bé retenint l'import necessari per satisfer els romanents dels préstecs hipotecaris i la resta de càrregues que poguessin haver subscrit o bé mitjançant la seva

consignació notarial; quantitats rebudes, data de recepció, els mitjans de pagament i, de manera expressa, haurà de constar que la quantitat rebuda s'assigna a part del preu de la compravenda de la finca objecte de la transmissió. A més, es va pactar la possibilitat d'exercici unilateral. per l'optant, transcorregut el termini i després de dues notificacions per burofax a la venedora; en aquest cas, el preu seria satisfet una vegada deduïts els imports corresponents a la prima i/o aquelles quantitats retingudes per cancel·lar les càrregues existents sobre la finca (...) així com quantes quantitats rebí la part venedora-cedent des de la formalització de la present opció i fins a l'exercici de la mateixa. A més, el valor era molt inferior al de subhasta fixat el 2009 La DGSJFP considera que hi ha pacte comissori, confirmant la nota en què s'indicava que se li està concedint als venedors un préstec o crèdit, en què les condicions del mateix es deixen fora de l'escriptura, però que queda garantit per la finca i que, en cas d'arribar a exercitar l'opció (se suposa, si el venedor no torna les quantitats avançades per l'entitat optant, que s'han de descomptar del preu) pot suposar la vulneració de la prohibició del pacte comissori, que pretén evitar que el creditor pugui fer seu l'immoble donat com a garantia. obre la possibilitat de fonamentar la qualificació a l'article 1281.2 del CC.

La RDGSJFP de data 9.09.2024 resol un cas en què es pactava l'exercici unilateral de l'opció de compra, amb la possibilitat d'efectuar descomptes i, a més, notificant per mitjà de burofax. inscripció per incórrer en pacte comissori, ja que tampoc no salvaguarda l'equilibri entre les parts.

La RDGSJFP de data 2.10.2024 i la **RDGSJFP de data 13.11.2024** resolen casos en què s'havien inscrit parcialment una opció de compra i es denegaven una sèrie de pactes. Sense entrar al fons del recurs, per no estar degudament indicada la raó per la que es recorria (FD 4t), el Centre Directiu reconeix que *en aquests darrers temps, aquest Centre Directiu s'ha ocupat, en absolut de manera ocasional i aïllada, de la problemàtica de les opcions de compra en relació amb la prohibició del pacte comissori, confirmant qualificacions que denegaven el seu accés al Registre, en tant que aquestes operacions presentaven evidències de constituir supòsits de finançament, garantits amb una opció de compra que podria esdevenir mecanisme d'adquisició del bé objecte d'aquella, al marge de les garanties de tot procés d'execució. Ara bé, també cal posar en relleu que, en el cas que motiva aquest recurs, cal partir de l'existència d'una opció de compra que ha accedit als llibres registrals en virtut d'un seient -d'inscripció- que queda sota la salvaguarda dels tribunals (cf. article 1, paràgraf tercer, de la Llei hipotecària), en tant que -obvi resulta dirho- practicada sota la responsabilitat del registrador, exercint la seva independència en la funció qualificadora. Per això, la seva modificació o cancel·lació només podrà realitzar-se mitjançant el consentiment dels titulars registrals que es trobin legítimament acreditats, o bé mitjançant una resolució judicial recaiguda en judici declaratiu contra aquests (vid. articles 1, 38, 40, 82, 214 i 217 de la Llei Hipotecària); produiria una situació d'indefensió de tal titular, proscriu per la Constitució espanyola (cf. article 24) (FD 2n).*

Pel que fa al **TSJCAT, la Sentència de data 28.2.2019** parteix de l'admissibilitat del pacte comissori en Dret civil català, citant al STSJCAT de 18.2. 2019. En el cas d'interlocutòries, es constituïa una hipoteca favor d'una persona. A més, es pacta una

opció de compra a favor d'una altra, però aquesta tercera persona la cedeix a la creditora. Tenint en compte que les parts no es trobaven en una situació angoixant, que el valor s'havia fixat a la data de la perfecció de l'opció i era ajustat al mercat, que no es produïa un desequilibri entre les parts i el principi de llibertat civil, desestima el recurs de cassació dels concedents. Un dels arguments legals que s'invoquen en aquesta Sentència són els articles 569-7.2 i 569-20.3 del Llibre V, en seu de realització de drets reals de garantia i no prohibeix expressament el comís (a diferència de l'article 564-5 per al dret de superfície). Parteix de la prohibició absoluta del pacte, en canvi, en un contracte de compravenda de vehicles, la **SAP Tarragona, Civil, de data 26.9.2024**.

IV.

***NOVEDADES
LEGISLATIVAS***

- IV.1. **REAL DECRETO 1118/2024, de 5 de noviembre**, por el que se aprueba el Estatuto de la Agencia Estatal de Administración Digital. (BOE 06/11/2024)
- IV.2. **RESOLUCIÓN de 21 de noviembre de 2024**, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se resuelve el concurso ordinario n.º 319 para la provisión de Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles vacantes, convocado por Resolución de 8 de octubre de 2024, y se dispone su comunicación a las Comunidades Autónomas para que se proceda a los nombramientos. (BOE 02/12/2024)
- IV.3. **RESOLUCIÓN de 21 de noviembre de 2024**, de la Dirección General de Derecho, Entidades Jurídicas y Mediación del Departamento de Justicia y Calidad Democrática, por la que se resuelve el concurso para la provisión de Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles n.º 319, convocado por Resolución de 8 de octubre de 2024. (BOE 02/12/2024)
- IV.4. **RESOLUCIÓN JUS/4215/2024, de 21 de noviembre**, por la que se resuelve el concurso para la provisión de registros de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles número 319 convocado por la Resolución JUS/3720/2024, de 8 de octubre. (DOGC 02/12/2024)
- IV.4. **RESOLUCIÓ JUS/4215/2024, de 21 de novembre**, per la qual es resol el concurs per a la provisió de registres de la propietat, mercantils i de béns mobles número 319 convocat per la Resolució JUS/3720/2024, de 8 d'octubre. (DOGC 02/12/2024)
- IV.5. **REAL DECRETO 1312/2024, de 23 de diciembre**, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración. (BOE 24/12/2024)
- IV.6. **RESOLUCIÓN JUS/4530/2024, de 16 de diciembre**, de nombramiento de registradores de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles. (DOGC 30/12/2024)
- IV.6. **RESOLUCIÓ JUS/4530/2024, de 16 de desembre**, de nomenament de registradors de la propietat, mercantils i de béns mobles. (DOGC 30/12/2024)



quisición), resultará de hecho
seguridad de un terreno, el
los reales, en tanto se agra
quidos o transacciones, en
en el Registro, quedando
ter), cuando no se de

inscripción, outersiente
del terreno
antes que
manera



del
cantidad
cantidad que
jurisdicción en
el registro

Francisco